

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 1 von 38

INHALT

Teil B: Umweltbericht	2
1 Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	2
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	3
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	5
2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	6
2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	6
2.2.2 Mensch und seine Gesundheit	26
2.2.3 Klimawandel	30
2.2.4 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	30
2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	32
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
3 Zusätzliche Angaben	34
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	34
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	37
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 2 von 38

Teil B: Umweltbericht**1 Einleitung****1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Die Flächen des zu entwickelnden Gewerbegebietes wurden seit ca. 170 Jahren durch unterschiedliche Branchen industriell genutzt. Als wichtigste zu nennen sind dabei das SABRA-Glaswerk (Sächsisch-Brandenburgische Glashütte, zuvor Siemensglas) sowie der Sachsenwerk Elektromaschinenbau Dresden, Betriebsteil Elektromotorenwerk Dresden West. Die Industriebrachen gehören zu den städtebaulich dringend zu entwickelnden Bereichen, welche an das Gebiet Dresden- Löbtau und an die westliche Innenstadt angrenzen. Die städtebauliche Neuordnung dieses innerstädtischen Standortes und die damit einhergehende Wiedereingliederung in das Stadtgefüge erfordert die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung der brach gefallenen Flächen schaffen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 09.03.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal des ehemaligen Glaswerkes beschlossen. Die Offenlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes fand vom 15. August bis zum 16. September 2011 statt, parallel erfolgten die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (öffentliche Erörterung vom 25.08.2011).

Im Rahmen des aus EFRE- Mitteln geförderten Stadtteilentwicklungsprojektes, das innerhalb seines gesamtstädtischen Kontexts auch das Gelände des ehemaligen Glas- und Elektromotorenwerkes umfasst, wurde das Konzept für einen stadtteilübergreifenden Grünzug Weißeritz entwickelt. Als erster Schritt zur Erschließung der für den Grünzug in Frage kommenden Grundstücksflächen wurde durch die Stadt das Konzept einer das Gelände von Nordost nach Südwest durchquerenden Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in Auftrag gegeben, deren Fertigstellung im Frühjahr 2008 erfolgt ist.

Derzeit stellt sich das Areal weitestgehend als Brachfläche dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Verbindung zwischen künftigen Gewerbeflächen und den Flächen des Grünzuges Weißeritz kann über das bestehende Bauplanungsrecht nicht gewährleistet werden. Die Flächen befinden sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Auch für die neu geplante öffentliche Planstraße mit Anbindung an die Löbtauer Straße besteht ein Planungserfordernis. Das Planungserfordernis zur Herstellung der Erschließungsanlage resultiert aus § 125 Abs. 1 BauGB. Dabei handelt es sich um eine öffentliche zum Anbau bestimmte Straße entsprechend § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Allgemeinen und in diesem Fall konkret aufgrund der Erweiterungsabsichten des Gründer- und Gewerbebezentrums und zusätzlicher Ausgründungen von Gewerbebetrieben sowie die Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße begründet die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Schaffung eines innerstädtischen Gewerbe-Parks, welcher auch stufenweise entwickelt werden kann. Das Plangebiet zur Freiburger Straße/Hirschfelder Straße ist in fünf Baufelder unterschiedlicher Größe unterteilt, um im Hinblick auf die künftige bauliche Nutzung einen hohen Grad an Flexibilität zu gewährleisten. Zwei weitere Baufelder liegen auf der nordwestlichen Seite des Weißeritz-Grünzuges südöstlich der Löbtauer Straße in der Weiterführung der Bebauung des Gründerbezentrums. Ein drittes Baufeld erweitert die Bebauungsmöglichkeiten eines rückwärtigen Bestandsgebäudes.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 3 von 38

Die zusätzlichen Baufelder entlang der Löbtauer Straße wurden wegen der notwendigen Anbindung der Dresdner Gewerbehofgesellschaft (DGH, von der Löbtauer Str. aus) bei Rückbau der provisorischen Zufahrt von der Freiberger Str. in den B-Plan integriert.

Die Ausbildung des stadtteilübergreifenden Grünzuges, der von den neuen Baufeldern und der Bestandsbebauung, ähnlich einer zweiseitigen Blockrandbebauung eingefasst wird, erfordert eine angemessene Breite des Grünzuges. In diesem Zusammenhang wird eine Breite des Grünzuges von durchschnittlich 50 m als notwendig erachtet. Die Flächen des bereits hergestellten öffentlichen Grünzuges werden erweitert und als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Dem Eckbereich Freiberger Straße/Hirschfelder Straße wird in der baulichen Entwicklung und bei der Nutzungsvorstellung eine besonders hohe Bedeutung beigemessen. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, eine bauliche Gliederung, das heißt eine mehrgeschossige markante und mit hochwertigen Nutzungen z. B. Verwaltungen, Büro- und Dienstleistungsnutzung besetzte Bebauung im Eckbereich Freiberger Straße/Hirschfelder Straße zu platzieren. Hier wäre auch die Möglichkeit der Einordnung eines zweiten Gebäudes der Dresdner Gewerbehofgesellschaft optional gegeben.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP) von 2003 als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt u. a. Entwicklungsfunktionen als regionales Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. Es sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den Schienengebundenen Nahverkehr (SPNV) und an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden.

Diese Ziele werden mit der Planung verfolgt. Damit steht die Entwicklung des Plangebiets den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Für das Plangebiet besteht die regionalplanerische Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz, die als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz ist das bestehende Überschwemmungsrisiko zu bewerten.

Flächennutzungsplan (FNP)

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung steht die beabsichtigte Planung gewerblicher Bauflächen für diesen Bereich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 10.12.1998 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche in einer Größe von ca. 10 ha dar. Bei einer Gesamtbetrachtung der gemischten

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 4 von 38

Bauflächen zwischen Weißeritzgrünzug und Hirschfelder Straße, Oederaner Straße und Siebenlehner Straße kann eine städtebaulich gewachsene Gebietsgliederung in jeweils überwiegend gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen unterschieden werden.

Dabei konzentriert sich der gewerbliche Anteil auf die jetzt zu überplanenden Flächen nördlich der Freiburger Straße. Die beabsichtigte Zielstellung stellt eine Fortsetzung bisheriger gewerblicher Nutzungen dar, für die ein Verfahren einer Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich wird.

Im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan wird der Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes als gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im ehemaligen Verlauf der Weißeritz eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Im Flächennutzungsplan-Vorentwurf erfolgte eine Präzisierung dahingehend, dass die Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet wurde. Die Darstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde in den Bebauungsplanentwurf überführt.

Der Bebauungsplan gilt damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes entwickelt.

Landschaftsplan (LP)

Laut aktuell gültigem Landschaftsplan (LP) stellt die Fläche ein Bindeglied zwischen dem Biotopverbund der Vereinigten Weißeritz im Süden und der Grünverbindung des ehemaligen Kohlebahnhofs im Norden dar. Die Lage bürgt ein hohes Potential zur Entwicklung einer durchgängigen Grünverbindung von der Innenstadt bis zum Stadtteil Löbtau im Süden.

Das erklärte Ziel der Landschaftsplanung ist es, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§1 BNatSchG).

Dazu sind u.a.

- Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Biotopen, Luft bzw. Klima zu vermeiden,
- Für die Erholung in ausreichendem Maße Flächen zu erschließen.

Im Folgenden sind einige konkretisierende überregionale Ziele formuliert:

- Der Boden soll in seiner Funktionsfähigkeit und Substanz erhalten bleiben, zu bemerken ist dabei für das Plangebiet die Besonderheit, dass durch die Tiefenenttrümmerung großer Flächen in diesen Bereichen wenig bis kein natürlicher Boden mehr vorhanden ist, mit der Revitalisierung des Geländes aber neue, zwar verfüllte, aber wieder unversiegelte Bodenflächen geschaffen worden sind
- Der Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen soll für einen wirksamen Luftaustausch zwischen den lufthygienisch belasteten Räumen von Dresden und dem Elbtal sowie den Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten erhalten bleiben.
- Das Grundwasser und Flächen für seine Neubildung ist zu sichern. Unter Beachtung der örtlichen Ausgangssituation ist eine möglichst naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers bei Flächenversiegelungen in Baugebieten vorzusehen. Die örtliche Ausgangssituation ist hierbei durch eine länger verbleibende, flächige Grundwasserkontamination gekennzeichnet, so dass diese Forderungen spezieller Untersuchungen bedarf.
- Im Siedlungsbereich sind genügend Ausgleichsräume für die naturbezogene und ruhige Erholung zu erhalten.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 5 von 38

- Die regionalen Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung (FNP und LP) mit den innerörtlichen Grünbereichen zu verbinden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen und seit dem in Teilen fortgeschrieben.

Der Bereich östlich der Weißeritz soll langfristig zu einem nutzungsintensiven funktionsgemischten Stadtteil entwickelt werden, wobei insbesondere gewerbliche Brachflächen und ungenutzte Bahnanlagen (ehemaliger Kohlebahnhof) durch eine Neuordnung vorrangig für die Ansiedlung von Betrieben technologieorientierter Dienstleistungen genutzt werden sollen.

Dafür sind durch die Stadt insbesondere die Rahmenbedingungen für gewerbliche Investitionen zu verbessern. Dies erfordert:

- die Erarbeitung eines langfristigen Entwicklungskonzeptes, welches die Standorte konkretisiert und den Umgang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie Anforderungen an künftige Ansiedlungen festlegt,
- die Gestaltung bzw. Zwischennutzung von Brachflächen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes
- die Akquisition geeigneter gewerblicher Ansiedlungen.

Die Ausbildung des stadtraumübergreifenden Grünzuges vom Plauenschen Grund entlang der Weißeritz bis in die Innenstadt sollte ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung der angrenzenden Stadtteile werden. Unter Inanspruchnahme von Teilflächen des ehemaligen Glaswerkareals wurde der Grünzug dem INSEK entsprechend an die Innenstadt angebunden. Zudem wird mit der Freiraumentwicklung ein Imagegewinn erwartet, der für gewerbliche Ansiedlungen genutzt werden soll.

Sowohl mit der Zielstellung der Weiterentwicklung des Standortes als Gewerbe-Park, als auch mit der Lage in einem stadträumlich integrierten Bereich, sind wesentliche Übereinstimmungen mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung****Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (SPA)**

Die nächstliegenden Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich ca. 2,3 km nordöstlich des Bebauungsplangebietes im Bereich der Elbe:

- FFH Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (FFH 2)
- SPA Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (SPA 2)

sowie ca. 2,6 km südwestlich des Bebauungsplangebietes im Oberlauf der Vereinigten Weißeritz:

- FFH Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz (FFH 3).

Der Bebauungsplan hat keine relevanten Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 6 von 38

2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut**2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild****Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Verzeichnis der Natura 2000 Gebiete in Sachsen liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines FFH- (Flora-Fauna-Habitat) oder eines SPA- (Vogelschutz-) Gebietes.

In der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans der Stadt Dresden werden die Flächen als Industrie-, Gewerbe- und Sonderflächen ausgewiesen. Nördlich und östlich schließen sich dieselben Biotoptypen an, welche jedoch im Osten, zwischen Freiberger und Oederaner Straße, von Wohn- und gemischten Bauflächen durchsetzt sind. Wohnbebauung mit gemischten Bauflächen treten im Süden und Westen auf. Teilbereiche im südlichen und westlichen Anschluss sind geringwertig. Ansonsten sind bis auf den Flusslauf der Vereinigten Weißeritz, welcher als mittel- und hochwertig gilt, alle Fläche von sehr geringem Wert.

Das Plangebiet, ehemaliger Standort eines Glaswerks und Elektromotorenwerkes sowie weiterer Industrie- und Gewerbegebäude, welche mittlerweile abgerissen wurden, teilt sich in drei Bereiche, den intensiver gestalteten zentralen Grünbereich entlang des Geh- und Radweges und den südlichen Teilbereich bis zur Freiberger Straße. Der oberirdische Rückbau wurde von einer Tiefenentrümmerung begleitet. Der dritte Bereich ist durch Gewerbestandorte und brachgefallene Gewerbeflächen gekennzeichnet.

Durch die bereits umgesetzte Gestaltung entlang des Geh- und Radweges (Asphaltbelag) finden sich in diesem Bereich baumdurchsetzte mit Hecken- und dichten Strauchpflanzungen bewachsene Böschungstreifen. An diese Pflanzflächen schließt sich ein Skateplatz mit Asphaltdecke und ein Aufenthaltsplatz mit Rasenpflaster an.

Zusätzlich wird das Gebiet im westlichen Drittel von einer asphaltierten, provisorischen Zufahrt zum Gründer- und Gewerbehof durchschnitten. In Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung der Anbindung der DGZ über die Löbtauer Straße ist deren Rückbau vorgesehen.

Parallel dazu verläuft gegenwärtig ein Gehweg von der Freiberger Straße zum Geh- und Radweg des Weißeritzgrünzuges. Zwischen Zufahrt und Geh- und Radweg befindet sich im Bestand noch der zum Gründer- und Gewerbehof zugehörige asphaltierte Parkplatz. Auf Flurstücks-Nr. 318/3 der Gemarkung Dresden-Löbtau befand sich das Sachsenwerk-Elektromaschinenbau Dresden BT Elektromotorenwerk Dresden-West; dessen Gebäude oberirdisch bereits rückgebaut worden sind. Übrig blieb eine heute asphaltierte Parkplatzfläche, "Bommel" genannt. Auch der Parkplatz ist zum Rückbau vorgesehen. In den bislang einer Bodensanierung entzogenen Bereichen besteht noch Altlastensanierungsbedarf.

Die südlichen Bereiche stellen keine bedeutenden Biotoptypen dar, sondern können als grasbewachsenes Brachland ausgewiesen werden. Durchzogen sind die Brachlandflächen von neu errichteten, mit Abbruchsteinen gefüllten Steinkörben (sog. Gabionenmauern).

Baumbestand befindet sich im südlichen Bereich nur entlang der Freiberger (8. Stk.) und Hirschfelder Straße (1. Stk.), im nördlichen Bereich in den Grundstücken an der Löbtauer Straße befinden sich 6 Bestandsbäume, auf den Flächen der Wernerstraße 4 Platanen. Bei den im zukünftigen Baufeld des Gründerzentrums (Flurstück 318/3) stehenden Gehölzen handelt es sich um Ausgleich- und Ersatzgehölze des ursprünglichen Bauvorhabens Gründerzentrum.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 7 von 38

Bezüglich des Gehölzschutzes werden folgende Flächen als unbebautes Grundstück angesehen: alle Flächen entlang der Freiburger Straße und rückwärtig davon: Nr. 319/3; 319/2; 319/1, 318/3 (nur die Teilbereiche im Grünzug); 341/8; 341/7; 341/6; 341/2 sowie die an der Löbtauer Straße liegenden Flurstücke 341/4 und 318u. Für die zusammenhängenden Flurstücke 316/2 und 318/7 gilt der Status „bebautes Grundstück“, ebenso die bisher hergestellten Freiflächen des Gründerzentrums auf den Flurstücken 318/3 und 318s. Der Bebauungsplan sieht eine Art durchlässige Blockrandbebauung entlang der Freiburger und Hirschfelder Straße sowie eine Einzelhausbebauung entlang der Löbtauer Straße vor. An der Löbtauer Straße wird eine neue Planstraße eingeordnet. Dies hat an der Freiburger Straße die Fällung von 8 genehmigungspflichtigen Bäumen zur Folge (Baumnummer 56 bis 63), an der Löbtauer Straße von 6 Bäumen (Nr. 90 bis 95), davon sind Nr. 93,94,95 genehmigungsfrei. Im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz „Bommel“ sind zwei weitere Bäume im Zuge der Altlastensanierung zu fällen. Insgesamt sind **13 Bäume** entsprechend Dresdner Gehölzschutzsatzung auszugleichen.

Es wird angenommen, dass bei dem Vorhaben die im zukünftigen Baufeld stehenden **25 Ausgleich- und Ersatzbäume** des ursprünglichen Bauvorhabens Gründerzentrums (Baumnummer 65 bis 89) zu fällen sind. Hier wird von einem Ausgleich 1: 2 ausgegangen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Grundflächenzahl mit dem für Gewerbegebiete höchstzulässigen Wert von 0,8 festgesetzt. Es wird ausgeschlossen, dass es durch die Anlage der Zufahrten und Stellplätze zu Überschreitungen der zulässigen GRZ kommen kann. Laut § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Solche Umstände sind momentan nicht absehbar, so dass auch in der naturschutzfachlichen Bilanzierung von der GRZ 0,8 ausgegangen wird.

Folgende Flächenbilanz ergibt sich aus dem gesamten Umgriff des Bebauungsplans sowie aus den Festsetzungen der GRZ (gerundet):

Flächenbilanz B-Plan Dez. 2013 bei GRZ 0,8		
	Fläche	Prozent
versiegelte Flächen	22950	52,5%
<i>Gebäude/ Gewerbefläche ohne Stellplätze</i>		
Gewerbeflächen bei GRZ 0,8	16250	
Straßen/ Parkplatz/ Verkehr	5050	
Mischverkehrsflächen	1650	
teilversiegelte Fläche	3300	7,6%
Stellplätze	3300	
Grünflächen/ un bebaut	17450	39,9%
Grünfläche	12550	
bei GRZ 0,8	4900	
Gesamtfläche	43700	100%

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 8 von 38

Die Festsetzungen zu Pflanzungen in den Grün- und Gewerbeflächen sowie der inneren Verkehrserschließungen ergeben sich aus dem Ausgleichsbedarf der o.g. Fällungen im Zuge des Bebauungsplan Nr. 373.

Die durch die Bodensanierung im Vorfeld notwendig gewordenen Fällungen auf dem Areal müssen laut Entscheidung zum Fällantrag vom 08.12.2009 wie folgt ersetzt werden:

- 99 Birken, Stammumfang 14/16 cm (Hochstamm, keine Heister) als Birkenwald,
- 10 Eichen, Stammumfang 18/20 cm, Pflanzort Flurstück 341/7 und 341/8, Gemarkung Löbtau,
- 25 mittelkronige Laubbäume STU 18/20 cm entlang der Freiburger und Hirschfelder Straße sowie
- 20 Großsträuchern, Höhe ca. 100 cm)
- gesamt 134 Bäume

Dieser Ersatz wird anteilig im Bebauungsplan als Pflanzbindungen dargestellt. Von den 99 Birken werden 63 Bäume im Gebiet realisiert, von den 25 mittelkronigen Laubbäumen 20 Stück (Fläche mit Pflanzbindungen E 1 bis E5). Die nach Bescheid vom 08.12.2009 weiteren 10 Eichen, 5 mittelkronigen Bäume und 20 Großsträucher müssen an einem anderen Ort realisiert werden.

Hinzu kommen als Ersatz für die in der Umsetzung des Bebauungsplans anfallenden 13 + 25 Fällungen:

	Fällungen		Neupflanzungen
25	erbrachte Ausgleichspflanzung	50	Ausgleichspflanzung 1:2
2	Stammumfang 30 bis 60 cm	6	Stammumfang 12 bis 14 cm
2	Stammumfang 61 bis 90 cm	6	Stammumfang 18 bis 20 cm
3	Stammumfang 91 bis 150 cm	12	Stammumfang 18 bis 20 cm
1	Stammumfang 151 bis 220 cm	4	Stammumfang 20 bis 25 cm
5	Stammumfang >220 cm	20	Stammumfang 30 bis 50 cm
38		98	

50 Ersatzbäume für die „alte“ Ausgleichspflanzungen wären auf dem Gelände des Gründerzentrums vorzunehmen, 48 „neue“ Ausgleichspflanzungen sind für das verbleibende Gebiet vorzusehen (vgl. Baumlisten und Ausgleich Anlagen 5 und 6).

Vorgeschlagen werden:

- Straßenbäume entlang der Freiburger und der Hirschfelder Straße: **26 Stück** 20/25
- zu den Gewerbeflächen F1 bis F4 – ein Baum je 200 m², bei 9322 m² = **47 Stück** 18/20
- zu den Gewerbeflächen F5 – ein Baum je 300 m², bei 3024 m² = **10 Stück** 18/20
- zu den Gewerbeflächen F5/GZ – ein Baum je 300 m², bei 1328 m² = **7 Stück** 18/20
- Ausgleich für die Gewerbeflächen /GZ im Grünzug - **16 Stück** 16/18

Damit sind gesamt 105 Stück Ausgleichsbäume, mit teilweise kleineren Qualitäten vorgesehen.

Der Großteil der Ersatzpflanzungen aus der Revitalisierung erfolgt in dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich (als Flächen mit Pflanzbindungen E 1 bis E5 dargestellt). Auf modellierten Erdkeilen werden die Birkenwäldchen dicht angeordnet. Eher locker verteilen sich die mittelkronigen Gehölze in der Grünfläche.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 9 von 38

Die eigentlich dem Gründerzentrum zuzuordnenden Ersatzpflanzungen können in den sonstigen Gewerbeflächen sowie im Grünzug untergebracht werden. Die in den Gewerbeflächen F1 bis F5 ermittelten Baumengen korrespondieren mit der eventuellen Ausbildung von Stellplatzanlagen entlang der dem Grünzug zugewandten Grundstücksgrenzen. Auf den Gewerbeflächen stehen 4900 m² unversiegelte Flächen (ohne Stellplätze) für die Baumpflanzungen zur Verfügung. Bei einer Gesamtzahl von 64 dort zu pflanzenden Bäumen entspricht dies ca. 76 m²/ Baum).

Für die Ausgleichspflanzungen der Gewerbeflächen F1 bis F4 wird vorgeschlagen, diese reihig (F1/ F4) oder als Doppelreihe (F2 und F3), abgrenzend und abschirmend an die dem Grünzug zugewandte Rückseite der entstehenden Gewerbehöfe zu pflanzen.

Großgehölze mindern den direkten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers und führen durch ihre Verdunstungsleistung zu einer Verbesserung des Kleinklimas an diesem Standort.

Gleichzeitig bilden sie einen Korridor zur Abkühlung der erwärmten Stadtluft und Frischluftbildung nachts. Laut Landschaftsplan ist diese Fläche auch für lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklima vorgesehen.

Besonders die Anordnung der Straßenbäume wirkt sich stadtklimatisch positiv aus und trägt zur Feinstaubbindung bei.

Die Veränderungen schlagen sich in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz im Arten- und Biotoppotential nieder. Laut Zuwendungsbescheid zur Revitalisierung von Brachflächen nach VwV Brachflächenvitalisierung für die Maßnahme Tiefenenttrümmerung Freiburger Str./Löbtauer Str. wird als Bedingung gefordert, diese Flächen auch weitere 10 Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraumes als gewerbliche Vorratsfläche zu verwenden". Für die Bilanzierung wird deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen ausgegangen. Diese Flächen umfassen die Flurstücke Nr. 319/3; 319/2; 319/1, 318/3 (nur die Teilbereiche im Grünzug); 341/8; 341/7; 341/6; 341/2 sowie die an der Löbtauer Straße liegenden Flurstücke 341/4 und 318u. Diese Brachflächen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt nach dem Stand vor dem Flächenabbruch bewertet. Gleichzeitig sind innerhalb des hergestellten Grünzuges bereits „vergebene Ausgleichsflächen“ zu deklarieren und aus der Ausgleichsbilanz „Grün“ herauszunehmen- siehe Punkt Eingriffsregelung am Ende des Kapitels.

Biologische Vielfalt

Durch die bereits umgesetzte Gestaltung entlang des Geh- und Radweges (Asphaltbelag) finden sich in diesem Bereich baumdurchsetzte mit Hecken- und dichten Strauchpflanzungen bewachsene Böschungstreifen mit höherer Wertigkeit.

Die sonstigen Bereiche stellen noch keine bedeutenden Biotoptypen dar. Da die Flächen erst seit 2008 bis 2010 hergestellt sind, haben sich noch keine bedeutenden Strukturen mit hoher biologischer Vielfalt entwickeln können, es dominiert junges grasbewachsenes Brachland. Durchzogen sind die Brachlandflächen von neu errichteten, mit Abbruchsteinen gefüllten Steinkörben (sog. Gabionenmauern). Lediglich die Altbäume stellen wertvollere Biotope dar.

Ohne bauliche Nutzung hat die Fläche aber ein hohes Entwicklungspotenzial, insbesondere als Biotopverbundbaustein zwischen dem westlichen Weißeritzflusslauf und den Brachflächen des Kohlebahnhofes.

Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die Untere Naturschutzbehörde zeigt sich, dass bei dieser Planung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Dies hat mit der derzeit ausgeübten Nutzung und dem Zustand des Plangebietes zu tun.

Für die Hecken- und Gehölzpflanzungen entlang des Radweges können potentiell Betroffenheiten gegeben sein z. B. bei erforderlichen querenden Medientrassen oder zu ver-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 10 von 38

ändernden Verkehrsbeziehungen zum Gewerbezentrum. Die potentielle Betroffenheit der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für Europäische Vogelarten bei möglichen Gehölzrodungen kann aber vermieden werden, wenn die Fäll-/Rodearbeiten im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchgeführt werden.

Schutzgut Boden

Das Gelände steigt um rund 3 m von ca. 116,5 m NHN Ecke Hirschfelder/Freiburger Straße bzw. 117,2m NHN an der Hirschfelder Straße auf ca. 119,8 m NHN an der südwestlichen Grenze zum Flurstück 319/4 an (aktuelle Höhen nach Abbruch und Tiefenentrümmerung).

Das Plangebiet wurde ursprünglich durch naturnahe Bodenformengesellschaften der Auen und Moore geprägt und aus Vega aus Auen- und Auensandlehm gebildet. Die Bodenformen sind mit Regosol-Lockersyrosem anthropogen überformt (Gemische umgelagerter oder aufgeschütteter natürlicher oder technogener Substrate). Zusätzlich finden sich auf den Flächen Regosol/ Lockersyrosem/ Pararendzina (Trümmerschutt). Die Flächen unterliegen keiner agrarischen Nutzung und werden als nicht erosionsempfindlich angezeigt.

Die Mächtigkeit der bindigen Deckschicht des im Plangebiet vorzufindenden quartären Grundwasserleiters reicht von >2 bis 4 m im nordwestlichen Teil und von 0 bis 1 m im südöstlichen Teil. Die Versickerungsleistung wird daher als eher ungünstig erachtet (laut Landschaftsplan geeignet für Mulden- Rigolen- Versickerung, bei günstiger Beschaffenheit auch Flächen- und Mulden- Versickerung). Diese Aussagen des Landschaftsplanes treffen für ungestörte Verhältnisse zu, die aber im Plangebiet nach der Tiefenentrümmerung nicht mehr zutreffend sind. Hierbei sind die unterschiedlichen Abbruchtiefen zu beachten.

Der vorliegende Boden wurde im Zuge des Abbruchs des Glaswerks und durch Tiefenentrümmerung - mit Ausnahme des bereits beschriebenen Bereiches der Parkplatzfläche "Bommel und deren provisorischer Zufahrt- so saniert, dass keinerlei Restriktionen für eine gewerbliche Nachnutzung bestehen. In größeren Tiefen weist der Boden jedoch in einzelnen Bereichen Restkontaminationen auf. Das Gefährdungspotential über den Wirkungsgrad Boden-Mensch wird daher als gering eingestuft.

Einen zusammenfassenden Überblick über die Situation auf den Flurstücken gibt das Geotechnische Gutachten der CWH Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.09.2012 ¹, im Folgenden kursiv (sofern zitiert) oder als Normalschrift dargestellt (sofern ergänzt):

Geologische Verhältnisse

Für das UG sind in der geologischen Karte /3/ Auelehme und Kiese der Elbnebenflüsse ausgewiesen. Entsprechend den Voruntersuchungen bzw. der Sanierungstätigkeit wird die Auflage des natürlichen Bodenprofils von Auffüllungen eingenommen. Im Liegenden sind pleistozäne Kiessande und Kiese der Weißeritz vertreten. Lokal können über den pleistozänen Kiessanden Relikte eines Schluffhorizontes (Auelehm) auftreten. Die Lockergesteinsdecke wird von den kretazischen Gesteinen (Turon) der Briesnitzer bzw. Räcknitzer Schichten unterlagert. Gemäß der Bohrergebnisse zur GWM1/06 ist das Festgestein bzw. dessen Verwitterungshorizont bei etwa 109,4 m HN (ca. 8 m u. GOK) zu erwarten.

Altlastenverdachtsflächen

Für das UG werden die folgenden Flächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführt: Tabelle 1: Im SALKA erfasste Altlasten des UG

¹ / Geotechnisches Gutachten, GewerbePark Freiburger Straße, B-Plan Nr. 373 Dresden-Löbtau Nr.3, Auftraggeber: VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Könnertitzstraße 31, 01067 Dresden Auftragnehmer: CWH Ingenieurgesellschaft mbH, 19.09.2012

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 11 von 38

SALKA-Nr	Benennung	Flurstücke
62232027	SABRA Glashütten GmbH	318u, 341/2, 341/4, 341/6, 341/7, 341/8
62208639	J.M. Lehmann Maschinenfabrik	319/1
62208431	VEB Elektromaschinenbau Sachsenwerk	318/3 (tw.)
62223043	Ostsächsische Brennstoffhandel GmbH, Löbtauer Straße 51-55	318/7 (als Teilfläche der ALVF)

Für Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden sowie von Unternehmen, an denen die Landeshauptstadt Dresden beteiligt ist, ergibt sich eine Zuständigkeit der Landesdirektion Dresden als obere Bodenschutzbehörde für den Vollzug des BBodSchG und damit für die Altlastenbehandlung nach § 2 Abs. 1 Nr. 11 AboZuVO. Das betrifft hier insbesondere die Tiefenenttrümmerung nach der Verwaltungsvorschrift Brachflächenrevitalisierung.

Inhalt und Datenpflege des SALKA sind in der VwVSächsAltK geregelt. Die Löschung von Daten ist nur für den Fall eines unbestätigten Anfangsverdachts vorgesehen (IV. Ziffer 2 VwVSächsAltK). Somit ist die Löschung sanierter Altlasten bzw. nutzungsbezogen sanierter Brachflächen ausgeschlossen.

Für (vollständig) sanierte Altlasten, ist eine Archivierung der SALKA-Daten möglich, wenn kein weiterer Überwachungs- oder Nachsorgebedarf besteht und nach erfolgter Sanierung keine Nutzungsbeschränkung erfolgt (IV. Ziffer 5 VwVSächsAltK). Hierzu wird unter II. Ziffer 4 b VwVSächsAltK bestimmt, dass im Rahmen der Sanierung eine vollständige Dekontamination erfolgt sein muss, sodass auch bei zukünftigen Nutzungsänderungen kein Handlungsbedarf entsteht. Somit ist eine Archivierung teilsanierter Altlasten bzw. nutzungsbezogen sanierter Brachflächen gemäß Wortlaut der VwVSächsAltK ebenfalls nicht zulässig

Ergebnisse der Brachflächenrevitalisierung und Tiefenenttrümmerung

Der Standort wurde im Bereich der ehemaligen Glasfabrik (Nachfolger SABRA Glashütten GmbH, SALKA Nr.62232027) und der J.M. Lehmann Maschinenfabrik (62208639) einer Revitalisierung unterzogen. Eine Aufstellung zu den Teilflächen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 2: Revitalisierte Teilflächen im B-Plan-Gebiet

Teilfläche/ Flurstück	Fläche	Zeitraum der Revitalisierungsmaßnahme	Bemerkung
Flurstück 341/2	7.864 m ²	08/2005 bis 10/2006	-
Flurstück 318/u und 341/4	3.279 m ²	07/2009 bis 10/2009	-
Flurstück 341/7 (Nordteil)	4.900 m ²	09/2009 bis 12/2009	Dokumentierte Restbelastung in gesättigter Bodenzone ca. 6,5 m u.GOK (Teer)
Flurstück 341/8 und 341/7 (tw., Südteil)	3.650 m ²	01/2010 bis 09/2010	-
Flurstück 319/1 (tw.)	1.500 m ²	10/2010 bis 11/2010	Gesamtfläche Flurstück 8.010 m ²
Flurstück 319/1	6.550 m ²	Dokumentation lag nicht vor, Auskunft IBGD	Rest des Flurstücks 319/1 (ohne Zufahrt)
Flurstück 341/6	280 m ²	Dokumentation lag nicht vor, Auskunft IBGD	Ehem. Teerzisterne

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 12 von 38

Es liegen Dokumentationen der Revitalisierung aufgegliedert auf die Einzelmaßnahmen vor. Relevant für die vorliegende Bewertung der Baugrundverhältnisse sind die vorgenommenen Auffüllungen (Verbreitung, Mächtigkeit, Zusammensetzung) sowie ggf. noch vorhandene Bauwerksreste und Bodenbelastungen.

Gemäß mündlicher Mitteilung der Bauüberwachung (IBGD, ...) wurden die Revitalisierungsarbeiten auch auf dem Rest des Flurstücks 319/1 ausgeführt. Hier lag zum Zeitpunkt der Erstellung des geotechnischen Gutachtens keine Dokumentation vor, so dass hier keine Angaben über Verfüllgruben und -tiefen gemacht werden. Die maximale Aushubtiefe lag bei 6 m unter GOK. Im N' Bereich des Flurstücks wurde auch Bauschutt verfüllt.

In sämtlichen revitalisierten Bereichen erfolgten der Abbruch der oberirdischen Bausubstanz sowie die Tiefenentrümmerung. Es wurden sämtliche freigelegte unterirdischen Einbauten (u.a. Fundamente und Kanäle) abgebrochen.

Nach mündlicher Mitteilung der Bauüberwachung (IBGD, ...) wurden alle Auffüllungen bis zu den unterlagernden Flusssanden und -kiesen entfernt. Beim Aushub wurde festgestellt, dass durch diverse unterirdische Kanäle benachbarte Bodenbereiche offensichtlich bereits stark kontaminiert waren. Zudem wurden bei der Tiefenentrümmerung z.T. erhebliche Mengen von Generator-Teer-Ablagerungen, Trümmerschutt o.ä. „wilden“ Ablagerungen freigelegt. Neben den baulichen Anlagen wurden im Zuge der Revitalisierung auch diese verbal beschriebenen „relevanten kontaminierten Bodenbereiche“ beseitigt. Die Abgrenzung erfolgte ausschließlich nach organoleptischen Kriterien.

Die Anlage 3 enthält die aus den Dokumentationen abgeleitete Mächtigkeit der Wiederverfüllung. Hierzu ist anzumerken, dass keine exakten Vermessungsunterlagen für den Endzustand der Baugruben vorlagen und sich daher z.T. Unschärfen bei den ausgewiesenen Abgrenzungen und den vertikalen Erstreckung der Verfüllbereiche ergaben. Die Darstellung in Anlage 3 wurde aus den vorliegenden Dokumentationen (Lagepläne mit Prinzipschnitten) unter Abgleich mit zusätzlichen Unterlagen (Luftbilder und weitere Pläne für Gebäudebegrenzungen) vorgenommen. Sie gibt daher einen Überblick zu den zu erwartenden sich aus den Revitalisierungsmaßnahmen ergebenden Baugrundverhältnissen, maßgenaue Abgrenzungen der Auffüllbereiche sind der Darstellung nicht zu entnehmen.

Die Wiederverfüllung erfolgte zu großen Teilen mit natürlichem Material aus den Steinbrüchen der FARO GmbH in Wilsdruff und Wurgwitz. Dabei handelt es sich überwiegend um Andesitbrechgut bzw. dessen Abraum (Verwitterungsprodukt des Andesits). Auf dem Flurstück 341/2 wurde bis 1 m über dem höchsten zu erwartenden GW-Spiegel vor Ort gebrochener Bauschutt der Zuordnung Z1.2. nach LAGA Bauschutt eingebaut.

In allen revitalisierten Bereichen wurde an der Oberfläche Oberboden und zumeist auch Lehm in unterschiedlicher Mächtigkeit eingebaut.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 13 von 38

Tabelle 3: Übersicht zu den im Zuge der Revitalisierung vorgenommenen Auffüllungen

Teilfläche/ Flurstück	Auffüllmächtigkeit inkl. Lehm/ Oberboden		Verfüllmaterial Gruben	Oberflächenabschluss
	<i>min.</i>	<i>max.</i>		
Flurstück 341/2	1,0	5,5	RC Bauschutt 0/55 (bis 3 m u. GOK bzw. 115 m NN) im Liegenden Hartgesteinsschotter (natürliches Material)	Lehm 0,3 bis 0,4 m Oberboden 0,2 m
Flurstück 318/u und 341/4	0,5	4,5	Hartgesteinsbrechgut/ -schotter (natürliches Material)	Oberboden 0,2 m bis 0,5 m
Flurstück 341/7 (tw., Nordteil)	2,0	6,5	Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt	Mutterboden/ Lehm 0,2 bis 0,5 m
Flurstück 341/7 (tw., Südteil)	0,8	3,9	Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt	Mutterboden/ Lehm bis max. 0,8 m
Flurstück 341/8 und 341/7 (tw., Südteil)	0,5	3,5	Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt	Oberboden 0,2 m
Flurstück 319/1 (tw.)	0,2	4,5	Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt	Oberboden 0,2 m
Flurstück 319/1 (Rest)	bis 6,0		RC-Material, Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt	
Flurstück 341/6	5		Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt	

Auf dem Flurstück 318/3 wurde bisher lediglich die oberirdische Bausubstanz entfernt. Das Gelände wird als (asphaltierter) Parkplatz genutzt. Aufgrund der Vornutzung (ehemaliges VEB Elektromaschinenbau Sachsenwerk, s. Tabelle 1) sind hier noch unsanierte Bodenkontaminationen vorhanden. Diese wurden ... wie folgt aufgeführt:

- Belastungen des Bodens mit Metallen (Cu, Zn, Pb, Ca), EOX und MKW
- Belastungen des Grundwassers mit Metallen (Ca, Ni, Co), AOX, MKW
- Belastungen der Bodenluft mit Trichlorethen und Tetrachlorethen

Als Auflage für das Flurstück 318/3 wurde die Durchführung einer Sanierung mit Durchführung einer Tiefenenttrümmerung bis 6 m sowie Einbau von Z0-Material bis 0,6 m unter GOK festgesetzt.

Im Flurstück 319/1 sind noch Fundamente und ggf. Bodenverunreinigungen unterhalb der vorhandenen Zufahrt zum Parkplatz zu vermuten.

Im Bereich der nicht im SALKA registrierten Flurstücke 319/2 und 319/3 erfolgte bisher lediglich der Abbruch der oberirdischen Bausubstanz.

Das benannte Gutachten gibt desweiteren Baugrundinformationen zum Schichtenaufbau, zu Bodenkennwerten, zur geotechnischen Bewertung für Bauwerke und Verkehrswege sowie bautechnische Hinweise. Gleichzeitig wird die Eignung für Versickerungsanlagen geprüft (siehe Abschnitt Wasser).

Gemäß Stellungnahme der Landesdirektion vom 19.09.2011 wurde seitens der Landesdirektion die Zuständigkeit für folgende im Eigentum der LH Dresden befindliche Liegenschaften benannt:

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 14 von 38

- 341/2, 341/4, 341/6, 341/7, 341/8 und 318u Flächen der ehemaligen Glashütten GmbH/Klischeefabrik (SABRA) – SALKA Nummer 62232027, betrifft auch als Teilfläche den archivierten Altstandort AG für Glasindustrie vormals Friedrich Siemens, Nr. 62232011.
- 319/1, Flächen J.M. Lehmann Maschinenfabrik, SALKA Nr. 62208639

Die Stellungnahme fasst die Sanierung der Flächen zusammen, die zuvor im o.g. Gutachten bereits beschrieben sind. Als Restbelastung wird im Nordosten des Flurstücke 341/7 ein teergefüllter Tiefkanal benannt. Für das Flurstück 318/3 Altstandort VEB Elektromaschinenbau Sachsenwerk, SALKA Nr. 62208431 wird von der Zuständigkeit der Stadt Dresden ausgegangen.

Laut Stellungnahme des Umweltamtes Dresden vom 21.10.2011 wird die oben beschriebene Restkontamination auf dem Flurstück 318/3 Parkplatz „Bommel“ bestätigt. Gleichzeitig sind laut UA Fundamentreste und Bodenkontaminationen unterhalb der provisorischen Zufahrt auf Flurstück 319/1 nicht auszuschließen. Für die Flurstücke 319/2 und 319/3 liegen keine Hinweise auf Altlastenverdacht vor. Es wird darauf verwiesen, dass auch nach Tiefenentrümmerung im Boden in bestimmten Bereichen mit einer Restkontamination zu rechnen ist- siehe auch Abschnitt Wasser.

Die Beseitigung der Restkontamination auf dem Flurstück 318/3 Parkplatz „Bommel“ (Entsiegelung, Tiefenentrümmerung bis zu 6,00m Tiefe, Einbau Z0-Material bis -0,60m unter GOK) ist weiterhin erforderlich.

Bei Eingriffen in den Boden oder sensibler Nutzung sind geplante Maßnahmen durch eine ingenieurtechnische Begleitung und deren Dokumentation abzusichern.

Für die geplante Nutzung als Gewerbepark geht von dem Altstandort bei Einhaltung der aufgenommen Festsetzungen und Hinweise keine Gefahr aus.

VERSIEGELUNGSANTEIL

Die GRZ von 0,8 wird nach dem Entwurf des Bebauungsplanes auf der Gewerbefläche voll ausgenutzt. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet liegt der Anteil der bebauten Fläche bei 60%, der Anteil der un bebauten Fläche bei 40%.

Gegenüber dem vorgefundenen Zustand 2011 erhöht sich die Versiegelung um 23%, gegenüber dem Ausgangszustand vor der Revitalisierung ca. 1993-1995 ist eine Verringerung der Versiegelung von 73% auf 60% von 13% zu verzeichnen (nach Bilanzierung Umweltamt/ Anlage 4-1, erweitert um das nördliche Plangebiet sowie Straßenflächen).

Es wird – wie beim Schutzgut Arten/ Biotop - vorgeschlagen, den bei einer GRZ von 0,8 verbleibenden unversiegelten Teil der Gewerbeflächen mit Geboten für Gehölzpflanzungen zu versehen sowie die Stellplatzanlagen als teilversiegelte Flächen festzusetzen. Eine konzentrierte bzw. gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist aufgrund der oben dargestellten Altlastensituation nicht möglich. Im gesamten Plangebiet kann nur eine Flächenversickerung in Grünflächen und bei waserdurchlässigen PKW-Stellplätzen realisiert werden- siehe auch Schutzgut Wasser.

Die Veränderungen schlagen sich in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz im Bodenpotential nieder. It. Zuwendungsbescheid zur Revitalisierung von Brachflächen nach VwV Brachflächenvitalisierung für die Maßnahme Tiefenentrümmerung Freiburger Str./Löbtauer Str. wird als Bedingung gefordert, diese Flächen auch weitere 10 Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraumes als gewerbliche Vorratsfläche zu verwenden". Für die Bilanzierung ist deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen auszugehen. Diese Flächen umfassen die Flurstücke Nr. 319/3; 319/2; 319/1, 318/3 (nur die Teilbereiche im Grünzug); 341/8; 341/7; 341/6; 341/2 sowie die an der Löbtauer Straße liegenden Flurstücke 341/4 und 318u. Diese Brachflächen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt nach dem Stand vor dem Flächenabbruch bewertet. Gleichzeitig sind innerhalb des hergestellten Grünzuges bereits „vergebene Ausgleichsflächen“ zu de-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 15 von 38

klariert und aus der Ausgleichsbilanz „Grün“ herauszunehmen- siehe Punkt Eingriffsregelung am Ende des Kapitels.

Schutzgut Wasser /Oberflächenwasser

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Vereinigte Weißeritz als Gewässer I. Ordnung, die sich heute unmittelbar im NW des Plangebietes befindet.

Seit der zwischen 1891 und 1893 realisierten Verlegung und Kanalisierung der Vereinigten Weißeritz fließt diese entlang des Emerich-Ambros-Ufers und mündet linkselbisch bei Strom-km 61,5 in die Elbe. Vorher mündete sie an der Stelle der heutigen Marienbrücke (Weißeritzstraße) am östlichen Rand des Großen Ostrageheges in die Elbe. Das Plangebiet selber erstreckt sich somit im ehemaligen Gewässerbett der Vereinigten Weißeritz vor deren Umverlegung.

Noch im 19. Jahrhundert floss die Weißeritz knapp unterhalb der Dresdner Innenstadt (ungefähr an der Stelle der heutigen Marienbrücke) in die Elbe. Zur Gewinnung von Bauland für die Eisenbahnverbindung zwischen Dresden Hauptbahnhof und Bahnhof Dresden-Neustadt wurde die Mündung der Weißeritz verlegt. Der letzte Teil des Unterlaufs ist heute ein Kanal entlang des Emerich-Ambros-Ufers. Bis 1937 zweigte in Löbtau der Weißeritzmühlgraben beträchtliche Mengen des Wassers ab. [w]

Während des Hochwassers 2002 suchte sich die Weißeritz in Dresden ihr altes Flussbett durch die Weißeritzstraße und überflutete die Stadtteile Plauen, Löbtau, sowie Teile der Friedrichstadt, historischen Altstadt und den Hauptbahnhof. [w]

Bezüglich vergangener Hochwasserereignisse und der Konsequenzen aus dem Hochwasser 2002 wird auf den Plan Hochwasservorsorge Dresden (PHD), bestätigt durch den Stadtrat mit Beschluss V0431/10 am 12. August 2010 verwiesen.

Das Planungsgebiet wurde im August 2002 von der Vereinigten Weißeritz überschwemmt und war Bestandteil des gem. § 100 SächsWG festgelegten Überschwemmungsgebietes der Weißeritz (rechtskräftig seit 18.04.2005). Die Sach- und Rechtslage des vorgenannten Überschwemmungsgebietes und die Lage des Plangebiets, dessen Gefährdung sowie die Bewertung der Frage bezüglich des Umganges mit Hochwassergefährdungen betreffend, hat sich grundlegend geändert. Am Fluss Weißeritz wurden durch die zuständigen Behörden des Freistaats Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeführt, welche dem Schutz vor hundertjährlichem Hochwasser von betroffenen Siedlungsgebieten dienen.

Mit Wirkung ab 9. Januar 2012 ist das bisherige festgesetzte ÜG der Vereinigten Weißeritz nicht mehr gültig. Im Rahmen eines Ausbauprojekts der LTV und der LH Dresden wurde die Vereinigte Weißeritz seit 2009 soweit ertüchtigt, dass bei Eintreten eines hundertjährigen Hochwassers der Weißeritz für das Stadtgebiet Dresden kein signifikantes Hochwasserrisiko mehr besteht. Der gesetzliche Festsetzungsgrund des § 100 Abs. 3 SächsWG für dieses ÜG ist damit entfallen. (vgl. Öffentliche Bekanntmachung der Landeshauptstadt Dresden zur Einziehung der Karten für das ÜG der Vereinigten Weißeritz für HQ100 ... im Amtsblatt 50/2011).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass trotz der Aufhebung der ÜG-Festsetzung für HQ100 auch künftig Überschwemmungen im Stadtgebiet Dresden durch Ausuferung der Vereinigten Weißeritz auftreten können. Hochwasserereignisse mit Abflussmengen oberhalb des HQ100 (234 m³/s), Versatz vor Brücken mit Treibgut oder sonstige außergewöhnliche Ereignisse können weiterhin gravierende Überschwemmungen im Stadtgebiet zur Folge haben. Die fachlichen Grundlagen dafür stehen mit den Darstellungen potenzieller Hochwasserereignisse in der Gefahrenkarte für die Vereinigte Weißeritz im Stadtgebiet zur Verfügung.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 16 von 38

Auf die Gefahr, dass trotz der Unwirksamkeit des für HQ100 festgesetzten Überschwemmungsgebietes auch künftig von der Vereinigten Weißeritz eine Hochwassergefahr ausgeht, diese begründen sich überwiegend mit außergewöhnlichen Ereignissen, wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Das gesamte Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet des eiszeitlichen Hauptgrundwasserleiters (oberer Grundwasserleiter) mit ungenügender Schutzwirkung der natürlichen Deckschicht gegenüber Wasserschadstoffen (wichtiges Grundwasserneubildungsgebiet) unmittelbar und zugleich im Verbreitungsgebiet des Kreide- und Rotliegendgrundwasserleiters (unterer Grundwasserleiter) mit (ursprünglich) meist sehr guter Schutzwirkung der natürlichen Deckschichten gegenüber Wasserschadstoffen.

Im nordwestlichen Bereich ist die natürliche Grundwassergeschützteit mittel, südöstlich anschließend sehr gering. Durch die Weißeritzverlegung, die Aufschüttung und Bebauung des alten Weißeritzbettes und die Tiefenenttrümmerung sind die natürlichen Grundwasserdeckschichten im B-Plan kaum mehr vorhanden.

Im unmittelbaren Plangebiet gibt es keine Grundwassermessstellen des Beobachtungsnetzes mehr, die im Jahr 2000 beprobten GWM 4276 auf dem Flurstück 318u und GWM auf dem 341/4 wurden zwischenzeitlich beseitigt. Zum Grundwassermonitoring sind vier Grundwassermessstellen auf dem Areal des B-Planes verblieben. Diese sind langfristig zu erhalten.

Die nächstliegende automatische Messstelle des städtischen Hochwasserbeobachtungssystems Grundwasser liegt in ca. 150m Abstand an der Löbtauer/ Ecke Bodelschwingstraße und weist Grundwasserabstände von 4-5 m auf.

Grundwassermessstelle mit Nr. 5475, Friedrichstadt, Löbtauer/Bodelschw.str.. Der Grundwasserstand: wird mit Stand 01.02.2012 mit 113,86 m über NN und somit der Grundwasserflurabstand: 4,56 m unter GOK angegeben.

Aktuelle Werte:**Messstelle: 5475, Friedrichstadt, Löbtauer/Bodelschw.str.**

(Bitte beachten Sie: Die Werte werden ungeprüft von den Messstellen übermittelt. Alle Zeitangaben sind in Mitteleuropäischer Zeit, MEZ.)

Aktuelle Werte:

Grundwasserstand: 114,05 m über NN

Grundwasserflurabstand: 4,37 m unter GOK (Geländeoberkante)

Messzeitpunkt: 13.01.2013 09:00 Uhr

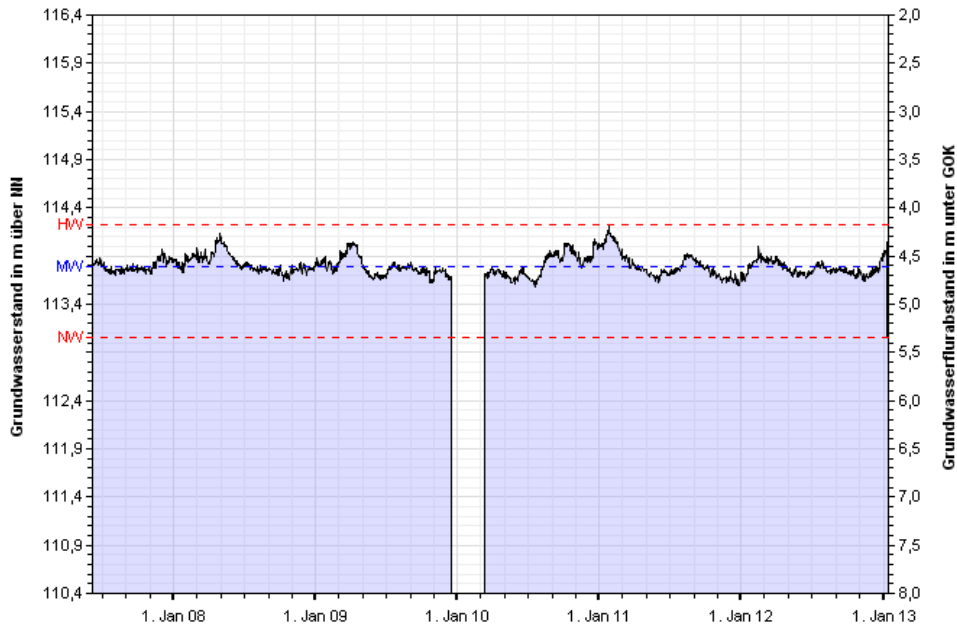
Anlage 4 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B

Fassung vom Januar 2013

Seite 17 von 38

Messreihe vom 06.06.2007 bis 13.01.2013

**Wasserstände seit 06.06.2007:**

höchster Grundwasserstand: 114,24 m über NN (25.01.2011)
 geringster Grundwasserflurabstand: 4,18 m unter GOK (25.01.2011)
 mittlerer Grundwasserstand: 113,81 m über NN
 mittlerer Grundwasserflurabstand: 4,61 m unter GOK
 niedrigster Grundwasserstand: 113,07 m über NN (11.01.2013)
 größter Grundwasserflurabstand: 5,35 m unter GOK (11.01.2013)

Extremwerte 2002:

keine Werte vorhanden

© Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt

<http://stadtplan.dresden.de/project/cm3/Detail/STADTENTWICKLU...1>

Einen zusammenfassenden Überblick über die Grundwassersituation auf den Flurstücken sowie die Möglichkeiten der Versickerung gibt das Geotechnische Gutachten der CWH Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.09.2012², im Folgenden kursiv dargestellt:

Hydrologisch- hydrogeologische Situation

Den Hauptgrundwasserleiter (GWL 1) bilden im Untersuchungsgebiet die pleistozänen Weisseritzschotter. Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den bisherigen Grundwasseruntersuchungen nach NE gerichtet. Es ist von einer Abstandsgeschwindigkeit von 0,25 m/d bis 1,0 m/d auszugehen. Der Grundwasserspiegel ist für den Standort bei Mittelwasser mit etwa 114,5 (SW) bis 112,8 m HN (NE) anzunehmen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flurabstand von etwa 4 m.

Vorfluter am Standort ist die Weißeritz, ein Gewässer 1. Ordnung. Das heute nach N verlaufende und im Stadtgebiet weitgehend kanalisierte Gewässer wurde insbesondere seit dem

² / Geotechnisches Gutachten, Gewerbepark Freiberger Straße, B-Plan Nr. 373 Dresden-Löbtau Nr.3, Auftraggeber: VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Könnertitzstraße 31, 01067 Dresden, Auftragnehmer: CWH Ingenieurgesellschaft mbH, 19.09.2012

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 18 von 38

18. Jahrhundert mehrfach begradigt. Der Standort befindet sich im Bereich des natürlichen Flusslaufs, welcher historisch nach NE abfließt.

Grundwasserbelastungen

Am Standort bzw. in dessen Abstrom befinden sich 4 Grundwassermessstellen, welche regelmäßig beprobt werden. Die Untersuchung der gewonnenen Proben erfolgt(e) auf die aufgrund der Vornutzung zu erwartenden Schadstoffe aus der Glasherstellung (Schwermetalle) und den auf den Umgang mit Teer zurückzuführenden organischen Schadstoffen (PAK, Phenole, BTEX, KW-Index).

Entsprechend der anzunehmenden Fließrichtung von SW nach NE befindet sich die GWM2/09 im unmittelbaren Abstrom des N' Teils des Flurstücks 341/7 und die GWM 41851 im zentralen Abstrom des Flurstücks 341/7. GWM 01/06 liegt nahe dem N' Rand von Flurstück 341/2, während GWM1/09 dem Anstrom zuzuordnen ist.

Aktuelle Ergebnisse liegen mit dem Monitoringbericht zur Probenahme vom 20.03.2012 vor. Dieser gibt auch eine Übersicht über die Ergebnisse der seit 2009 halbjährlich durchgeführten Grundwasserbeprobungen (5 Stk.) an den genannten 4 Messstellen.

Diese erbrachten folgende Ergebnisse:

- Beaufschlagungen der GWM 41851 für Phenole, KW-Index, BTEX, As und PAK o. N., zumeist Überschreitungen des Dringlichkeitswerts für die genannten Schadstoffe;
- Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwelle (GFS) für den Phenolindex und PAK o.N. und Naphthalin in Abstrommessstelle GWM 02/09;
- Belastung des GW mit Vanadium (>Dringlichkeitswert), Arsen und z.T. auch PAK o.N. (>GFS) in zentraler Messstelle GWM 1/06;
- Messstelle im Anstrom der revitalisierten Grundstücksteile GWM 1/09 z.T. mit Cadmium (>GFS) belastet.

Mit den aufgeführten Untersuchungen wurde eine Beaufschlagung des Grundwassers mit den standorttypischen Schadstoffen festgestellt. Gemäß behördlicher Einschätzung ist dies vorwiegend auf verbliebene Restbelastungen in der gesättigten Bodenzone der Flurstücke 341/6 und 341/7 (GWM 41851 und GWM 2/09) sowie Flurstück 341/2 (GWM 1/06) zurückzuführen. Wie in /23/ erwähnt, sind auch auf dem Flurstück 318/3 Belastungen des Grundwassers vorhanden (Ca, Ni, Co, AOX, MKW).

Eignung des Standorts für Versickerungsanlagen**Hydrologische Verhältnisse**

Der Standort befindet sich außerhalb rechtskräftig festgesetzter Wasserschutzgebiete. Im näheren Umfeld sind keine Brunnen zur Trinkwasserversorgung bekannt.

GW-Stand

Im Zuge des letzten Monitorings wurde ein GW-Stand von ca. 114,5 m NN für den W-Teil bis 112,0 m für den E-Teil ermittelt. Dies entspricht einem GW-Flurabstand von etwa 3,5 bis 4 m.... Wie der Vergleich mit der Referenzmessstelle der LH Dresden an der Ecke Löbtauer Straße/ Bodelschwingh-Straße zeigt (/4/, Messreihe seit 2007), ist bei Hochwasser mit einem etwa 0,5 m höheren GW-Stand zu rechnen. Dies entspricht den Angaben für Mittelhochwasser an einem ehemals auf dem Flurstück vorhandenen Schachtbrunnen, welcher zwischen 1975 und 1997 Teil des Landesmessnetzes war (Messstelle 3571, Messwert MHW 114,85 m). Ausgehend von einem Mindestabstand zum höchsten anzunehmenden GW-Stand von 1 m /7/ ist die maximale Sohlentiefe zu planender Versickerungsanlagen auf etwa 2,0 bis 2,5 m u. GOK begrenzt.

Versickerungsfähigkeit

Am Standort steht mit den Flusssanden und -kiesen ein prinzipiell geeigneter natürlicher Versickerungshorizont zur Verfügung. Diese variieren in ihrer Mächtigkeit entsprechend den eingebrachten Baugrubenverfüllungen und stehen bis ca. 8 m unter GOK an. Die Durchlässigkeit der Schichten variiert mit dem Feinkornanteil, es ist jedoch von kf-Werten um 10-5 m/s auszugehen. In weiten Bereichen des UG sind Auffüllungen vorhanden, die z.T. bis in die GW-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 19 von 38

gesättigten Zone reichen. Es wurde überwiegend Hartgesteinsbrechgut bzw. dessen Verwitterungsprodukt verfüllt (in den Lieferscheinen als Abraum bezeichnet). Gemäß dieser Beschreibung ist für die Böden mit einem signifikanten Feinkornanteil und mit relativ niedrigen Durchlässigkeiten zu rechnen.

Schadstoffsituation

Die Grundwassermessstelle GWM2/09 und der GWM 41851 im Abstrom der Liegenschaft sind mit teerstämmigen Schadstoffen belastet. Darüber hinaus ist auch in der Messstelle GW 1/06 eine Beaufschlagung mit Cadmium vorhanden, welche auf die Vornutzung im Zusammenhang mit dem ehemaligen Glaswerk zurückzuführen ist.

Die organoleptisch feststellbaren Bodenverunreinigungen sowie die entsprechenden Bauteile wurden im Zuge der Revitalisierung weitgehend entfernt wurden (Ausnahme: Reste eines Teerkanals, s. Abschnitt 5.2). Die Quelle der Schadstoffe wird daher in der GW-gesättigten Bodenzone vermutet /22/. Darüber hinaus sind auf dem Flurstück 318/3 (Parkplatz) Grundwasser- und Bodenverunreinigungen vorhanden.

Der im Zuge der Revitalisierung eingebrachte Bauschutt ist hinsichtlich seiner Beaufschlagung mit Schadstoffen nicht für eine konzentrierte Versickerung geeignet.

Seitens der Höheren Bodenschutzbehörde wurde wegen der auf den Flurstücken 341/2, 341/6, 341/7 noch bestehende GW-Verunreinigungen ein Grundwassermonitoring angeordnet. Folgende GWM werden hierfür unbefristet genutzt (und sind deshalb dauerhaft zu erhalten): GWM 1/09 – Flurstück 319/1, GWM 1/06- Flurstück 341/2, GWM 41851- Flurstück 341/6) und GWM 2/09- Flurstück 341/7.

Seitens der Höheren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan sofern die Fortsetzung des Grundwassermonitorings sowie weitere Maßnahmen zur Untersuchung oder Sanierung des Grundwasserschadens abgesichert ermöglicht bleibt. Die o.g. GWM sind bis zur Überwachung dauerhaft zu erhalten oder durch geeignete Messstellen zu ersetzen.

Auf die bereits im Kapitel Boden beschriebene Restkontamination auf dem Flurstück 318/3 Parkplatz „Bommel“ wird nochmals hingewiesen. Gleichzeitig sind Fundamentreste und Bodenkontaminationen unterhalb der provisorischen Zufahrt auf Flurstück 319/1 nicht auszuschließen. Auch nach Tiefenenttrümmerung ist im Boden in bestimmten Bereichen mit einer Restkontamination zu rechnen.

Die Beseitigung der Restkontamination auf dem Flurstück 318/3 Parkplatz „Bommel“ (Entsiegelung, Tiefenenttrümmerung bis zu 6,00m Tiefe, Einbau Zo-Material bis -0,60m unter GOK) wird vor dem Satzungsbeschluss gefordert.

Für die Regenwasserableitung war die Versickerung zu prüfen.

Die Gebietstypen des natürlichen Wasserhaushaltes entsprechen im im nordwestlichen Bereich dem Gebietstyp III (verdunstungs- und versickerungsdominiert) und im südöstlichen Bereich dem Gebietstyp IV (versickerungsdominiert).

Eine konzentrierte bzw. gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist aufgrund der oben dargestellten Altlastensituation nicht möglich. Im gesamten Plangebiet kann nur eine Flächenversickerung in Grünflächen und bei wasserdurchlässigen PKW-Stellplätzen realisiert werden.

Da die geplante Neubebauung gegenwärtig auf offenen Flächen erfolgt, ist mit der Planung ein grundsätzlicher Eingriff in den Gebietswasserhaushalt verbunden. Veränderungen resultieren aus der Verringerung der wasserdurchlässigen Vegetationsflächen und dem damit verbundenen Verlust von Rückhaltevermögen. Da die Plangebietsfläche vor dem Abbruch des Industriebauwerke in hohem Grad versiegelt war, ist im Vergleich „Zustand Glaswerk“ – „Zu-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 20 von 38

stand Planung“ eine Verringerung der Versiegelung festzustellen – besonders durch die Ausweisung der großzügigen Grünfläche des Weißeritzgrünzuges.

VERSIEGELUNG

Die GRZ von 0,8 wird nach dem Entwurf des Bebauungsplanes auf der Gewerbefläche voll ausgenutzt. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet liegt der Anteil der bebauten Fläche bei 60%, der Anteil der unbebauten Fläche bei 40%.

Gegenüber dem vorgefundenen Zustand 2011 erhöht sich die Versiegelung um 23%, gegenüber dem Ausgangszustand vor der Revitalisierung (ca. 1993-1995) ist jedoch eine Verringerung der Versiegelung von 73% auf 60% von 13% zu verzeichnen. Das Plangebiet wird im Bereich des Gewerbegebiets durch ein Trennsystem erschlossen. Die abflusswirksame Fläche sollte so gering wie möglich gehalten werden. Es sollten alle Möglichkeiten der Rückhaltung mit Verdunstung (Dachbegrünung, Mulden-Rigolen als Zwischenspeicher) genutzt werden.

Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung in das Kanalnetz sind stark eingeschränkt. Laut Stellungnahme der SEDD können die Kanäle nur Niederschlagswasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 40% aufnehmen noch einarbeiten. Es war bei den vorgesehenen Vollversiegelungen von 52% und Teilversiegelungen von 8% zwingend eine Untersuchung zum Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erforderlich. Diese Untersuchungen wurden durch das Büro Verkehrsconsult Dresden- Berlin GmbH durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Abschnitt 4.4. Stadttechnische Erschließung in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst. Es wurden Minimierungsmaßnahmen durch Regen- Rückhaltung, Förderung der Verdunstung und Drosselung des Abflusses sowie direkte Einleitung in die Vorflut geprüft. Die abflusswirksame Fläche muss durch Dachbegrünung und die größtmögliche Durchgrünung reduziert werden. Die Dachbegrünung wird für die Kopfbauten entlang der Freiburger Straße vorgesehen.

Es wird – wie beim Schutzgut Arten/ Biotope - vorgeschlagen, den bei einer GRZ von 0,8 verbleibenden unversiegelten Teil der Gewerbeflächen mit Geboten für Gehölzpflanzungen zu versehen sowie die Stellplatzanlagen als teilversiegelte Flächen festzusetzen. Eine konzentrierte bzw. gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist aufgrund der oben dargestellten Altlastensituation nicht möglich. Im gesamten Plangebiet kann nur eine Flächenversickerung in Grünflächen und bei waserdurchlässigen PKW-Stellplätzen realisiert werden- siehe auch Schutzgut Wasser.

Die Verankerung der Ersatzpflanzungen aus der Fällgenehmigung von 2009 sowie die neuen Pflanzgebote tragen zur Verbesserung der Situation bei. Großgehölze mindern den direkten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers und führen durch ihre Verdunstungsleistung zu einer Verbesserung des Kleinklimas an diesem Standort.

Die Veränderungen schlagen sich in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz im Wasserpotential nieder. Für die Dachbegrünung wird für den Anteil der Kopfbauten entlang der Freiburger Straße ein Abschlagsfaktor bei der Gebäudebewertung vorgesehen. Ebenso wird die intensive Gehölzpflanzung beachtet- siehe Punkt Eingriffsregelung am Ende des Kapitels (Überflutungsflächen werden nach Abstimmung mit UA nicht bewertet).

Schutzgut Luft und Klima

Im Landschaftsplan wird das Gebiet als Zone hoher thermischer stadtklimatischer Veränderung gekennzeichnet. Die südöstlich nächstliegende Windmessstation im Raum ‚Nossener Brücke‘ zeigt in der Windverteilung die stärkste Windhäufigkeit von Südost, gefolgt von Nordwest und West. Nord- Süd- und Ostwinde treten selten auf. Bedingt durch die offene Lage zur Weißeritz und der langgestreckten Form des Plangebiets dürften die Windverhältnisse gegebenenfalls etwas abweichen.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 21 von 38

Allein die sich westlich und südlich anschließenden bebauten Gebiete von Löbtau-Süd werden als Zonen mäßig thermischer stadtklimatischer Veränderung gekennzeichnet. Diese stellen dann auch den Grenzbereich der abkühlenden Wirkung der Kaltluft auf das Stadtgebiet dar. Am westlichen Stadtrand ist im Tal des Gorbitz- und Roßthaler Bachs eine Kaltluftströmung verzeichnet, jedoch bereits mit Barrieren am Stadtrandgebiet.

Ein Klimagutachten ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

Die Festsetzungen der Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 373 kommen den Planungshinweisen und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplans im Wesentlichen nach (nur das Bau-
feld an der Hirschfelder Straße geht über den Bebauungsbereich des Landschaftsplanes hinaus), indem dieser Bereich als Sanierungszone „Überwärmungsbereiche hoher Intensität“ gekennzeichnet ist. Dabei wird gefordert diese Bereiche möglichst durch Entsiegelung und intensive Begrünung aufzuwerten und eine Verbesserung der Immissionssituation durch Emissionsminderung zu erreichen. Die Anlage der Grünfläche geht dieser Forderung nach und wird sich durch die flächige Pflanzung der Baublöcke noch erheblich positiver stadtklimatisch auswirken. Die Dachbegrünung wird für die Kopfbauten entlang der Freiburger Straße vorgesehen.

Bei der Bebauung der Gewerbegebietsfläche ist auf minimale Emissionswerte zu achten.

Es wird – wie beim Schutzgut Arten/ Biotop - vorgeschlagen, den bei einer GRZ von 0,8 verbleibenden unversiegelten Teil der Gewerbeflächen mit Geboten für Gehölzpflanzungen zu versehen. Die Verankerung der Ersatzpflanzungen aus der Fällgenehmigung von 2009 sowie die neuen Pflanzgebote tragen zur Verbesserung der Situation bei. Großgehölze mindern den direkten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers und führen durch ihre Verdunstungsleistung zu einer Verbesserung des Kleinklimas an diesem Standort.

Die Blockrandbebauung kann sich auf das Kleinklima der Freiburger Straße mittels einer Erhöhung der Temperatur auswirken. Die vorgesehene Baumreihe entlang der Freiburger Straße wirkt sich hingegen wieder positiv aus und kann diese kleinklimatischen Veränderungen zumindest teilweise kompensieren.

Die Veränderungen schlagen sich in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz im Klimapotential nieder. Für die Dachbegrünung wird für den Anteil der Kopfbauten entlang der Freiburger Straße ein Abschlagsfaktor bei der Gebäudebewertung vorgesehen. Ebenso wird die intensive Gehölzpflanzung beachtet- siehe Punkt Eingriffsregelung am Ende des Kapitels.

Schutzgut Landschaft

Laut Landschaftsplan besitzen die Flächen aktuell nur eine geringe Wertigkeit oder keine Eignung zur freiraumbezogenen Erholung. Urban und stadtraumbezogenen schließen sich im Norden die bereits im Zuge der Gestaltung zum Weißeritzgrünzug umgesetzten Abschnitte an und sind (teilweise eingeschränkt) für die stadtweite Naherholung geeignet. Die südwestlich angrenzende Vereinigte Weißeritz stellt durch ihr verbautes Ufer keinen Naherholungsraum im städtischen Raum dar.

Zusätzlich ist der Wert des Landschafts- und Siedlungsbildes beeinträchtigt und von Störungen geprägt. Daher sind Veränderungen unbedingt erforderlich.

Weiter weist der Landschaftsplan das Gebiet als Grün- und Erholungsfläche aus, welche Bestandteil eines zu entwickelnden Grünverbundes, hier Weißeritzgrünzug, ist. Übergeordnet dient dies der Entwicklung beziehungsweise dem Erhalt des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung zwischen der Elbe und dem Biotopen am westlichen Stadtrand. Dafür werden, wie verzeichnet, Rückbau- und Abbruchmaßnahmen nötig. Im Falle des Flächenumgriffs des Bebauungsplan Nr. 373 ist dies bereits mit dem Abbruch der ehemaligen Industrieflächen ge-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 22 von 38

schehen. Im nördlichen Bereich sind somit die für den Grünverbund nötigen Flächen frei geworden und werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung manifestiert.

Es wird – wie beim Schutzgut Arten/ Biotope - vorgeschlagen, den bei einer GRZ von 0,8 verbleibenden unversiegelten Teil der Gewerbeflächen mit Geboten für Gehölzpflanzungen zu versehen. Die Verankerung der Ersatzpflanzungen aus der Fällgenehmigung von 2009 sowie die neuen Pflanzgebote tragen zur Verbesserung der Situation bei.

Innerhalb des Grünzuges Weißeritz werden mehrere Funktionen und Planungsabsichten vereinigt: übergreifender Grünzug mit charakteristischen Gestaltungselementen, Erhalt und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote, Qualifizierung der Radwegtrassen. Hauptaugenmerk ist die Ausbildung eines stadtteilübergreifenden angemessenen dimensionierten Grünzuges mit Breiten von ca. 30m bis 60m. Die Flächen des bereits hergestellten öffentlichen Grünzuges werden hierbei erweitert und ebenso wie die Bestandsgrünflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Freiräume dienen der Erholung und Entspannung und verknüpfen zugleich das Quartier mit seiner Umgebung. Über Fuß- und Radwege werden zudem attraktive straßenunabhängige Wege angeboten. Die vielfältigen bestehenden Wegebeziehungen über die Plangebietsfläche hinaus können somit erhalten und ausgebaut werden. Da das Anlegen von Wegen innerhalb von Grünflächen generell zulässig ist, sind weitere gesonderte Festsetzungen im Rechtsplan dazu nicht erforderlich. Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Spielplätze, die als Bestand innerhalb der Parkanlage nicht mit einer gesonderten mit Zweckbestimmung belegt werden.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des stadtteilübergreifenden Grünzuges Weißeritz soll mit charakteristischen Gestaltungselementen durch Bodenmodellierungen und Baumquartiere einen unverwechselbaren Charakter erhalten. Ziel ist es, den Grünzug in Teilabschnitten gegenüber den gewerblichen Flächen räumlich abzugrenzen sowie einen wechselnden Raumeindruck von weiten und engen Flächen zu erzeugen. Ergänzend dazu mindert die Verwallung den Lärmeintrag aus den Gewerbeflächen zur Förderung beruhigter Bereiche innerhalb des Grünzuges. Unterstützt wird der Gestaltungsansatz durch bereits festgelegte Baumersatzpflanzungen (Birkenquartiere und Solitäräume) aus der Phase der Revitalisierung der ehemals überbauten Gewerbeflächen.

Eingriffsregelung / Eingriffs-, Ausgleichsbewertung

Das Landschaftsbild wird nach Abstimmung mit UA nur verbal bewertet.

Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß SächsNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen. Bei der Abwägung aller Anforderungen haben die Belange von Natur und Landschaft Vorrang und sind gegenüber anderen Belangen abzuwägen.

Das Plangebiet umfasst ca. 43700 m².

Die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgt unter Bezugnahme auf das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft „Dresdner Modell“. Das Schema dient der einheitlichen Bewertung von Flächen auf dem Stadtgebiet von Dresden als Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Maßnahmen zum Ausgleich. Die Bewertung nach dem vorliegenden Schema unterstützt die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung gemäß § 1a BauGB. Es ersetzt nicht die verbale funktionale Beurteilung von Eingriffen und die verbale Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Kontext des Bebauungsplanes.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 23 von 38

Folgende Vorgehensweise bezüglich der Flächenbewertungen ist zu beachten. Die Ermittlung des Ausgangszustandes = Ist-Zustand erfolgte im Rahmen der Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten und Erfassung der aktuellen Biotoptypen sowie unter Beachtung obigen Zuwendungsbescheides. Diese Erfassung erfolgt flächenscharf entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Für den Planzustand kann die Einstufung aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet werden, diese Festsetzungen erlauben einen gewissen Spielraum. Es wurden jeweils die ungünstigsten Bedingungen für die Berechnung herangezogen (z.B. GRZ 0,8).

Die Bewertungsabläufe sind in Anlage 4 dargestellt. Laut Zuwendungsbescheid zur Revitalisierung von Brachflächen nach VwV Brachflächenvitalisierung für die Maßnahme Tiefenenttrümmerung Freiburger Str./Löbtauer Str. wird als Bedingung gefordert, diese Flächen auch weitere 10 Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraumes als gewerbliche Vorratsfläche zu verwenden". Für die Bilanzierung wird deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen ausgegangen. Diese Flächen umfassen die Flurstücke Nr. 319/3; 319/2; 319/1, 318/3 (nur die Teilbereiche im Grünzug); 341/8; 341/7; 341/6; 341/2 sowie die an der Löbtauer Straße liegenden Flurstücke 341/4 und 318u. Diese Brachflächen werden nach dem Stand vor dem Flächenabbruch bewertet. Gleichzeitig sind innerhalb des hergestellten Grünzuges bereits „vergebene Ausgleichsflächen“ zu deklarieren und aus der Ausgleichsbilanz „Grün“ herauszunehmen.

Die Erstbilanzierung wurde für das ursprüngliche Plangebiet (Südseite Freiburger Straße und Grünzug) vorgenommen- Anlage 4-1 (oberer Tabellenteil). Diese Bilanzierung wurde planerseys durch den nördlich ergänzten Bereich sowie die Verkehrsflächen ergänzt.

Mit Prüfung der Revitalisierungsflächen und deren Ausgangsbebauung sowie unter Auswertung der vorhandenen Luftbilder wurde diese Bilanzierung angepasst. Diese Übersicht umfasst die Flächen nach Stand Revitalisierung ohne extern bereits als Ausgleichsflächen vergebene Flächen, beachtet aber die befestigten Radwege und Spielplatzflächen in der Grünfläche (Anlage 4-2).

Die Anlage 4-3 stellt das endgültige Ergebnis dar: nach Stand Revitalisierung und deren Ausgangsbebauung und beachtet die bereits extern vergebene Ausgleichsflächen, die dem Bebauungsplan 373 nicht mehr als Ausgleich zur Verfügung stehen (6400 m² Grünfläche sowie ca. 1000 m² Grünflächen, die durch die umfangreiche Besetzung mit Ausgleichpflanzungen aus der Fällgenehmigung von 2009 besetzt sind). Gleichzeitig werden die Wertsteigerungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Gehölzpflanzungen, Bodenmodellierungen (A5) sowie Dachbegrünung für das Boden-, Wasser- und Klimapotential beachtet. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die letzte Gegenüberstellung in Anlage 4-2:

BEWERTUNG VON ARTEN UND BIOTOPEN

Ausgangspunkt für die Bewertung sind die Biotoptypen. Die Einstufung wurde unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien vorgenommen:

Seltenheit des Biotops und seiner Lebensgemeinschaften, Seltenheit der Arten, biogeographische Bedeutung, Vielfalt, Vegetationsschichtung, Habitat- und Strukturvielfalt, Artenreichtum, Naturnähe und anthropogene Beeinflussung, Reife, Vollkommenheit, Artencharakteristik, Art-sättigung, Repräsentanz im Naturraum, Repräsentanz historischer Kulturlandschaft, Flächen-größe, Isolation und Vernetzung, Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Entfernung vergleichbarer Biotope untereinander, Gefährdungsgrad, Naturnähe, Entwicklungsfähigkeit.

Der dabei ermittelte höchste Wert aller Einzelkriterien bestimmt die Gesamteinstufung auf der Skala von 0 bis 3. Für das Plangebiet werden nach der örtlichen Aufnahme die Einstufungen gemäß Anlage 4 vorgenommen.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 24 von 38

Die Bestand-Ruderalflächen werden wie die Planungs-Grünflächen dem Flächentyp „A4“ mit 0,4 zugeordnet. Offene wasserdurchlässige Bestandsflächen, zumeist alte Gewerbelagerflächen (nach Luftbild) sind dem Flächentyp „A1“ mit 0,1 zugeordnet, vollversiegelte Flächen in Bestand und Planung dem Flächentyp „A0“ mit 0,0. Die Einzelbäume wurden in die Flächenbewertung nicht aufgenommen, da diese fast ausschließlich im schon bestehenden Grünzug liegen.

Bei der Planung werden unter Beachtung aller Festsetzungen die zentralen Grünflächen um 0,1 aufgewertet durch den umfangreichen Besatz mit Gehölzen (Bindungen zum Fällantrag und Gebote). Bezüglich des Biotoppotenzials werden begrünte Dachflächen wie Flächen der Kategorie „A2“ mit dem Wert 0,2 behandelt

Die Planung bringt Wertsteigerungen für das Schutzgut Arten- und Biotope von +2900 Punkten mit sich.

BEWERTUNG DES BODENS

Kriterium ist die anthropogene Beeinflussung des Bodens, d. h. es wird bewertet, inwieweit durch die Nutzung in den natürlichen Bodenzustand eingegriffen wird und die natürlichen Bodenfunktionen gem. §2Abs.2BBodSchG beeinträchtigt werden.

Ausgangspunkt ist dabei der natürliche Bodenzustand oder der dem natürlichen Bodenzustand gleichgesetzte rekultivierte Bodenzustand "Bo 4" mit dem Flächenwert 0. Innerhalb des natürlichen Bodenzustandes wird nicht zwischen ackerwirtschaftlich hoch- oder geringwertigen Böden unterschieden. Diese Böden sind im gesamten Gebiet vorhanden.

Alle weiteren Böden sind wertmäßig gemindert. Die vollständige Zerstörung des natürlichen Bodens (durch Abtragung, Totalversiegelung, Altlasten ...) wird mit einem negativen Wert von 0,5 eingestuft. Diese Einstufung trifft auf alle vollversiegelten Flächen zu.

Eine intensive Bewirtschaftung oder Nutzung der Böden führt bereits zu einer starken bzw. zu einer weitgehenden Vernichtung der belebten Oberbodenschicht. Die Beeinträchtigung "Bo 2" durch intensive Nutzungen wird für das Gebiet differenziert eingeschätzt, je nach Art der Teilversiegelung und entspricht negativen Werten von -0,5 bis -0,3. Für die offenen Brachflächen als auch den Grünzug wird durch die umfangreichen Abgrabungs-, Entrümmerungs- und Rückverfüllungsmaßnahmen der Wert -0,3 angesetzt.

Wird natürlicher Boden gärtnerisch genutzt, d. h. entsprechend seiner natürlichen Leistungsfähigkeit naturnah bewirtschaftet, so stellt dies eine nur geringfügige Beeinträchtigung dar. Für extensive Bewirtschaftungen "Bo 3" wird deshalb nur ein Wert von 0,1 abgezogen. Im Plangebiet können keine Vegetationsflächen dieser Kategorie zugeordnet werden.

Bezüglich des Bodenpotenzials werden begrünte Dachflächen wie vollversiegelte Flächen behandelt, da die Grundfläche vollständig devastiert worden ist.

Die anthropogene Beeinflussung des Bodens ist für den Ist-Zustand sowohl im Rahmen der Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten erfasst worden.

Die Bodenwertigkeiten innerhalb des B-Plangebietes sind insgesamt sowohl im Bestand als auch in der Planung als stark negativ einzuschätzen. Mit der Planung wird die Situation jedoch um ca. 3600 Punkte verbessert.

BEWERTUNG DES WASSERHAUSHALTES

Kriterium ist die Naturnähe der Regenwasserbewirtschaftung. Es wird bewertet, inwieweit durch die vorhandene oder geplante Nutzung in die natürlichen, für die verschiedenen Stadtteile jeweils spezifischen Komponenten der Verdunstung, der Versickerung und des Abflusses von Regenwasser eingegriffen wird.

Ausgangspunkt sind naturnahe Flächen, als "Wh 5" bezeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf solchen Flächen der natürliche Gebietswasserhaushalt einstellt. Dies wird mit

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 25 von 38

dem Flächenwert 0 bewertet. Voraussetzung ist, dass solche Flächen nicht ständig genutzt werden, also ihre Vegetation dauerhaft ist. Im Plangebiet betrifft dies auf keine Flächen zu.

Durch eine Bodenversiegelung wird mit am stärksten in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen. Werden durch geeignete Maßnahmen die resultierenden Eingriffe weitgehend ausgeglichen, so werden diese versiegelten Flächen "Wh 3" je nach Maßnahme mit dem negativen Wert von 0,2 bis 0,1 bewertet. Für das Plangebiet trifft dies auf unterschiedlich stark verdichtete Flächen zu wie für den Grünzug mit Auffüllungs- und Aufschüttungsflächen mit 0,2.

Flächen zu Beeinträchtigung z.B. durch die Entfernung von Vegetationsschichten werden mit dem negativen Wert von 0,1 bewertet. ("Wh 4"- hier offene Bestandsbrachflächen).

Können die auf den Flächen anfallenden Wassermengen nicht entsprechend dem Gebietstyp bewirtschaftet werden, so werden die Beeinträchtigungen mit dem negativen Wert von 1,0 bewertet. Diese Kategorie trifft auf alle vollversiegelten Flächen zu. Können die auf den Flächen anfallenden Wassermengen nur teilweise entsprechend dem Gebietstyp bewirtschaftet werden, so werden die Beeinträchtigungen mit dem negativen Wert von 0,5 bewertet. Diese Kategorie trifft wird in der Planung für die begrünten Dächer sowie für an die Regenwasserbewirtschaftung angeschlossene Flächen (Stellplätze) angewendet, die zwar den Niederschlagsabfluss verzögern, jedoch letztendlich über einen Zwischenspeicher in die Vorflut gehen.

Die Wertigkeiten des Schutzgutes Wasser innerhalb des B-Plangebietes sind insgesamt sowohl im Bestand als auch in der Planung als stark negativ einzuschätzen. Mit der Planung wird die Situation um ca. 13900 Punkte verbessert.

BEWERTUNG DES STADTKLIMAS

Kriterium ist, inwieweit im Rahmen der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung eine ausreichende Versorgung städtischer Bereiche mit Frisch- bzw. Kaltluft gesichert ist und so der Überwärmung der bebauten Bereiche entgegengewirkt wird.

Die gesamte Plangebietsfläche wäre im Bestand und in der Planung der Kategorie K1 „innerstädtisches Gebiet mit hoher Überwärmung“ mit dem negativen Wert von 0,5 zu bewerten. Mit dem Bebauungsplan ergibt sich aufgrund der Größe des durchgehenden Grünzuges eine leichte Verbesserung für Teilflächen zur Kategorie K2 „innerstädtisches Gebiet mit mäßiger Überwärmung“, die mit dem negativen Wert von 0,2 zu bewerten ist, da durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen hinsichtlich des Verdunstungspotenzials wirksamere Strukturen entstehen. Für die Dachbegrünung wird ein geminderter Wert mit -0,4 angesetzt (ca.3600 m² von 16250 m²)

BEWERTUNG DER ERHOLUNGSEIGNUNG

Das Naturschutzgesetz benennt die Erholungsnutzung als ein sonstiges Interesse an Natur und Landschaft, welchem jedoch in bestimmten Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete/ Naturparke) ein besonderes Gewicht eingeräumt wird.

Die Erholungseignung wird im Plangebiet für die unmittelbare Umgebung/ Wohnbebauung sowie für die künftige Pausenerholung der Beschäftigten des Gewerbegebietes steigen.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTES LANDSCHAFTSBILD

Bei der Bewertung wird einerseits der Eigenartverlust herangezogen. In diesen geht die Typisierung der Landschaft, Bestand an kulturhistorisch wertvoller, visuell wirkender Substanz, Bestand an prägender land- und forstwirtschaftlicher Nutzungsstruktur, Bestand an typischen Oberflächenformen, Sichtbeziehungen, überwiegende Prägung der Landschaft ein.

Andererseits wird für die Bewertung die Naturnähe herangezogen. Gradmesser ist hier der Bestand an natürlichen Elementen, die Überformung von natürlichen Beständen, die Elemente mit erkennbarer Eigenentwicklung, der Bestand an natürlich wirkenden Gestaltungsmitteln und der Flächenanteil von naturnahen Flächen.

Anlage 4 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B

Fassung vom Januar 2013

Seite 26 von 38

Weiterhin wird die Vielfältigkeit beurteilt. Diese umfasst den Bestand an Nutzungsstrukturen, den Bestand an Oberflächenstrukturen, die Vielfalt der einzelnen Strukturelemente und die Vielfalt der Einzelelemente.

Eigenart, Naturnähe und Vielfältigkeit sind im Plangebiet im Bestand der Kategorie „Lb3“ = mittelwertiges Landschaftsbild zuzuordnen, ebenso in der Planung, da zwar einerseits der Grünzug eine Aufwertung erfahren wird auf ein hochwertiges Landschaftsbild, andererseits bei den Gewerbeflächen ein mittel- bis geringwertiges Landschaftsbild erwarten ist. Der Verringerung des Landschaftsbildwertes durch die Erschließung und Bebauung steht eine Aufwertung durch die umfangreichen Maßnahmen in den Grünzügen gegenüber. In Abstimmung mit dem Umweltamt wird auf eine Einzelflächenbewertung verzichtet.

GESAMTBEWERTUNG

Aus der Zusammenstellung ergeben sich aus den potenzialbezogenen Bewertungen jeweils Punktbewertung mit einem positiven Saldo.

B-Planfläche Saldo Planung - Bestand						
Fläche	Anteil		<i>Punkte</i>			
in m ²	%		<i>Arten + Biotope</i>	<i>Boden</i>	<i>Wasserhaushalt</i>	<i>Klima</i>
43700	100,00%		2.917	3.656	13.910	3.345
<i>23.8280</i>		<i>Summe Punkte</i>				

MINIMIERUNGSMASSNAHMEN UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In die Bewertung sind die im Planungsprozess untersuchten Minimierungsmaßnahmen eingegangen, auf eine stufenweise Bewertung wird verzichtet.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind angesichts des Ergebnisses der Bilanzierung nicht erforderlich. Der Ausgleich der zu fällenden Bäume wurde im Abschnitt Pflanzen und Tiere behandelt.

Da für die Bilanzierung von den ehemals gewerblich bebauten Verhältnissen auszugehen war sind die Bestandswerte durchgehend schlechter als die Planungswerte. Auch unter Beachtung der bereits „vergebenen“ Ausgleichsflächen innerhalb des Grünzuges (-6400m²) sowie der im Vorfeld umzusetzenden Ausgleichspflanzungen (-1000m²) “ verbleiben bei einem rechnerischen Anteil von 5150 m² Grünfläche innerhalb des Grünzuges sowie 4900m² Grünfläche innerhalb der Gewerbeflächen (gesamt 10050m² Grünflächen). Die Flächen und Maßnahmen sind insgesamt geeignet den Eingriff auszugleichen.

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

Lärmbelastung

Das Plangebiet wird durch die Lärmbelastung der angrenzenden Freiburger Straße und die Hirschfelder Straße beeinflusst. Nicht zu vernachlässigen ist der Lärmeintrag der Löbtauer Straße im Norden und der Löbtauer Brücke im Westen, trotz Lärmschutzwände.

Durch das geplante Gewerbegebiet kann es durch den anfallenden Transportverkehr zu einer Erhöhung des Straßenlärms kommen. Die Be- und Anlieferbereiche sind laut Aufstellung des Bebauungsplans rückwärtig zu den Gebäuden angeordnet. Die Gebäude fungieren als Lärmschutz und vermeiden einen zu großen Lärmeintrag in den Straßenraum und zur östlich angrenzenden Bebauung.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 27 von 38

Der Lärmeintrag zur nordwestlich angrenzenden und im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche soll durch dichte Baumreihen und modellierte Erdwälle so gering wie möglich gehalten werden. Am effektivsten wäre daher eine zusätzliche Bepflanzung der Erdwälle.

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Die Zusammenfassung wurde aus der Schallimmissionsprognose der Consulting Dr. Fürst übernommen³ und kursiv dargestellt.

Die vom Plangebiet umschlossene bestehende Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet eingestuft.

Für den Bebauungsplan Nr. 373 Gewerbe-Park Freiburger Straße in Dresden-Löbtau wurde eine Schallimmissionsprognose auf Basis flächenbezogener Schalleistungspegel für geplante Gewerbeflächen erstellt. Die vom Plangebiet umschlossene bestehende Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Für die im B-Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Beurteilungspegel wurden Rasterlärmkarten berechnet. Diese sind für den Tagzeitraum in Anlage 6 (des Gutachtens) und für den Nachtzeitraum in Anlage 7 (des Gutachtens) dargestellt.

Die für eine freie Schallausbreitung berechneten Lärmkarten zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18 005 für Gewerbegebiete von tags 65 und nachts 55 dB(A) in den Baugebieten entlang der Freiburger-, Löbtauer- und Hirschfelder Straße sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Die Richtwertüberschreitung reicht tags bis in eine Bebauungstiefe von ca. 15 m und nachts bis in ca. 30 m. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die Darstellung in den B-Plänen erfolgt durch Angabe der Lärmpegelbereiche nach der Norm DIN 4109 sowie der Angabe von mindestens einzuhaltenden Bauschalldämm-Maßen der schutzwürdigen Bebauung.

Im Entwurf des B-Planes sind Abgrenzungen sowie maximal zulässige Traufhöhen künftiger baulicher Anlagen des B-Plan Gebietes enthalten. Für die straßenseitigen baulichen Anlagen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel in Gebäudelärmkarten berechnet.

Die Gebäudelärmkarte der Anlage 8 (des Gutachtens) weist für den Tag die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Fassadenpunkte aus, für die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegt. Es werden zudem die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 angegeben.

Gewerbeemissionen – Emissionskontingente

Im Rechtsplan ist die Gliederung der Flächen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen, soweit die Gliederung nicht den dargestellten Baugebieten entspricht. In den jeweiligen Flächen sind die Emissionskontingente direkt einzutragen oder tabellarisch in die textliche Festsetzung aufzunehmen.

Folgende textliche Festsetzung soll aufgenommen werden:

***Art der baulichen Nutzung – Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)***

³ Consulting Dr. Fürst (Stand 20.12. 2012), Schallimmissionsprognose – Bericht Nr. 11-2472/01-2 (Endfassung)

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 28 von 38

Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Flächengröße	Emissionskontingente	
		$L_{EK, \text{ tags}}$	$L_{EK, \text{ nachts}}$
	S		
	m ²	dB(A)	dB(A)
1	1126	63	48
2	4336	59	44
3	5593	53	37
4a	3544	59	44
4b	4094	61	46
5	1585	69	54
6	3926	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Flächengröße der Teilflächen ergibt sich aus der Darstellung im Rechtsplan, Blatt 1.

Es wird empfohlen, die Art der baulichen Nutzung der Flächen 1, 4b, 5 und 6 mit GE und die der Flächen 2, 3 und mit 4a GEe anzugeben.

Verkehrsimmissionen – passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rechtsplan sind die betroffenen Baugrenzen/-linien mit einem besonderen Planzeichen und dem jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich zu kennzeichnen.

Folgende textliche Festsetzungen sollten aufgenommen werden:

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den Fassaden entlang der gekennzeichneten Baulinien/-grenzen müssen die Außenbauteile für Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des stadtteilübergreifenden Grünzuges Weißeritz soll mit charakteristischen Gestaltungselementen durch Bodenmodellierungen und Baumquartiere einen unverwechselbaren Charakter erhalten. Die Verwaltung mindert den Lärmeintrag aus den Gewerbeflächen zur Förderung beruhigter Bereiche innerhalb des Grünzuges.

Lärm- und Lufthygienische Belastung werden nach Abstimmung mit UA nicht bewertet.

Altlasten

Im Landschaftsplan sind im Bereich des Planungsumgriffs altlastenverdächtige Standorte vermerkt.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 29 von 38

Im Plangebiet wurde im Zuge des Abbruchs der Industrieflächen eine Bodensanierung durchgeführt. Es verbleiben aber sowohl eine flächige Grundwasserkontamination sowie Restkontaminationen des Bodens in größeren Tiefenlagen (siehe Abschnitte Boden und Grundwasser).

Lufthygiene

Von der angrenzenden Freiburger und Hirschfelder Straße, aber auch von der Löbtauer Straße und der Löbtauer Brücke gehen äquivalent zum Verkehrsaufkommen auch Staub- und Abgasbelastungen aus. Es ist von erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen und von einer erhöhten lufthygienischen Belastung auszugehen. Gemäß Themenstadtplan liegt die Belastung bei ($33.4 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Grenzwert ab 2005).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe entlang der Freiburger - / Hirschfelder Straße sowie die umfangreichen Gebote für die Gewerbeflächen als auch die Gehölzbindungen innerhalb des Grünzuges tragen zur Bindung des Feinstaubes bei und wirken sich somit positiv auf die lufthygienische Situation im genannten Straßenraum und Gewerbequartier aus.

Erholung

Für die Erholung besitzt das Plangebiet durch seine Offenlage und fehlende Abgrenzung zum Straßenraum aktuell nur eine eingeschränkte Eignung im städtischen Raum.

Die Festsetzungen der Grünfläche im Bebauungsplan im dargestellten Umfang werden durch die zusätzlichen Festsetzungen der Erdmodellierungen und Baumpflanzungen zu einer Steigerung der Wertigkeit und der Bedeutung als Erholungsraum beitragen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 werden auch keinen Kultur- und Sachgüter in der Umgebung beeinträchtigt. Als beachtenswerte Kultur- und Sachgüter gelten aber auch die Schönheit des Lebensumfeldes, die Veränderung der Oberflächen und Böden durch Nutzungsintensivierungen, Störfaktoren durch wirtschaftliche Nutzungen des Lebensumfeldes oder Veränderungen charakteristischer Landschaftsbilder.

Das ehemals charakteristische Landschafts- bzw. Stadtbild waren intensiv genutzte Gewerbeflächen, die durch die Flächenrevitalisierung in der Vorbereitung neuer Bebauung momentan großen Brachflächen gewichen sind.

Das grünordnerische Konzept ergänzt das städtebauliche Konzept und nimmt städtische grünordnerische Vorgaben insbesondere zur Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz im zentralen Bereich der Plangebietsfläche auf. Ziel ist die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Gründer- und Gewerbebezentrums sowie die Entwicklung eines attraktiven Gewerbeparkes unter Einbeziehung des gesamten Quartieres Freiburger-/Hirschfelder-/Löbtauer Straße, die Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Grünzuges und die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen).

Innerhalb des Grünzuges Weißeritz werden mehrere Funktionen und Planungsabsichten vereinigt: übergreifender Grünzug mit charakteristischen Gestaltungselementen (Bodenmodellierungen, Baumquartiere), Einbindung von Auflagen zum Gehölzersatz aus der Phase der vorbereitenden Revitalisierung der Flächen, Erhalt und Erweiterung der Spiel- und Freizeitangebote, Qualifizierung der Radwegtrassen. Die Flächen des bereits hergestellten öffentlichen Grünzuges werden als beachtenswerte Kultur- und Sachgüter hierbei erweitert. Das bisher gesicherte Altmaterial (Gabionen) sollte wiederverwendet werden.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 30 von 38

2.2.3 Klimawandel

Es wird von einer Bebauung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 ausgegangen. Es muss zwingend darauf geachtet werden, dass im Gewerbegebiet aufgrund der Anordnung der Zufahrten Stellplätze sowie der städtebaulichen Anordnung die GRZ nicht überschritten wird. Oberflächenbeläge sollten in Bereichen, wo es möglich ist, wasserdurchlässig gestaltet werden (Stellplatzflächen mit Ökopflaster). Dies mindert den Oberflächenabfluss des anfallenden Regenwassers und trägt zur örtlichen Versickerung bei, auch wenn diese nur im geringen Maße aufgrund der flächig verbleibenden Grundwasserkontamination sowie Restkontaminationen des Bodens in größeren Tiefenlagen möglich ist

Es war Ziel, neben den Kopfbauten entlang der Freiburger Straße auch die Flachdächer der hinterliegenden Hallengebäude in Hinsicht auf die Sanierung des städtischen Überwärmungsgebiets als Gründächer auszubilden. Diese wirken der Überwärmung des Ortes entgegen und tragen dazu bei, dass bei Niederschlagsereignissen das Regenwasser zurückgehalten wird und verzögert abfließt oder direkt verdunstet. Die Festsetzungen wurden aufgrund der Förderung flexibler Gewerbebauten auf die Kopfbauten reduziert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe entlang der Freiburger - / Hirschfelder Straße sowie die umfangreichen Gebote für die Gewerbeflächen als auch die Gehölzbindungen innerhalb des Grünzuges tragen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung bei).

2.2.4 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Der Zusammenfassung der verschiedenen Umweltauswirkungen liegt eine Matrix des Umweltamtes Dresden zugrunde (hier auf das Vorhaben modifiziert).

Anlage 4 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B

Fassung vom Januar 2013

Seite 31 von 38

< Leserichtung	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Kultur/ Sachgüter
Mensch		<i>Nahrungs- grundlage</i> Schönheit des Lebens- umfeldes	Topografie als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Trinkwassersicherung Oberflächen-gewässer als Erholungsraum , ...als Hochwas-sergefahr	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungs-raum Schönheit des Lebensum-feldes	Schönheit des Lebensum-feldes (Baum-bestand)
Tiere/ Pflanzen	Überbauung bewirkt Verlust Intensive Erholung als Stör-faktor		Boden als Lebensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	(Stadt-) Land-schaft als vernetzendes Element von Lebens-räumen	Kulturgüter als Lebensraum
Boden	Überbauung bewirkt Ver-lust Nutzung bewirkt ggf. Verunreini-gung; Erholung bewirkt Erosion, Verdichtung	Vegetation als Ero-sionsschutz Einfluss der Vegetation auf Boden-entstehung und - zu-sammen-setzung		Einfluss des Wassers auf Boden-entstehung und - zu-sammen-setzung Wasser-erosion	Einfluss des Klimas auf Boden-entstehung und - zu-sammen-setzung Winderosion	Landschafts-formung als Flächen- bzw. Boden-nutzungen	<i>Rohstoffab-bau</i> <i>Boden-nutzung</i> Veränderung durch Intensiv-nutzung/ Aus-beutung
Wasser	Überbauung bewirkt Ver-lust, Redu-zierung GW-neubildung Nutzung be-wirkt ggf. OF-, GW-Verunreini-gung Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasser-speicher, Wasserfilter	Boden als GW-speicher, Wasserfilter		Einfluss auf Verdunstung, GW-Neubildung	Einfluss auf Makro- und Mikroklima	<i>Wirtschaftli-che Nutzung als Störfaktor (Wasserkraft)</i>
Klima/ Luft	Überbauung bewirkt Erwär-mung, Reduzie-rung Durchlüf-tung	Einfluss auf Kalt- und Frischluft-entstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss auf Mikroklima über Verdunstungs-rate		Einfluss auf Mikroklima	<i>Wirtschaftli-che Nutzung als Störfaktor (Windkraft, Solaranlage.)</i>
Land- schaft	Überbauung/ Nutzung als Störfaktor (z.B. Lärm)	Bewuchs und Arten-reichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charak-terisierendes Element	Oberflächen-gewässer als Charak-teristikum der Natur-lichkeit und Eigenart	Klima als Charak-teristikum (Reizklima, Schonkli-ma, Stadtklima...)		Kulturgüter als Charak-teristikum der Eigenart
Kultur/ Sachgü- ter	Erholung als Störfaktor	Substanz-schädigung	Böden als Einfluss-faktor auf Substanz	Wasserquali-tät als Ein-flussfaktor auf Substanz	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 32 von 38

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie zu Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Versiegelung des Plangebiets im Bereich der Gewerbegebietsausweisung hat zur Folge, dass es zu einer Erhöhung der Wärmeabstrahlung (durch die Bebauung) und einer Ver- oder Behinderung der Regenwasserversickerung in diesem Bereich kommen wird.

Gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss.

Daher werden Maßnahmen wie Teilversiegelungen, Begrünungen und Dachbegrünungen festgesetzt.

Durch die Nutzung als Gewerbehof, aber auch während der Bauzeit, besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages. Weiterführend wirkt sich diese Nutzung auch in Form von Bau-, Verkehrs- und Gewerbelärm auf den Menschen aus. Der anstehende Verkehr, die Heizungen und der anfallende Abfall haben Auswirkungen auf Luft und Klima.

Auf lärmintensives Gewerbe wird bei der Ansiedlung verzichtet werden und der Verkehr sollte sich auf den Transportverkehr beschränken (siehe Emissions-Kontingentierung der Bauflächen in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel) laut schalltechnischer Untersuchung.

2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Ausweisung des Gewerbegebiets hat tiefgreifende Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten-/ Biotop; Boden; Wasser; Klima. Dieser fast komplett versiegelte Bereich erlaubt (ohne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) kaum eine Ausbreitung vegetationsdominierter Flächen und führt gegenüber dem aktuellen Zustand durch die Versiegelung zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verminderung der örtlichen Versickerung. Gleichzeitig kommt es zur Wärmeabstrahlung durch die Bebauung und zu einer Verschlechterung des Kleinklimas.

Demgegenüber steht eine zusammenhängende Grünfläche zwischen den südlichen Gewerbebauflächen entlang der Freiberger Straße und den vorhandenen sowie künftigen Gewerbeflächen entlang der Löbtauer Straße. Hier wirken sich die zusammenhängenden Grünflächen sowie die zahlreichen Baumpflanzungen in der Grünfläche, aber auch entlang der Freiberger Straße positiv aus. Sie fördern durch ihre Verdunstungsleistung die Frischluftbildung und Tragung zur Bindung von Feinstaub bei. Bei Niederschlagsereignissen verzögern sie die anfallende Abflussmenge des Regenwassers. Für Tiere und Pflanzen bilden Sie neue Lebensräume und Nahrungsgrundlagen. Für den Menschen bieten Sie und die gestalteten Geländemodellierungen neue Erholungsräume im städtischen Raum.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen stellt gegenüber dem aktuellen Zustand einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar, die zusammenhängenden Grünflächen sowie die zahlreichen Baumpflanzungen werten dagegen das Landschaftsbild wieder auf. Der Aufenthalt des Menschen in der Landschaft kann für Tiere und Pflanzen als Störfaktor wahrgenommen werden. Da sich das Plangebiet aber im städtischen Raum befindet, stellen die festgesetzten Maßnahmen nur im verminderten Ausmaß eine Störung dar. Vielmehr wird durch die Festsetzung der Grünfläche eine wichtige Grünverbindung und Biotopvernetzung geschaffen.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Laut Aussage des Bebauungsplanes sowie übergeordneter Konzepte gehören die Flächen der

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 33 von 38

ehemaligen Gewerbe- und Industriebetrieben (SABRA Glashütten GmbH, VEB Elektromaschinenbau Sachsenwerk, J.M. Lehmann Maschinenfabrik, Ostsächsische Brennstoffhandel GmbH) zu den städtebaulich dringend zu entwickelnden Bereichen, welche an das Gebiet Löbtau und die westliche Innenstadt angrenzen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung der brach gefallenen Flächen schaffen.

Laut Zuwendungsbescheid zur Revitalisierung von Brachflächen nach VwV Brachflächenvitalisierung für die Maßnahme Tiefenenttrümmerung Freiberger Str./Löbtauer Str. wird als Bedingung gefordert, diese Flächen auch weitere 10 Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraumes als gewerbliche Vorratsfläche zu verwenden. Diese Flächen umfassen die Flurstücke Nr. 319/3; 319/2; 319/1, 318/3 (nur die Teilbereiche im Grünzug); 341/8; 341/7; 341/6; 341/2 sowie die an der Löbtauer Straße liegenden Flurstücke 341/4 und 318u.

Die erfolgreiche Revitalisierung ist die Voraussetzung für eine weitere Gewerbeentwicklung. Andere Entwicklungsoptionen bestanden und bestehen nicht. Es ist beabsichtigt einen ehemaligen zentralen Gewerbebestandort wieder zu aktivieren und die bestehenden Einrichtungen zu ergänzen.

Die Ausweisung der Fläche für eine andere als die Gewerbebebietsnutzung (z.B. Wohnen) wäre auf Grund des hohen tangierenden Verkehrslärmeintrages nicht sinnvoll, auch eine Ausweisung als ausschließliche Grünflächen mit Erholungsnutzungen wäre aus diesen Gründen kritisch zu sehen.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Vegetation, die sich langfristig auf unbewirtschafteten Flächen einstellen würde, wäre lediglich den natürlichen Bedingungen unterworfen. Für sie ist der Name „natürliche Vegetation“ geprägt worden. Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein komplexer Ausdruck der gegenwärtigen Standortverhältnisse, es ist die Vegetation, die sich heute einstellen würde (Auszug Landschaftsplan).

Für die Fläche des Bebauungsplans kommen folgende Vegetationstypen als potentielle natürliche Vegetation infrage:

- 3.2.1 *Elsbeeren-Hainbuchen-Traubeneichenwald im direkt angrenzten Bereich der Vereinigten Weißeritz (Randbereiche)*
- 3.3.3 *Typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald (Randbereiche)*
- 8.1.1. *Typischer Hainbuchen-Traubeneichenwald (eigentlicher Flusslauf mit Ufern)*

Sie leiten sich aus den nächstliegenden hpnV- Typen des Weißeritzoberlaufes bis zur „dichten Siedlungsfläche „ ab.

Zur Gewinnung von Bauland für die Eisenbahnverbindung zwischen Dresden Hauptbahnhof und Bahnhof Dresden-Neustadt wurde die Mündung der Weißeritz (eigentlich des Weißeritzmühgrabens) verlegt. Die Hohlform des ehemaligen Fluß- bzw. Grabenverlaufes der Weißeritz entlang der Bahngleise und ihrer Mündung an der Marienbrücke wurde überschüttet und somit stark anthropogen überprägt. Die hpnV- Typen des Weißeritzoberlaufes können daher nur als grober Anhaltspunkt dienen, sofern die alten Hohlformen in Teilbereichen wieder aktiviert würden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die enttrümmerten Flächen als großräumige Brachflächen vermutlich mit sehr unterschiedlichen Qualitäten entwickeln. Die unterschiedlichen eingebauten Verfüllungsmassen (Hartgesteinschotter und Bauschutt) bieten Potenzial für künftige magere Biotopstandorte mit einem hohen Biotopentwicklungspotenzial. Würde keine dauerhafte Grünpflege oder –nutzung erfolgen ist nach und nach ist mit einer Gehölzbestockung eher trockenheitsliebender Arten, abweichend von der obigen hpnV zu

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 34 von 38

rechnen.

Ohne die Entwicklung des Gewerbegebietes würde der Verlust an Flächen mit Biotopfunktion sowie Lebensräumen nicht entstehen. Damit würden die Funktionen der unversiegelten Flächen erhalten bleiben.

Die Zunahme an Emissionen durch die intensive Gewerbegebietsnutzung und eine visuelle Beeinträchtigung durch kompakte bzw. einzelne Hallenbebauung würden nicht entstehen.

Die Schutzgüter Biotope, Wasser, Klima und Boden würden sich bei Nichtdurchführung der Planung wesentlich günstiger entwickeln

Bei fehlender menschlicher Einflussnahme würden sich die Ruderalflächen über Sukzessions- und Vorwaldstadien langsam zu Wald entwickeln. Über einen begrenzten Zeitraum würde sich die floristische und faunistische Bedeutung bzw. Wertigkeit weiter erhöhen. Das ökologische Entwicklungspotential der Flächen ist insgesamt als hoch einzuschätzen. Das Plangebiet würde eine Rolle als wichtiger zusammenhängender Freiraum innerhalb einer stark überprägten Stadtlandschaft mit Anbindungen zu östlich und westlich angrenzenden Grünzügen mit höherer Verbundfunktionen übernehmen.

Zur Freihaltung von sich entwickelnden wertvollen Trocken- und Magerflächen sowie Staudenfluren wäre eine dauerhafte Pflege erforderlich.

Für das Schutzgut Boden würde die Nichtdurchführung der Planung hinsichtlich der nicht beseitigten Altlasten eine Verschlechterung bringen.

Für das Schutzgut Wasser würde die Nichtdurchführung der Planung weiterhin eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund nichtbeseitigten Altlasten mit sich bringen.

Das Verkehrsaufkommen würde sich durch ausbleibenden Ziel- und Quellverkehr nicht erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist hinsichtlich der sonstigen Bauflächenentwicklung der Stadt Dresden ein negativer Effekt zu erwarten. Es ist Ziel, und mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan bestätigt, das Gebiet als Gewerbegebiet weiterzuentwickeln.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Rechtsgrundlagen

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 g vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, SD.466)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dez. 1990 (BGBl I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl I S. 1758, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1700)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 142,143)

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 35 von 38

- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15.12.2010 (SächsGVBl. S.387/398).
- Sächsische Naturschutz- Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) vom 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148), geändert durch Artikel 3 VO vom 03.12.2001 (SächsGVBl. S. 734,735)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2007(SächsUVP) (SächsGVBl. S.349), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 6 des Gesetzes vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S.142/143).
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) vom 11.April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 23.April n2007 (SächsGVBl. S.148/171).
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 23.09.2010 (SächsGVBl. S.66).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18.März 2003 (SächsGVBl. S. 55; 2003 S.159), zuletzt geändert am 01. Juni 2006 (SächsGVBl. S.151).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2011 (BGBl. S.1474).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes am 09.12.2004

Sonstige Grundlagen:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **AboZuVO** - Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Zuständigkeiten bei der Durchführung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften vom 26.Juni 2008 (SächsGVBl. S. 457)
- **VwV Brachflächenrevitalisierung** - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Revitalisierung von Brachflächen vom 18. Februar 2011(SächsAbl Nr. 11 vom 17.03.2011 S. 384)
- Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (**LAGA**) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - Herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) unter Vorsitz des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz, November 2003.
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden
- Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Juli 2003, SMUL
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan 1998
- Landeshauptstadt Dresden, Grünflächenamt, Entwurf Landschaftsplan 1998
- Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden; Cardo-Umweltauskunftssystem der Stadtverwaltung Dresden
- Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation des Freistaates Sachsen (Maßstab 1:50.000)
- Veröffentlichungen des Landesamtes für Umwelt und Geologie, Sachsen, Internet

sowie weitere Gesetze bzw. Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 36 von 38

Verfahren

Zur Beurteilung der faunistischen, floristischen und landschaftlichen Standortmerkmale wurden die vorhandenen Angaben des Landschaftsplanes zu Grunde gelegt, ergänzt durch Aussagen der Stellungnahmen des Umweltamtes und ausgewertet sowie durch die Bestandsaufnahme und Bewertung des GOP mit diesbezüglichen Erfassungen und Bewertungen ergänzt.

Zur Beurteilung der geologischen, bodenkundlichen und Grundwasser- Standortmerkmalen wurden die vorhandenen Untersuchungen des Geotechnischen Gutachten, Gewerbepark Freiburger Straße, B-Plan Nr. 373 Dresden-Löbtau Nr.3, Auftraggeber: VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Könneritzstraße 31, 01067 Dresden, Auftragnehmer: CWH Ingenieurgesellschaft mbH, 19.09.2012 herangezogen und ausgewertet sowie durch die Bestandsaufnahme und Bewertung des GOP und die Auswertung des Landschaftsplanes sowie der Themenstadtpläne der Stadt Dresden mit diesbezüglichen Erfassungen und Bewertungen ergänzt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen war gemäß Stellungnahme der Fachbehörde kein spezieller Artenschutzbeitrag erforderlich.

In den zur Bauleitplanung angefertigten Fachgutachten des Büros Consulting Dr. Fürst (November 2011 und Dezember 2012), Schallimmissionsprognose – Bericht Nr. 11-2472/01 wurde die Eignung des Plangebietes für die beabsichtigte Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht untersucht und beurteilt sowie die durch das Plangebiet zu erwartenden Emissionen beschrieben.

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Werden diese Orientierungswerte eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden können. Da im vorliegenden Fall eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens veranlasst.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der einzelnen Schutzgüter erfolgt unter Bezugnahme auf das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft „Dresdner Modell“. Das Schema dient der einheitlichen Bewertung von Flächen auf dem Stadtgebiet von Dresden als Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich. Die Bewertung nach dem vorliegenden Schema unterstützt die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung gemäß § 1a BauGB.

Folgende Vorgehensweise wurde mit dem Umweltamt hierzu abgestimmt. Die Ermittlung des Ausgangszustandes = Ist-Zustand erfolgte im Rahmen der Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten und Erfassung der aktuellen Biotoptypen sowie unter Beachtung Zuwendungsbescheides. Laut Zuwendungsbescheid zur Revitalisierung von Brachflächen nach VwV Brachflächenvitalisierung für die Maßnahme Tiefenenttrümmerung Freiburger Str./Löbtauer Str. wird als Bedingung gefordert, diese Flächen auch weitere 10 Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraumes als gewerbliche Vorratsfläche zu verwenden". Für die Bilanzierung ist deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen auszugehen.

Eine lokalklimatische Untersuchung erfolgte nicht.

Schwierigkeiten

Bezüglich der Beurteilung des Ausgangszustandes für die Bewertung nach Dresdner Modell wurde auf verschiedene Luftbilder aus der Zeit vor der Flächenrevitalisierung zurückgegriffen. Die Flächenermittlungen stellen daher nur Cirkawerte dar.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 37 von 38

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz muss durch die jeweilige Genehmigungsbehörde in jedem Genehmigungsverfahren vorgenommen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen der privaten Bauherren (wie z.B. die Umsetzung der Pflanzgebote) werden bedarfsweise durch Baukontrollen in Augenschein genommen.

Die Kontrolle der Flächen mit Pflanzgeboten für Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Planung und Umsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt nach Abstimmung durch die zuständigen Abteilungen des Umwelt-, Grünflächen-, Stadtplanungs- und /oder Baugenehmigungsamtes.

Hinsichtlich des § 42 BNatSchG ist keine Befreiung notwendig.

Die Räumung des Baufeldes (Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist nur vor dem Besetzen des Brutstandortes durch Vögel oder danach, also im nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geregelten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Kontrolle obliegt dem Umwelt- und /oder Baugenehmigungsamt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Laut aktuell gültigem Landschaftsplan (LP) stellt die Fläche ein Bindeglied zwischen dem Biotopverbund der Vereinigten Weißeritz im Süden und der Grünverbindung des ehemaligen Kohlebahnhofs im Norden dar. Die Ausbildung des stadtraumübergreifenden Grünzuges vom Plauenschen Grund entlang der Weißeritz bis in die Innenstadt ist ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung der angrenzenden Stadtteile. Unter Inanspruchnahme von Teilflächen des ehemaligen Glaswerkareals wird der Grünzug an die Innenstadt angebunden und ein Imagegewinn für die gewerblichen Ansiedlungen erreicht.

Die Festsetzungen zu Pflanzungen in den Grün- und Gewerbeflächen sowie der inneren Verkehrserschließungen ergeben sich aus dem Ausgleichsbedarf der Fällungen im Zuge des Bebauungsplan Nr. 373 sowie der vorangegangenen Tiefenenttrümmerungen. Dieser Ersatz wird anteilig im Bebauungsplan als Pflanzbindungen dargestellt. Von den 99 Birken werden 63 Bäume im Gebiet realisiert, von den 25 mittelkronigen Laubbäumen 20 Stück. Hinzu kommen als Ersatz für die in der Umsetzung des Bebauungsplans anfallenden 38 Fällungen. Vorgeschlagen werden 26 Stück Straßenbäume entlang der Freiberger und der Hirschfelder Straße; 47 Stück in den Gewerbeflächen F1 bis F4 (ein Baum je 200 m²), 17 Stück in den Gewerbeflächen F5 und F5/GZ (ein Baum je 300 m²) sowie 16 Stück Ausgleich für die Gewerbeflächen /GZ im Grünzug. Damit sind gesamt 105 Stück Ausgleichsbäume für erforderliche 98 Bäume vorgesehen.

Die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgt unter Bezugnahme auf das „Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft - Dresdner Modell“. Die Ermittlung des Ausgangszustandes erfolgte im Rahmen der Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten und Erfassung der aktuellen Biotoptypen sowie unter Beachtung des Zuwendungsbescheides zur Tiefenenttrümmerung. Diese Erfassung erfolgt flächenscharf entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Für den Planzustand kann die Einstufung aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet werden, diese Festsetzungen erlauben einen gewissen Spielraum. Es wurden jeweils die ungünstigsten Bedingungen für die Berechnung herangezogen (z.B. GRZ 0,8).

Die Anlage 4-3 stellt das endgültige Ergebnis nach Stand Revitalisierung und deren Ausgangsbauung dar, beachtet die bereits extern vergebene Ausgleichsflächen, die dem Be-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs, Teil B**

Fassung vom Januar 2013

Seite 38 von 38

bauungsplan 373 nicht mehr als Ausgleich zur Verfügung stehen (6400 m² Grünfläche sowie ca. 1000 m² Grünflächen, die durch die umfangreiche Besetzung mit Ausgleichpflanzungen aus der Fällgenehmigung von 2009 besetzt sind). Gleichzeitig werden die Wertsteigerungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Gehölzpflanzungen sowie Dachbegrünung für das Boden-, Wasser- und Klimapotential beachtet (Anlage 4-2). Bezüglich der Gesamtbewertung ergibt sich aus den potenzialbezogenen Bewertungen jeweils ein positives Saldo. Da für die Bilanzierung von den ehemals gewerblich bebauten Verhältnissen auszugehen war, sind die Bestandswerte durchgehend schlechter als die Planungswerte. In die Bewertung sind die im Planungsprozess untersuchten Minimierungsmaßnahmen bereits eingegangen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind angesichts des Ergebnisses der Bilanzierung nicht erforderlich. Die Flächen und Maßnahmen sind insgesamt geeignet den Eingriff auszugleichen.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden für die Gewerbeemissionen Emissionskontingente und für die Verkehrsimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Im Landschaftsplan sind im Bereich des Planungsumgriffs altlastenverdächtige Standorte vermerkt. Im Plangebiet wurde im Zuge des Abbruchs der Industrieflächen eine Bodensanierung durchgeführt. Es verbleiben aber sowohl eine flächige Grundwasserkontamination sowie Restkontaminationen des Bodens in größeren Tiefenlagen.

Von der angrenzenden Freiburger und Hirschfelder Straße, aber auch von der Löbtauer Straße und der Löbtauer Brücke gehen äquivalent zum Verkehrsaufkommen auch Staub- und Abgasbelastungen aus. Es ist von erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen und von einer erhöhten lufthygienischen Belastung auszugehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe entlang der Freiburger - / Hirschfelder Straße sowie die umfangreichen Gebote für die Gewerbeflächen als auch die Gehölzbindungen innerhalb des Grünzuges tragen zur Bindung des Feinstaubes bei und wirken sich somit positiv auf die lufthygienische Situation im genannten Straßenraum und Gewerbequartier aus.

Für die Erholung besitzt das Plangebiet durch seine Offenlage und fehlende Abgrenzung zum Straßenraum aktuell nur eine eingeschränkte Eignung im städtischen Raum. Die Festsetzungen der Grünfläche im Bebauungsplan im dargestellten Umfang werden durch die Festsetzungen der Baumpflanzungen zu einer Steigerung der Wertigkeit und der Bedeutung als Erholungsraum beitragen, ergänzt durch die vorgesehenen Erdmodellierungen. Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes.

Das grünordnerische Konzept ergänzt das städtebauliche Konzept und nimmt städtische grünordnerische Vorgaben insbesondere zur Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz im zentralen Bereich der Plangebietsfläche auf. Ziel ist die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Umfeld des Gründer- und Gewerbezentrums sowie die Entwicklung eines attraktiven Gewerbeparkes unter Einbeziehung des gesamten Quartiers Freiburger-/ Hirschfelder-/Löbtauer Straße, die Entwicklung eines stadtteilübergreifenden Grünzuges und die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen).