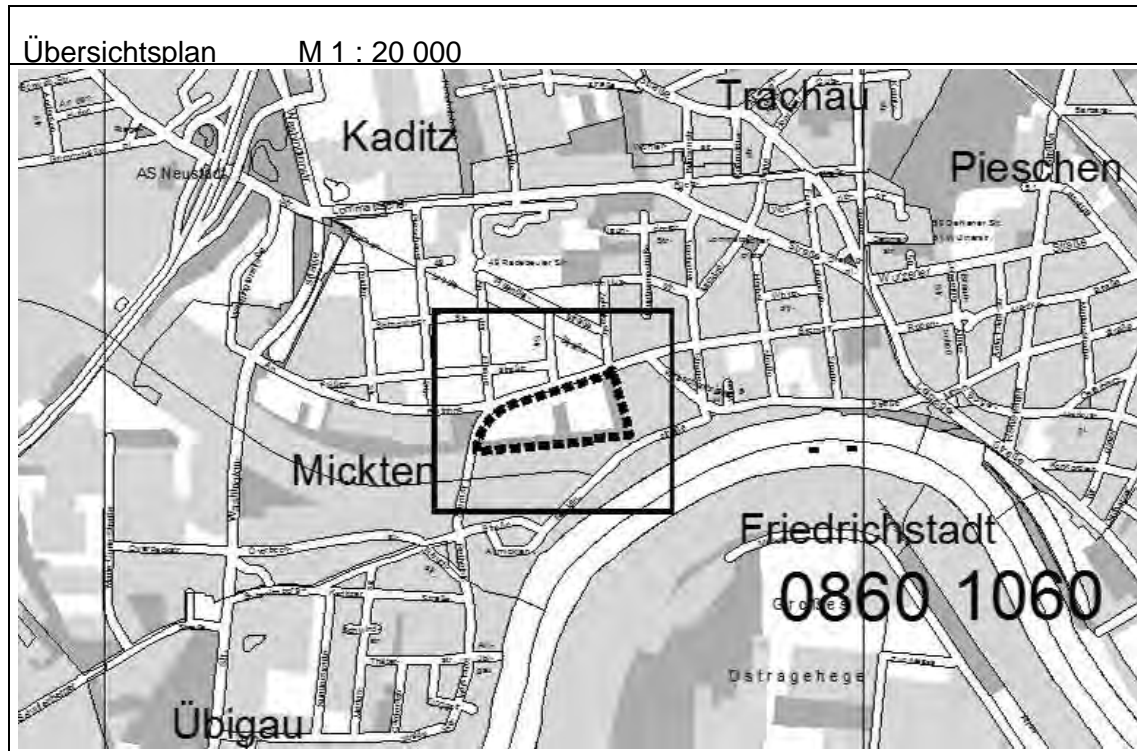


Anlage 4 (öffentlich) Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
Bebauungsplan Nr. 110.6
Dresden-Mickten Nr. 7
Wohnbebauung Sternstraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung-
Fassung vom 24. März 2015



Dresden, 17.06.2015

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 2 von 29

INHALT

1	Anlass der Planung	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse und planungsrechtliche Situation	4
2.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	4
2.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
2.3	Bisherige Nutzung	5
2.4	Angrenzende Nutzungen und städtebauliches Umfeld	5
2.5	Nutzungseignung	5
2.6	Altlasten	6
2.7	Artenschutz	6
2.8	110-kV-Leitung	6
2.9	Planungsrechtliche Situation	6
3	Übergeordnete Planungen und sonstige Planungsvorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	9
3.4	Gender Mainstreaming	9
4	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	10
5	Umweltbelange und Grünordnung	11
5.1	Grünordnerische Maßnahmen/Eingriffsregelung	11
5.2	Hochwasserschutz	12
5.3	Lärm	13
6	Erschließung	13
6.1	Geplante verkehrliche Erschließung	13
6.2	Stadttechnische Erschließung	14
6.2.1.	Äußere Erschließung	14
6.2.2.	Innere Erschließung	14
7	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	16
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.1.1.	Geltungsbereich	16
7.1.2.	Art der baulichen Nutzung	16
7.1.3.	Maß der baulichen Nutzung	16
7.1.4.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
7.1.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	18

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 3 von 29

7.1.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
7.1.7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
7.1.8.	Festsetzungen zur Grünordnung	21
7.1.9.	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 SächsBO)	25
7.2.1.	Fassadengestaltung	25
7.2.2.	Dachgestaltung	26
7.2.3.	Einfriedungen	26
7.2.4.	Werbeanlagen	26
7.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	26
7.4	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)	27
7.5	Hinweise	27
7.5.1.	Altlasten	27
7.5.2.	Gehölzschutz	27
7.5.3.	Bodenfunde	28
7.5.4.	Kampfmittelbeseitigung	28
7.5.5.	Bauzeitregelung und Vogelschutz	28
8	Flächenbilanz	28
9	Liste der Gutachten und Quellen	29
10	Anlagen	29

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 4 von 29

1 Anlass der Planung

Dresdens Bevölkerung wächst. Dieses Wachstum führt dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt zunimmt. Auf den zur Zeit vorhandenen Bauflächen kann kein ausreichendes Angebot vorgehalten werden. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Entwicklung neuer Bauflächen will die Landeshauptstadt Dresden, neue Bauflächen schaffen oder wie im Falle des hier vorliegenden Bebauungsplanes, alten Bauflächen zu neuen, zeitgemäßen Qualitäten verhelfen.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht für gemischte und Wohnnutzungen. Die Grundstücksnutzungen sind im Bebauungsplan Nr. 110, Stadterweiterung Kötzschenbroder Straße/Lommatzscher Straße niedergelegt. Der Plan umfasst das gesamte Gebiet vom Einkaufszentrum Elbepark bis zur Flutrinne der Elbe. Die bauliche Entwicklung im B-Plan Nr. 110 vollzog sich lediglich in einigen Teilbereichen, das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 110.6 blieb vollkommen unbebaut.

Die insgesamt unbefriedigende Entwicklung im Gebiet Kaditz/Mickten veranlasste die Stadtverwaltung dazu, über die Änderung der städtebaulichen Ziele nachzudenken. Aus einem Werkstattverfahren im Jahre 2012 ging ein Masterplan des Büros Machleidt GmbH, Berlin als Sieger hervor, der seitdem die Grundlage der Weiteren Planungen im Gebiet Kaditz/Mickten bildet. Der Masterplan liegt auch dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu Grunde.

Zentrales Planungsziel sowohl des Masterplans als auch des B-Plans ist die Schaffung von Wohnungen, die auf die aktuellen und zukünftigen Wohnbedürfnisse reagieren können. Zentral für die Entwicklung des Standortes ist dabei die Lage am Elbraum und die insgesamt sehr hohe Qualität des Landschaftsraumes. Die Planung wird getragen von der sogenannten Landschaftsfuge, die das gesamte Entwicklungsgebiet durchzieht und sich im Bereich des B-Plans zum Raum der Kaditzer Flutrinne hin öffnet. Dadurch entstehen Wohnungen, die einen engen Bezug zu Landschaft haben werden. Eine detailliertere Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs folgt im Kapitel „Städtebauliches Konzept“.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse und planungsrechtliche Situation**2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.110.6 liegt im südlichen Teil des Stadtteils Mickten der Stadt Dresden und befindet sich östlich der Bundesautobahn BAB 4 und nördlich des Elbeflusslaufs. Er wird begrenzt durch

- die Sternstraße im Norden und Westen,
- die westlichen Grenze der Flurstücks 326 der Gemarkung Mickten im Osten,
- und die nördlichen Grenzen des Flurstücks 341/1 der Gemarkung Mickten im Süden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,8 ha und umfasst die Flurstücke T. v. 327/4, T. v. 327/9, 328/2, 328/3, 329/2, 329/3, 330/2, 330/3, 331/2, 331/3, 332/2, 332/3, 332/5, 332/6, 333/2, 333/3, 333/4, 334/2, 334/3, 334/4, 335/2, 335/3, 337/2, 337/3, 338/2, 338/3, 339/2, 339/3, 342/2, 342/3, 343/2, 343/3, 344/2, 344/3, 348/2, 348/3, 351/2, 351/3, 353/4, 353/10 und 353/11 der Gemarkung Dresden-Mickten.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 5 von 29

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf der nur wenige Kilometer breiten Elbaue, die als Niederterrasse bezeichnet wird. Die durchschnittliche Höhe der Oberkante dieser Niederterrasse liegt zwischen 108 bis 110 m ü. NHN. Im Allgemeinen ist die Oberfläche eben, zum Deich hin und zur Rampe der Brücke über die Flutrinne ergeben sich Erhebungen bis über 112 m ü. NHN. Die Sternstraße hat zwischen Zelenkastraße und dem Kreuzungspunkt Sternstraße/An der Elbaue eine Höhe von 110,70 m im Mittel und am Beginn der Brücke hin von 112,20 m. Das Gelände selbst hat eine Geländehöhe zwischen 109,00 m und 111,20 m in der zentralen Grünfläche.

Das Gelände vor dem Deich weist eine Höhe von 110,70 m bis 110,90 m auf, die Deichkrone hat nach der Ertüchtigung eine Höhe von rd. 0,50 m über dem HQ 100 in diesem Bereich des Verlaufs der Elbe von rd. 110,70 m.

2.3 Bisherige Nutzung

Das äußerlich vollständig erschlossene Plangebiet liegt abgesehen von bereits hergestellten, öffentlichen Grün- und Wegeflächen brach. Es wird besonders entlang der Flutrinne intensiv als Naherholungsgebiet genutzt.

2.4 Angrenzende Nutzungen und städtebauliches Umfeld

Bei den nach Norden und Nordwesten angrenzenden Flächen handelt es sich seit 1999 um bereits vollständig verkehrlich und stadttechnisch erschlossene, jedoch größtenteils noch unbebaute Wiesenflächen. Diese werden zur Zeit in unregelmäßigen Abständen temporär zwischengenutzt (Zirkus, Sonnenblumenanbau).

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich straßenbegleitend an der Straße An der Flutrinne eine siebengeschossige Wohnbebauung mit dahinterliegenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Wohnungstypen. Nördlich und westlich dieser wohngeprägten Bebauung befinden sich gewerbliche Nutzungen, hierzu zählen u.a. ein fünf- bis sechsgeschossiger Büro- und Verwaltungskomplex zwischen Flößerstraße und An der Flutrinne, ein Werkgelände mit Produktionshallen entlang der Treidlerstraße sowie ein größerer Fachmarkt zwischen Washingtonstraße und BAB 4.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft die wasserwirtschaftlich und landschaftlich bedeutsame Elbe-Flutrinne (Abzugsgraben Kaditzer Flutrinne).

Der im Nordosten gelegene Ortsrand des Stadtteiles Mickten besteht aus Randbauten von Baugebieten, Kleingartenparzellen und größeren Einzelgebäuden bzw. Gebäudegruppen unterschiedlichen Baualters. Bei den nach 1990 entstandenen Neubauten handelt sich vor allem um Geschosswohnungsbau und teilweise Eigenheime.

Auf den unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücken befinden sich zudem gewerbliche Flächen, auf denen sich u.a. ein Steinverarbeitungsbetrieb, eine Bäckerei und weitere Kleingewerbebetriebe befinden.

2.5 Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner landschaftsräumlichen Lage, seiner guten Infrastruktur, sowie seiner Nähe zur Innenstadt zur Schaffung von Wohnraum in städtischen urbanen Wohnformen mit zeitgemäßen Gebäudetypologien. Neben den bereits vorhandenen großzügigen und multifunktional nutzbaren Grünflächen, tragen die angrenzenden naturnahen Grünbereiche, wie der Abzugsgraben Kaditzer Flutrinne oder der Elbraum maßgeblich zur Lagequalität bei.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 6 von 29

Auf Grund dieser unmittelbaren räumlichen Gewässernähe sind die Belange des Hochwasserschutzes sowie der planungsrechtliche und baulich sichere Umgang mit möglichen Folgen von Hochwasserereignissen in der Planung und beim Bau zu berücksichtigen.

2.6 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich einer Altablagerung. Die Altablagerung umfasst die Aufschüttung mit Bodenaushub, Bau- und Trümmerschutt sowie Siedlungsabfällen bis ca.1950, danach erfolgte das Ausbringen von Klärschlamm bis ca.1991 (Bodenkontamination durch Schwermetalle: Cr, Ni, Zn, Cd und Pb).

Die Fläche ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Die Altablagerung ist im Altlastenkataster erfasst unter:

AKZ: 62/101043, Aufschüttung nördlich der Flutrinne

Die Altlastensituation steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Zur Beurteilung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Erstbewertung vom 14.01.1993 durch SGS-Controll-Co.m.b.H
- Historische Erkundung vom 30.11.1993 (überarbeitet am 10.01.1995) durch UVR Freiberg

Die Fläche ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

2.7 Artenschutz

Hierzu wurde ein Gutachten erstellt. In diesem Rahmen wurden Betroffenheiten für die geschützte Tierart Zauneidechse und 24 Brutvogelarten festgestellt. Geeignete Ersatzflächen sind hierzu nachzuweisen, durch die untere Naturschutzbehörde abzunehmen und durch den Bauherrn dauerhaft zu sichern.

2.8 110-kV-Leitung

Innerhalb der Fläche der Planstraße C verläuft die Trasse einer 110kV-Leitung, diese verläuft unterirdisch in einer Öl-gekühlten Ummantelung von einem Punkt nördlich der Sternstraße aus der Zelenkastraße bis zur Böcklinstraße.

Diese muss vor Beginn sie tangierender Bauarbeiten unterirdisch im Verlauf der festgesetzten Planstraße C verlegt werden. Andernfalls kann keine Baugenehmigung in den betreffenden Bereichen erteilt werden.

Die bestehende 110 kV-Leitung ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Für den Bebauungsplan hat der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 1. Juli 2013 (Beschluss-Nr. V2294/13) mit dem Aufstellungsbeschluss die Planung eingeleitet. Der Plan wird, sobald er durch den Stadtrat beschlossen ist, in seinem räumlichen Geltungsbereich den zur Zeit gültigen B-Plan Nr. 110 überlagern. Gegenwärtig bildet noch der Bebauungsplan Nr. 110, Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbroder Straße/Lommatzscher Straße, in Kraft getreten am 21. Dezember 2001, die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb dessen Geltungsbe-

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 7 von 29

reichs. Er setzt auf dem Grundstück nach der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und einen kleinen Teil Mischgebiet fest.

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Mit dem o.g. Beschluss ist daher beschlossen worden, in Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit wurde nach § 13 a Absatz 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichtet und erhielt Gelegenheit zur Äußerung.

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

- Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen in städtischen urbanen Formen und einer großen Bandbreite unterschiedlicher zeitgemäßer Gebäudetypologien geschaffen werden.
- Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sollen zu einem großzügigen, multifunktional nutzbaren Grünraum weiterentwickelt werden, der als Teil der sog. „Landschaftsfuge“ die angrenzenden überörtlichen Grünbereiche, wie die Flutrinne oder den Elbraum in die Siedlungsbereiche fortführt. Die Planung ist ein Baustein des im Rahmen eines Werkstattverfahrens entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Stadterweiterung Kaditz-Mickten.

3 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 12. Juli 2013 hat die Sächsische Staatsregierung den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen und damit den seit 16. Dezember 2003 verbindlichen LEP 2003 abgelöst. Der LEP 2013 wurde gem. § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Der am 30. August 2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine langfristige Planungsgrundlage für die Gesamtkonzeption Sachsens dar.

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

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

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

Des Weiteren soll gem. Ziel 2.2.1.3 die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 8 von 29

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes werden ebenfalls behandelt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in den potenziellen Ausbreitungsbereichen der Flüsse (Flussauen) sollen so gestaltet werden, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder zumindest so gering wie möglich gehalten werden.

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

Gemäß Regionalplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert (Ziel 7.2.1). In diesem ist der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes "Überschwemmungsgebiet Elbe" (rechtskräftig 25.04.2004 - 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden) gemäß §72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG sowie §76 WHG.

Es liegt in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Karte 3 des Regionalplanes). Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzanlagen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen (Grundsatz 7.4.5).

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

Neue Baugebiete sind gemäß § 78 Abs. 1 Nr.1 WHG nicht zulässig, es besteht jedoch ein rechtsgültiger Bebauungsplan, so dass hier keine Neuausweisung vorliegt. Desweiteren sind gemäß gemeinsamer Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) mit dem in § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG verwendeten Begriff „neue Baugebiete“ alle planungsrechtlichen Festsetzungen gemeint, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Die Vorschrift erfasst also die Baulandausweisungen auf Flächen im bisherigen Außenbereich.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, rechtswirksam seit 10.12.1998) ist das Plangebiet zum Großteil als Wohnbaufläche, der westliche Teilbereich als gemischte Baufläche und die der Straße zugewandten Bereiche entlang der Sternstraße als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt. Der Teilbereich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als Grünfläche dargestellt, welche sich entlang der südlichen

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 9 von 29

Flutrinne fortsetzt und auf Höhe der Mitte des Geltungsbereichs in das Plangebiet hinein verläuft.

Hinsichtlich der im rechtswirksamen FNP dargestellten gemischten Bauflächen im westlichen und nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist die vorliegende Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele u. a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes.

Vorliegend wird ein brachliegender, integrierter Standort mit unterschiedlichen Wohnungstypen als Maßnahme der Innenentwicklung beplant.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 110.6 und seinen spezifischen Festsetzungen wird somit den Zielen des INSEK entsprochen.

3.4 Gender Mainstreaming

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

Die vorliegende Planung ist im Sinne des Gender Mainstreaming ist die Planung positiv zu beurteilen. Innerhalb eines gut erschlossenen Stadtgebiets werden Baurechte geschaffen, die Wohnungsbau in ganz unterschiedlichen Wohnformen in einem familiengerechten Wohnumfeld ermöglichen, so dass insbesondere Familien mit Kindern von dieser Entwicklung profitieren. Die Planung in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet trägt zu kurzen Versorgungswegen bei. Der gute Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 10 von 29

4 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des im Rahmen eines Werkstattverfahrens im Jahre 2012 neu erstellten Masterplans. Im neuen Masterplan wird vor allem die Beziehung zwischen der verdichteten Bebauung der Quartiere und den Freiräumen neu definiert. Der großzügige Grünraum, die zentrale Entwurfsidee des Masterplans, bildet das neue Rückgrat des Gebietes. An dieser Landschaftsfuge gruppieren sich Quartiere mit unterschiedlichen Größen und Charakteren. Allen gemeinsam ist, dass sie die räumliche Begrenzung der Landschaftsfuge über kräftige Höhen, das heißt eine Bebauung von bis zu sechs Geschossen markieren. Ähnlich wie die Landschaftsfuge werden auch die öffentlichen Räume mit der größten Bedeutung im Gebiet, nämlich die Sternstraße und die Pieschener Straße städtebaulich durch eine sechsgeschossige Bebauung akzentuiert. Im Inneren der Quartiere dagegen differenzieren sich die Bauformen stärker aus.

Ein zweiter wesentlicher Baustein des Masterplans ist der Umgang mit den Freiräumen im Innern der Quartiere. So finden sich halböffentliche oder private Freiflächen, die von den umliegend Wohnenden gemeinschaftlich oder individuell genutzt werden können. Teilweise können die Höfe auch von Spaziergänger_innen durchquert werden, die nicht im Gebiet wohnen. Dieser Ansatz entspricht - verbunden mit dem Ziel, ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen – den Bedürfnissen an heutiges Wohnen; ein gemischtes Gebiet in verdichteter, moderner Bauweise mit vielfältigen Freiräumen.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Masterplans in einem Teilbereich in konkretes Bau-recht um. Für dieses Gebiet ist die Beziehung zur Landschaftsfuge und zum Landschafts-raum der Kaditzer Flutrinne und der Elbe von zentraler Bedeutung. Grundsätzlich kommen dabei zwei unterschiedliche Bauweisen zur Anwendung, die geschlossene Quartierrandbebauung (festgesetzt als geschlossene Bauweise) und die Einzelhausbebauung mit vorwiegend freistehenden, villenartigen Gebäuden (als abweichende Bauweise festgesetzt). Die geschlossene Bauweise bildet den „äußeren Rahmen“, der neben der städtebaulich-räumlichen Komponente auch eine Funktion zum Schutz vor Verkehrslärm (Straßenbahn-, Kfz-Verkehr) hat. Die offenen, villenartigen Baustrukturen hingegen bieten die Möglichkeit einer großzügigen Eingrünung der Privatgrundstücke und eröffnen zahlreiche Blickbeziehungen. So erhalten die Bebauungen im Inneren des Gebietes und an der Sternstraße durch die Öffnung der Bebauung nach Süden einen direkten Sichtbezug zum Grünraum der Flutrinne. Es ist davon auszugehen, dass nahezu jede Wohnung Sicht auf den Landschaftsraum erhalten wird, und dies vom südorientierten Balkon aus. Die Gebäude entlang der Landschaftsfuge profitieren durch den Blick ins Grüne direkt von der Lage. Durch die Öffnung der Bebauung auf der Ostseite der Landschaftsfuge können zum einen die Bebauung und die Quartierinnenbereiche des Baugebietes 3 gut aus Richtung Südwesten belichtet und besonnt werden, zum anderen eröffnen sich Blickbeziehungen von der Bebauung entlang der Planstraße C auf die „Landschaftsfuge“.

Städtebaulich stellt sich die Bebauung im Einzelnen so dar, dass im nördlichen Bereich eine die Sternstraße begleitende geschlossene Bebauung vorgesehen ist, welche sich im Bereich westlich des Grünzugs rechtwinklig abknickend bis zur Flutrinne fortsetzt. Im östlich des Grünzugs angrenzenden Baugebiet ist ebenfalls an der Sternstraße und rechtwinklig abknickend entlang der Richtung Deich führenden Planstraße C geschlossene Bebauung vorgesehen. Die Bebauung der Quartierinnenbereiche, entlang der Flutrinne und auf der Ostseite der „Landschaftsfuge“ soll hingegen in offenen Einzelhausstrukturen erfolgen. Im Bereich zwischen dieser Bebauung und dem die Flutrinne begrenzenden Deich sind drei Baugebiete vorgesehen. Die Bebauung ist im Wesentlichen fünfgeschossig und wird vor allem Geschosswohnungsbau beinhalten. Die Architektursprache wird den modernen Wohnformen entsprechen. Angestrebt wird ein Gebiet, in dem die unterschiedlichen Ausdrucksformen der

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 11 von 29

modernen Architektur innerhalb eines vorgegebenen gestalterischen Rahmens zur Geltung kommen. Der gestalterische Rahmen orientiert sich an der Maßstäblichkeit bereits vorhandener verdichteter Stadtgebiete, wie sie beispielsweise aus der sog. Gründerzeit bekannt sind, und überträgt sie in die heutige Zeit. Es soll ein dichtes, lebendiges und vielfältiges Stadterweiterungsgebiet entstehen, dessen Urbanität und Vielfalt schließlich dadurch erreicht werden soll, dass sich alle Wohngebäude mit ihren Eingangsbereichen zu den öffentlichen Straßenräumen orientieren.

Das städtebauliche Konzept geht bewusst von einer sparsamen Erschließung der Gebäude aus. Es sollen zwei Ringerschließungen entstehen, die möglichst kurze Wege zu den Wohngebäuden gewährleisten. Die Mischverkehrsflächen sollen den Charakter von ruhigen Wohngebietsstraßen erhalten, auf denen sich alle Verkehrsteilnehmer_innen gleichberechtigt bewegen können. Im Süden des Gebietes dient die Verkehrsfläche gleichzeitig als Promenade für den Elbraum.

Für das Plangebiet hat die Flutrinne landschaftsprägende Bedeutung, welche bei der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans Berücksichtigung findet. Ziel dieses Plans ist eine Abgrenzung der verdichtet genutzten Zonen in städtebaulich eindeutigen Formen gegenüber diesem naturnahen und ökologisch wertvollen Landschaftsraum. Die südlich von Ost nach West verlaufende festgesetzte Grünfläche soll als Übergangs- und Naherholungsbereich diesem wertvollen Landschaftsraum Rechnung tragen und zur Qualität des Plangebiets insgesamt beitragen.

Die zentrale Grünfläche, auch als „Landschaftsfuge“ bezeichnet, öffnet sich konisch nach Süden und stellt damit besonders markant die Verknüpfung zwischen den großzügigen naturhaften Flächen der Flutrinne und der neuen Grünverbindung des Masterplans Richtung Elbepark in nordwestlicher Richtung her. Sie soll als robuste Parkanlage für das Gebiet Kaditz/Mickten dienen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Gestaltungskonzept mit der Integration der Bebauung in den Landschaftsraum dazu beiträgt, den Landschaftscharakter des Gebietes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit im Sinne der Ziele des Regionalplanes zu erhalten.

5 Umweltbelange und Grünordnung

5.1 Grünordnerische Maßnahmen/Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 110.6 kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht damit nicht.

Im Bebauungsplan werden jedoch Festlegungen getroffen, die dazu beitragen, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu reduzieren (siehe auch Punkt Festsetzung zur Grünordnung).

Durch die nachfolgend genannten Planungsansätze finden die allgemeinen Ziele der Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Orts- und Landschaftsbildes besondere Beachtung:

- Durch die Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen und die Freihaltung eines angemessenen Anteils der Freiflächen von Nebenanlagen soll eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 12 von 29

- Die vorhandenen wertvollen Einzelgehölze sollen soweit wie möglich erhalten werden.
- Die geplanten Grün- und Freiräume sollen zu einem vernetzten Freiraumsystem beitragen.
- Die Verdichtung der Bebauung sorgt für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Die allgemeinen Ziele finden Niederschlag in einzelnen Maßnahmen, die auf den öffentlichen Flächen festgesetzt und umgesetzt und über planungsrechtliche Festsetzungen auch auf privaten Flächen gesichert werden sollen (s. auch Begründung der Festsetzungen). Auf den künftig öffentlichen Flächen sind insbesondere Gehölzpflanzungen und die Gestaltung der Grünflächen vorgesehen, die zur Verbesserung der klimatischen Situation und zu einem hohen Aufenthaltswert der öffentlichen Räume beitragen werden. Die Herstellung und anschließende Pflege der Flächen soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

5.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes "Überschwemmungsgebiet Elbe" (rechtskräftig 25.04.2004 - 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden) gemäß § 72 SächsWG sowie § 76 WHG.

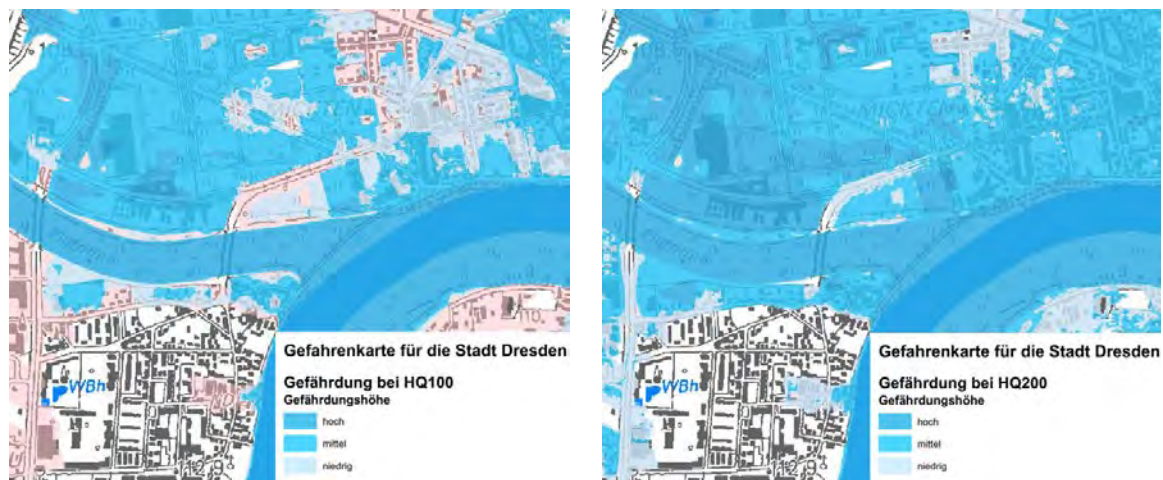


Abb. 1

Neue Baugebiete sind gemäß § 78 Abs. 1 Nr.1 WHG nicht zulässig, es besteht jedoch ein rechtsgültiger Bebauungsplan, so dass hier keine Neuausweisung vorliegt. Die Hochwasserschutzanlagen - Deich südlich des Plangebietes entlang der Flutrinne - sind ertüchtigt worden. Von 2010 bis 2013 wurde hier zwischen der Autobahnbrücke BAB 4 im Westen und dem Ballhaus Watzke im Osten eine neue Hochwasserschutzanlage mit dem Schutzziel HQ100 errichtet. Während des Hochwasserereignisses 2013 haben die Hochwasserschutzanlagen das Hochwasser aus dem Gebiet ferngehalten.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 13 von 29

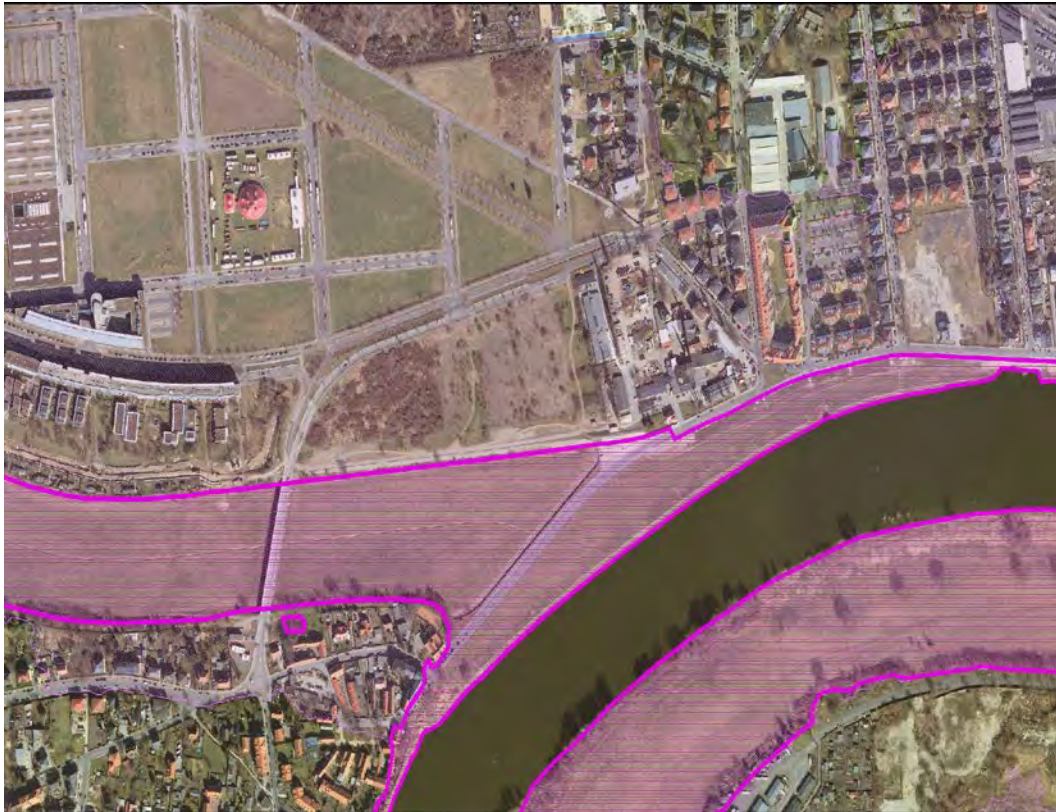


Abb. 2 - Ausdehnung des Hochwasser Mai/Juni 2013; Stadt Dresden

Inwieweit die aktuellen Ereignisse und die laufenden Analysen der Situation zu einer Änderung der Einordnung führen, muss im weiteren Verfahren beobachtet werden und ist ggf. in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.3 Lärm

Auf das Planungsgebiet wirkt Verkehrslärm, insbesondere durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr auf der Sternstraße, und Gewerbelärm von den östlich benachbarten Flächen ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden deshalb zwei Schallimmissionsprognosen erarbeitet, die sich mit diesen Schallquellen befassen.

Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm resultieren daraus Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen (s.a. Kapitel „Begründung der Festsetzungen“).

Gewerbelärm

Benachbart zum Plangebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Nähere Erläuterungen zum Umgang mit diesem Thema finden sich im Kapitel „Begründung der Festsetzungen“).

6 Erschließung

6.1 Geplante verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich verlaufende Sternstraße, auf der sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch der öffentliche Nahverkehr, mit den Straßenbahnlinien 9 sowie der Buslinie 79, verkehrt. Eine Haltestelle befindet

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 14 von 29

sich unmittelbar westlich des Plangebiets am Kreuzungspunkt „An der Flutrinne“, eine weitere ist unmittelbar an der Einmündung der Planstraße B baulich vorbereitet. Die im Nordwesten des Plangebiets verlaufende BAB 4 sowie der Stadtteil Kaditz sind in kurzer Zeit über die Straße An der Flutrinne und Washingtonstraße zu erreichen. In südlicher Richtung sind über die Washingtonstraße die Stadtteile Cotta, Friedrichstadt sowie Briesnitz und in westlicher Richtung über die Sternstraße der Stadtteil Pieschen-Süd erschlossen. In südlicher Richtung befindet sich zudem in der Sternstraße 80 einer der zwei Car-Sharing-Standorte im Stadtteil Mickten.

Die Zufahrt zu den Quartiersinnenbereichen selbst wird zum einen über die östlich verlaufende Straßenverkehrsfläche Planstraße C und zum anderen über verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen im Zentrum des Plangebiets ermöglicht. Der für das Bauvorhaben erforderliche ruhende Verkehr soll über Tiefgaragenstellplätze abgedeckt werden. Besucherstellplätze werden an den verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen sowie über straßenbegleitende Stellplätze in der Planstraße C untergebracht werden.

Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Nordwesten des Plangebietes verlaufende BAB 4. Der benachbarte Stadtteile Kaditz ist in nordwestlicher Richtung direkt über die Kötzschenbroder Straße zu erreichen.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegene Haltestelle "An der Flutrinne" gegeben und erfolgt über die Straßenbahnlinien 9 und die Buslinie 79, welche das Plangebiet u.a. mit dem Hauptbahnhof, der Prager Straße oder dem Neustädter Markt verbinden. Die Erschließung des Plangebiets durch Fußgänger als auch Radfahrer wird durch die bestehenden Fuß- und Radwege ermöglicht. Die Sternstraße ist bzgl. des Radverkehrs als verkehrsarme Strecke mit einer guten Beschaffenheit empfohlen. Die nördlich verlaufende Kötzschenbroder Straße ist als Radweg/Radstreifen mit guter Beschaffenheit gekennzeichnet.

6.2 Stadttechnische Erschließung**6.2.1. Äußere Erschließung**

Da die äußere Erschließung für das Gebiet inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen in den erschließenden Straßen komplett hergestellt wurde, darf davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Gebietes gesichert ist. Die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Elektro) befinden sich in der Sternstraße.

6.2.2. Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Gebäude mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Schmutzwasser erfolgt von den Bestandsleitungen in der Sternstraße und verläuft integriert in die neuen öffentlichen Planstraßen. Die anliegenden Medien, außer Niederspannung, besitzen die entsprechende Kapazität um das Plangebiet zu ver- und entsorgen.

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung mit Niederspannung ist eine Trafo-Station im Lastschwerpunkt vorzusehen und hochwassersicher auszuführen. Als Standort eignet sich die öffentliche Grünfläche zwischen den Bauabschnitten 2 und 3. Die vorhandene 110-kV-Trasse inkl. Schutzstreifen und der vorhandene Regenwasserkanal DN 1800 inkl. Schutzstreifen im östlichen Teil des Gebietes dürfen nicht überbaut werden.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 15 von 29

Fernmeldeversorgung

Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG liegen in der Sternstraße an und wurden bereits in das Plangebiet hinein verlegt.

Fernwärme

Fernwärme kann über eine neu zu planende Trasse entlang der Brockwitzer Straße an das Plangebiet herangeführt und über Trassen im öffentlichen Straßenraum verteilt werden.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes kann ohne Einschränkungen an die Mischwasserkanalisation in der Sternstraße angebunden werden. Hierzu werden separate Schmutzwasserkanäle in die Planstraßen integriert, um die Gebäude abwassertechnisch anzubinden. Die Gebäude, welche direkt an die Sternstraße grenzen, können mit separaten Anschlüssen in die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert werden.

Niederschlagswasser

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurden zwei Varianten entwickelt. Variante 1 geht von der geforderten 35%-igen Versickerung der versiegelten Flächen aus. Die hierfür erforderlichen Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen) sind in die Außenanlagen zu integrieren. Die westl. Planstraße A sowie die Planstraße C werden direkt an die vorhandene Leitung der Stadtentwässerung Dresden angebunden.

Variante 2 sieht eine maximale Versickerung vor Ort vor. Das Niederschlagswasser aller geplanten Gebäude versickert in entsprechend einzuordnenden Füllkörperrigolen. Somit erfolgt lediglich für die westl. Planstraße A und die Planstraße C der Anschluss an die vorhandene Leitung der Stadtentwässerung Dresden.

Bei Umsetzung der in der Erschließungskonzeption dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Regenwasserbewirtschaftung wird der natürliche Wasserhaushalt des Plangebietes mit einem Versickerungsanteil von 35% mindestens beibehalten. Die Mulden und/oder Rigolen ermöglichen eine örtliche Rückhaltung, Versickerung und tlw. Verdunstung des Niederschlagswassers. Durch den Bau von Gründächern sind die Entwässerungselemente in ihrer Dimension möglichst gering ausgebildet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserleitungen der DREWAG liegen in der Sternstraße und können das Gebiet versorgen. Die Verlegung neuer Trinkwasserleitungen soll vorzugsweise in den geplanten Straßen als Stichleitungen von der Sternstraße erfolgen. Der Versorgungsdruck von 5... 6 bar ist für die geplanten Gebäudekubaturen ausreichend.

Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h. Gemäß Aussage der DREWAG stehen diese aus den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes zur Verfügung.

Gasversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Gebietes ist über die Mitteldruckleitung DN 200 in der Sternstraße gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Hinsichtlich der Abfallbeseitigung sind neben den häuslichen Stellflächen für Müllbehälter auch zwei Wertstoffcontainerstandorte im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe erforderlich. Die Straßenquerschnitte sind für die Nutzung der Müllabfuhr geeignet.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 16 von 29

7 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes dienen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Masterplans zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**7.1.1. Geltungsbereich**

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 110 südlich der Sternstraße und damit einen von den Änderungen des überarbeiteten Masterplans berührten Bereich, für den konkretes Entwicklungsinteresse besteht. Somit besteht hier gegenüber anderen Teilgebieten vordringliches Interesse neues Baurecht zu schaffen.

7.1.2. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist entlang der Sternstraße Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete sollen überwiegend dem Wohnen dienen, deshalb ist ein Teil der sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Zwar ist eine Mischung im städtischen Zusammenhang durchaus wünschenswert, der Ausschluss dient aber der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und der Vermeidung baulicher Strukturen, die dem städtebaulichen Konzept zuwiderlaufen. Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes erzeugen zusätzliche Verkehre besonders auch während der Nachtzeiten. Erstere sind auch aufgrund ihrer baulichen Erscheinung nicht geeignet, sich städtebaulich verträglich in ein urbanes Wohnquartier mit klaren städtebaulichen Vorgaben zu integrieren. Gartenbaubetriebe sind auf Grund des großen Flächenbedarfs und der Nähe zu den landschaftlich wertvollen Gebieten entlang der Flutrinne ausgeschlossen.

7.1.3. Maß der baulichen Nutzung*Grundflächenzahl und Geschossigkeit*

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baugebieten über die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Fläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 orientiert sich an dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im § 17 für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Wert. Die Möglichkeit, die Grundstücke auf 40 % der Fläche mit Wohngebäuden zu bebauen schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Planungsziele, verdichtetes Wohnen zu schaffen und den Anforderungen an ein Wohnumfeld, das hohe Qualitäten der Freiflächen gewährleistet. Diese „städtische“ Bauweise und dadurch die gewünschte Urbanität erfordert aber auch, dass in der Höhe verdichtet gebaut werden soll. Im Bebauungsplan sind deshalb V-VI-geschossige Wohngebäude festgesetzt. Wie im Kapitel „Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept“ erläutert, wird bei der

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 17 von 29

Geschossigkeit zwischen den geschlossenen und den offenen Teilen der Bebauung differenziert. Während die geschlossene Bebauung mit ihrer Sechsgeschossigkeit der städtebaulichen Rahmen herstellt, definiert die ein Geschoss niedrigere offene Bebauung den Bezug der Quartiere zur Landschaft.

Die textliche Festsetzung einer Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Mindest- und Höchstmaß) folgt dem Ziel der Ausbildung eines Gebäudesockels. Dieser ist zum einen aus hochwassertechnischen Gründen erforderlich. Zum anderen erfolgt die Festsetzung aus städtebaulich-funktionalen Gründen. Da im Erdgeschoss auch Wohnungen zulässig sind, wird die Einsehbarkeit von öffentlichen Räumen eingeschränkt und damit die Wohnqualität erhöht. Weiterhin ist eine einheitliche architektonische Gliederung beabsichtigt.

Überschreitung der nach § 13 BauNVO zulässigen GFZ

Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Wohngebieten u.a. infolge der Festsetzung von Mindestfestsetzungen für die Zahl der Geschosse überschritten. Die Überschreitungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielstellung für das Gebiet erforderlich. Die Entwicklung eines städtisch geprägten, lebendigen und vitalen Quartiers unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung der Erholungs- und Freiflächen ist aus dem Masterplan entwickelt. Der Masterplan bildet mit seiner städtebaulichen Figur einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Raumbildung sowie der Erhaltung und Schaffung von öffentlichen Freiflächen die Grundlage der Bebauungsplanung. Besonders die straßenbegleitende, abschirmende Bebauung erzeugt dabei eine höhere Dichte.

Neben den städtebaulichen Gründen für eine Überschreitung der Obergrenze muss die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sein 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 werden.

Städtebauliche Gründe

Das Konzept sieht einen klaren und urbanen baulichen Abschluss des Planungsgebietes zu der Haupteinfahrtsstraße Sternstraße durch eine überwiegend geschlossene Straßensrandbebauung vor, um im Blockinneren durch die bauliche Abschirmung und eine weniger dichte Bebauung besondere Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Durch den Wechsel von geschlossener und abweichender Bebauung ergibt sich eine spannungsvolle Raumabfolge, die sich nach außen homogen darstellt und nach innen differenzierte Haustypologien und Freiräume bietet. Zur Flutrinne öffnet sich die Bebauung, so dass eine Verbindung des öffentlichen und des privaten Freiraums entsteht und somit notwendige Begegnungsräume für eine attraktive Nachbarschaft entstehen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen bilden wirksame Grünzüge, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Grünflächen entlang der Flutrinne und direkter Anbindung an den Grünverbund und die Flächen der Elbauen wird ein hinreichender Ausgleich sichergestellt; ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse infolge der höheren Dichte sind nicht zu befürchten. Die städtebauliche Struktur sichert eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnbebauung. Die Festsetzung von Dachbegrünung und der Deckelung des Anteils an oberirdischen Stellplätzen erhöhen zusätzlich den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen sowie die Qualität des Wohnungsumfeldes.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Durch die Entwicklung einer lärmrobusten Stadtstruktur sowie der Ausrichtung der Gebäude und Öffnungen der Wohngebiete nach Süden zum Landschaftsraum und der Festsetzungen zum Schallschutz kann si-

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 18 von 29

chergestellt werden, dass die Wohnungen und Räume für anderweitige Nutzungen den Anforderungen entsprechen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Aus der Festsetzung der dem städtebaulichen Konzept des Masterplans folgenden Geschossigkeit bis VI resultiert die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Die Festsetzung zwingender Geschosshöhen zielt auf eine Staffelung der Höhenentwicklung und eine spannungsreiche Folge von Höhen ab.

Weitere Staffelungen und dadurch eine zusätzliche Abstufung in der Höhenabwicklung wird durch festgesetzte Staffelgeschosse auf den Gebäuden innerhalb der Baufelder mit geschlossener Bebauung realisiert werden. Zulässig sind die Staffelgeschosse, wenn die Bebauung mindestens 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Dadurch entsteht nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses und die Höhenwirkung von der Straße wird gemildert.

7.1.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)**

Die Bauweise ist in den Baugebieten bzw. Teilen der Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Das Konzept sieht sowohl geschlossene als auch abweichende Bauweise vor. Entlang der Sternstraße ist in den Baufeldern - auch aus Gründen des Immissionsschutzes - geschlossene Bebauung festgesetzt. An den Planstraßen A und C sind für die Bebauung jeweils auf der westlichen Seite der Planstraßen geschlossene Bauweise festgesetzt, für die Bebauung auf der östlichen Seite und im Innenbereich des Baugebietes 2 eine abweichende Bauweise durch Festsetzung kleinteiliger Baufelder.

Die Gebäude in den Baugebieten 1 und 2 entlang der Planstraße A (östlicher und südlicher Teil), und im Baugebiet 3 entlang der Planstraße B sind die Gebäude mit der Festsetzung „abweichende Bauweise“ mit Fassadenbreiten von mindestens 15 m zu errichten. Damit soll ein dem angestrebten Charakter des Gebietes entsprechendes urbanes Stadtquartier mit ablesbaren öffentlichen und privaten Bereichen und einer kräftigen Raumbildung erreicht werden. Eine Ausnahme bildet hierbei das langgestreckte Baufeld im Baugebiet 1 an der Planstraße A, bei dem eine Mindestgebäudebreite von 30 m festgesetzt ist. Die Festsetzung erfolgt, um die städtebauliche Situation aufzulockern und um die Einordnung anderer Wohnformen zu ermöglichen.

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Entlang der Sternstraße, den Planstraßen A, B und C sowie nach Süden zum Grünraum entlang der Flutrinne sind Baulinien festgesetzt. Dadurch wird die im städtebaulichen Konzept aufgezeigte, stringente Orientierung zu den Außenkanten der Baugebiete festgeschrieben.

Die Möglichkeit, die Fassaden der Bebauung entlang der Baulinien durch Vorsprünge, Erker etc. zu über- oder unterschreiten ist festgesetzt, um Eingangsbereiche herauszubilden und Gebäudeabschnitte zu gliedern ohne das allgemeine Gestaltungsleitbild zu verlassen.

7.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**Einschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze sollen grundsätzlich in Tiefgaragen errichtet werden, um die Freiflächen zwischen den Gebäuden weitgehend von Versiegelung freizuhalten und damit die Wohnqualität der

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 19 von 29

verdichteten urbanen Quartiere zu garantieren. Daher sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.

Ausschluss von Zu- und Ausfahrten

Die Sternstraße ist heute mit einem baulich abgegrenzten eigenen Bahnkörper für die Straßenbahn und jeweils einer daneben verlaufenden Fahrspur versehen. In größeren Abschnitten ist es daher nicht möglich, ein abbiegendes Fahrzeug zu überholen. Um durch die Verzögerung beim Abbiegen in die Tiefgaragen verursachte Verkehrsbehinderungen zu vermeiden, sollen die Zufahrten auf den Sternstraße auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Bereiche, von denen keine Zu- und Abfahrt zu den Baugrundstücken an der Sternstraße möglich ist, wurden festgesetzt.

Nebenanlagen

Die Einordnung von Nebenanlagen, wie Müll und Fahrradabstellanlagen, vor der straßenseitigen Bauflucht wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Bei einer Freiaufstellung können diese dem hohen stadtgesterischen Anspruch für das Gebiet zuwiderlaufen. Somit wird eine Ausnahme nur für den Fall zugelassen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind und durch Integration in den Sockelbereich des Vorgartens gestalterisch als Baulichkeit nicht in Erscheinung treten. Gleiches gilt für Fahrradabstellanlagen, die zum öffentlichen Raum hin nur ohne Einhausung ausgeführt werden dürfen.

7.1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung und Anbindung der Wohngebiete an das öffentliche Straßennetz, zur Anbindung der öffentlichen Grünflächen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsverbindung zwischen Stern- und Böcklinstraße sind ausgehend von der Sternstraße neue Verkehrsflächen (Planstraßen A,B,C) festgesetzt.

Die Planstraßen A und B, jeweils östlich bzw. westlich der zentralen öffentlichen Grünanlage, dienen als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ der öffentlichen Erschließung der Wohngebiete. Die Planstraße C als Straßenverkehrsfläche in südlicher Verlängerung der Zelenkastraße erschließt das daran angrenzende Baufeld. Durch die Anpflanzung von Bäumen werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die ökologische Situation wird damit insgesamt verbessert. Ferner bindet die Anpflanzung von Bäumen die Verkehrsführung in das Plangebiet besser ein und dient somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 24. März 2015

Seite 20 von 29

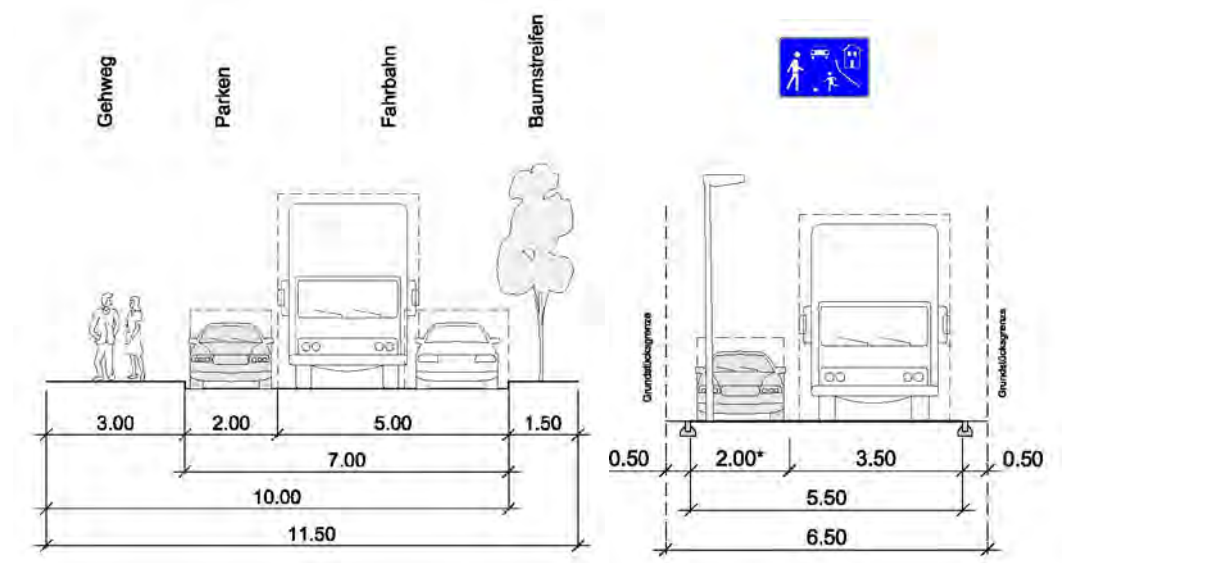


Abb.: Mögliche Straßenquerschnitte Planstraße C (links), verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche (rechts)

7.1.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte Grünfläche stellt im zentralen Bereich eine große Landschaftsfuge dar, die in Richtung Flutrinne aufgeweitet wird. Dieses Landschaftselement ist ein zentraler Planungsbestandteil im Rahmen der Neuaufstellung des Masterplans von 2012. Für die Neuordnung werden die im überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzten zwei Grünflächen zu einer größeren zusammengefasst. Dies ist ökologisch aber auch hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grünfläche vorteilhaft.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/Grünanlage" festgesetzt. Das bedeutet, die Flächen dienen in erster Linie der Versorgung der Öffentlichkeit mit Grün- und Freiflächen, etwa zum Aufenthalt, für Spielflächen oder zur Aufnahme von Wegen. Daneben dienen die Grünflächen der Anlage und der dauerhaften Sicherung von naturräumlichen Potenzialen, eröffnen aber auch die Möglichkeit, Teilflächen mit besonderen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 zu integrieren. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden sollen:

Die öffentliche Grünfläche ist bis auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Parkanlage mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 70 % mit Rasen und mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die notwendigen Spielflächen sind in diesen Bereich zu integrieren. Es sind Arten der Pflanzliste A, B und C mit den Qualitäten H., StU 16/18 cm und vStr. 60/80 cm zu verwenden (Erklärung der Abkürzungen siehe Textliche Festsetzungen Nr. I 6.).

Die Maßnahme dient der Minderung von Eingriffsbeeinträchtigungen auf die Schutzgüter Biotop, Landschaftsbild durch die künftigen Bauvorhaben. Bäume, Sträucher und Rasen dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 21 von 29

Nördlich der Flutrinne wird vom Brückenkopf der Sternstraße bis zur Planstraße C ein durchgehender Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen. Rasenflächen sind mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 30 %, Gehölzflächen mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 70 % zu realisieren. Die Gehölzflächen sind mit Arten der Pflanzlisten A, B und C, Mindestqualität vStr., 60/ 80 cm, zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten A und B, Qualität H., StU 16/18 cm, zu verwenden (Erklärung der Abkürzungen siehe Textliche Festsetzungen Nr. I 6.). Bestehende Wildgehölze sind zu erhalten. Die Flächen sind durch Hecken- und Strauchpflanzungen zu sichern. Entwicklungsziel der Fläche ist die Schaffung einer landschaftlich geprägten und extensiv zu bewirtschaftenden Gehölz- und Wiesenfläche mit der Funktion Biotopentwicklung und Landschaftsbildpflege.

Die Flächen liegen im Naturraum der Elbe und in unmittelbarer Nähe zur Flutrinne. Mit der Sicherung und Entwicklung einer für die Avifauna bedeutsamen Vegetation sowie der standortgerechten Bepflanzung der ausgewiesenen Fläche werden die Voraussetzungen zum Erhalt von Populationen verschiedener Brut- und Singvögel geschaffen und das Orts- und Landschaftsbild durch eine extensiv sich entwickelnde, landschaftsgerechte Bepflanzung aufgewertet.

7.1.8. Festsetzungen zur Grünordnung**7.1.8.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² überbauter bzw. unterbauter Grundfläche ein Laubbaum der Qualität H., StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden (Erklärung der Abkürzungen siehe Textliche Festsetzungen Nr. I 6.).

Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Mindestens 40 % der zu begrünenden Dachfläche muss als zusammenhängende Vegetationsfläche ausgebildet werden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,10 m betragen. Die für die Nutzung eines Gebäudes erforderlichen haustechnischen Dachaufbauten sind zulässig. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzenliste D zu verwenden. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dienen der privaten Erholung. Mit der Festsetzung wird ein Mindestmaß an ökologischer Qualität gewährleistet. Durch die Anpflanzung von Sträuchern und Rasen werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen auch private Erholungsflächen darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die begrüneten Freiflächen fördern die Gliederung der geplanten Baukörper und tragen zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei.

Tiefgaragendächer sind, sofern nicht überbaut oder als begeh- und/oder befahrbare Flächen hergestellt, mit mindestens 60 cm Oberbodeneintrag zu überdecken und zu begrünen.

Die sonstigen Grundstücksfreiflächen und Flächen auf Tiefgaragen sind mit Rasen oder 1 Strauch je m² zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste C der Qualität vStr. 60/80 cm zu verwenden.

In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Ferner ist das Oberflächenwasser der an öffentliche Grünbereiche angrenzenden Straßenflächen auf diesen zu versickern.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 22 von 29

Durch die örtliche Versickerung wird Wasser von versiegelten Flächen wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Ferner kann das aufgefangene Wasser auch zur Bewässerung von Grünanlagen verwendet werden. Gemäß Abschnitt 6 Erschließung ist die Versickerung Bestandteil des Niederschlagswassermanagement des Gesamtgebietes.

7.1.8.2. Pflanzlisten

Pflanzlisten sollen dafür Sorge tragen, dass im Sinne der ökologischen Wertigkeit standortgerechte Gehölze verwendet werden.

7.1.9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**7.1.9.1. Festsetzungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Die getroffenen Festsetzungen und die Hinweise zum Schutz vor Hochwasser sichern den gesetzlich geforderten Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100). Die betroffenen Flächen, hier das gesamte Plangebiet, sind im Rechtsplan nachrichtlich übernommen worden.

Bei einem Hochwasser mit dem Stand HQ 100 wäre für den dann überfluteten Bereich die *oberirdische* Überflutung dominierend, die aller Erfahrung nach zur direkten Flutung von Untergeschossen führt. Die nicht direkt überfluteten Bereiche des Plangebietes könnten in diesem Falle jedoch von Grundhochwasser betroffen sein. Damit sind die entsprechenden Hinweise zur Vermeidung negativer Auswirkungen für die Untergeschosse auch in dieser Hinsicht sinnvoll.

Bei einem HQ 100 (Elbe) wird mit einer Wasserspiegellage von ca. 110,44 m ü. NHN im Gelände gerechnet. Um eine hochwasserangepasste Bauweise in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe zu ermöglichen, erfolgte eine ergänzende Festsetzung zur Höhe des Erdgeschossfußbodens von mindestens 0,3 m über Wasserspiegellage.

In den Textlichen Festsetzungen wird auf die hochwasserangepasste Bauweise eingegangen, um mögliche Folgen bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu mindern.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgte eine textliche Festsetzung zu erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes Elbe und für die Maßnahmen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetz und Sächsischen Wassergesetzes zum Hochwasserschutz von Gebäuden.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen

Nach den Textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des im Rechtsplan nachrichtlich übernommen Überschwemmungsgebietes sensible Nutzungen wie Hauptfunktionsflächen und sicherheitsrelevante Einrichtungen wie Versorgungszentralen, wichtige Technikräume, Hausanschlussräume sind nur oberhalb des prognostizierten Wasserstandes eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) zulässig.

Im Überschwemmungsgebiet soll darüber hinaus nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden. Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z. B. Ölheizungsanlagen) sind so einzuordnen, dass sie außerhalb des überschwemmten Bereiches liegen und keine Gefährdungen von ihnen ausgehen.

Ungeachtet dessen gilt nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 23 von 29

vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Aufgrund der Bebauung wird ein Teil des jetzigen Rückhaltevolumens verdrängt. Diese Beeinträchtigung wird durch einen umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des verlorenen Retentionstraumes für die Rückhaltung von Hochwasser wieder ausgeglichen. Die Bereitstellung der Retentionsfläche soll durch flutbare Tiefgaragen und Kellergeschosse ermöglicht werden. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit und der Bereitstellung ausreichenden Volumens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

7.1.9.2. SchallschutzVerkehrslärm

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz resultieren aus dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Lärmschutz Treiber vom 17.12.2013 und dienen dem Schutz der künftigen Bewohner vor unzulässigen Schallimmissionen.

Untersucht wurde der Einfluss der vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der umliegenden Straßen - Sternstraße, An der Flutrinne, Brockwitzer Straße, Kötzschenbroder Straße und Böcklinstraße -, durch den Schienenverkehr der Straßenbahn der Linien 9 und 13 und die gewerblichen Nutzungen östlich des geplanten Gebietes. Dabei wurden die Lärmimmissionen an der geplanten Bebauung für 2 bis 5 Etagen ermittelt und ein Vergleich mit den Richtwerten der DIN 18005 vorgenommen.

Der Gutachter prognostiziert im Planbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßen- und Straßenbahnverkehrs. An den gekennzeichneten Fassaden sind die Geräuschimmissionen so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen sind. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden.

Die ermittelten Immissionen ergeben Einordnungen in die Lärmpegelbereiche II und IV.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen (der Raumart), der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. Dabei ist die konkrete bauliche Gestaltung des Gebäudes, d.h. insb. der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen. Dazu ist durch den Bauherren ab dem Lärmpegelbereich III der entsprechende rechnerische Nachweis nach DIN 4109 gegenüber dem Bauaufsichtsamt entsprechend der Sächsischen Bauordnung zu erbringen.

Für Räume, in denen über längere Zeiträume Ruhe gewahrt werden muss, dürfen Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden müssen. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster nicht unverträgliche Belastungen auftreten. Für diese Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z.B. über schalldämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dies betrifft z.B. Schlaf- und Wohnräume, Appartements, Unterrichtsräume.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 24. März 2015

Seite 24 von 29

Die erforderlichen Dämmmaße der maßgeblichen Lärmpegelebereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliche
		erf $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Gewerbelärm

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine überwiegend gewerblich genutzte Fläche, auf der eine Vielzahl von vorwiegend kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben unterschiedlicher Branchen arbeitet. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Emissionen der Betriebe ermittelt, die potentiell zu Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung im B-Plan Nr. 110.6 führen können. Konflikte sind dann zu erwarten, wenn die nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) vorgegebenen Werte an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden. Im Bebauungsplan Nr. 110.6 ist die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit sind für dieses Gebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts (22.00-6:00 Uhr) 40 dB(A) 1 Meter vor dem geöffneten Fenster eines schützenswerten Raumes einzuhalten. Schützenswert sind Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, also insbesondere Wohn- und Schlafräume. Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen nachts zu Überschreitungen der vorgeschriebenen Werte führen, dies vor allem durch eine in der Nacht arbeitende Steinsäge und die durch den Betreiber des Containerdienstes angegebene Betriebszeit zwischen 5:30 Uhr und 6:00 Uhr, in der die maßgeblichen Werte an der geplanten Wohnbebauung überschritten werden. Tagsüber wurden keine Überschreitungen ermittelt. Im Bebauungsplan Nr. 110.6 wird die Bebauung nunmehr gegenüber dem B-Plan Nr. 110 so verändert, dass in Teilbereichen geringfügig näher an das Gewerbeareal herangerückt und die Bebauung im südlichen Teil fünfgeschossig statt der bisherigen zwei Geschosse gebaut werden darf. Zu den Immissionsorten an der zweigeschossigen Bebauung (B-Plan Nr. 110) kommen neue maßgebliche Immissionsorte im vierten Obergeschoss (4. OG) dazu. Bedingt durch die Schallausbreitung fallen die ermittelten Werte gegenüber dem ersten Obergeschoss höher aus. Bezogen auf die Bestandsnutzung des Gewerbes liegen die Überschreitungen der Werte der TA Lärm nachts bei ca. 6 dB(A). Um den Konflikt der Lärmbelastigung der künftigen Wohnbebauung zu bewältigen, ist im Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten, dass Räume mit schutzwürdigen Nutzungen nicht nach Osten (also zur gewerblichen Nutzung) angeordnet werden dürfen. Möglich ist auch, durch Festverglasung an den schutzwürdigen Räumen keinen Immissionsort nach TA Lärm entstehen zu lassen.

Allerdings besteht im Kern der Konflikt aktuell nur mit einem Steinmetzbetrieb. Sollten bei diesem Betrieb, z.B. im Rahmen des notwendigen Genehmigungsantrages Maßnahmen ergriffen werden, die zur Einhaltung der Werte der TA Lärm führen, ist die Festsetzungen zu den Grundrissen und zur Festverglasung entbehrlich. Dem wird mit einer Ausnahmeregelung

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 25 von 29

Rechnung getragen, nach der eine Abweichung von der Festsetzung zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die Werte der TA Lärm an den entstehenden maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Diese Ausnahme ermöglicht einen flexiblen Umgang mit ggf. sich verändernden Rahmenbedingungen auf dem Gewerbestandort.

**7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 SächsBO)****Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO)****7.2.1. Fassadengestaltung**

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung zielen die Festsetzungen darauf ab, die wesentlichen in Kap. 4 erläuterten städtebaulichen Ziele, die auf den Masterplan im Ergebnis des Werkstattverfahrens von 2012 zurückgehen, auch bei der architektonischen Gestaltung umzusetzen. Die gestalterischen Festsetzungen sollen einen gestalterischen Rahmen setzen, der das Gebiet „zusammenhält“, gleichzeitig aber eine Vielfalt architektonischer Ausdruckformen ermöglichen.

Für die Bebauung mit geschlossener Bauweise mit zum Teil langen Gebäudeabschnitten wird es für besonders angebracht gehalten, gestalterische Festsetzungen zu den Fassaden zu treffen. So soll durch entsprechende Gliederung ein homogenes, ruhiges Erscheinungsbild und eine städtebauliche Akzentuierung bei dieser Bebauung geschaffen werden. Um eine hausweise Abschnittsbildung der Gebäude zu erreichen, wurde als maximale Länge für einen Fassadenabschnitt 60 Meter festgesetzt. Insgesamt soll das Bauensemble der geschlossenen Bebauung bei einer Vielfalt architektonischer Gestaltungsansätze Homogenität ausdrücken. Dies ist insbesondere durch die Regelung des Anteils von offenen und geschlossenen Fassadenflächen und die Festsetzung von stehenden Fensterformaten möglich. Die Geschlossenheit der Bauweise soll sich auch in der Architektur widerspiegeln. Dies wird durch die Festlegung eines Mindestanteils von geschlossenen straßenseitigen Fassadenflächen von 50% erreicht.

Feinkörniger Putz als Fassadenmaterial soll Solidität und Zurückhaltung schaffen, die für die Entwicklung zusammenhängender Siedlungsbereiche vorteilhaft ist. Darüberhinaus sind auch andere Materialien (z.B. Naturstein, Klinker) zulässig, die wiederum identitätsstiftend wirken können. Die Vorgabe von Fassadenfarbtönen und Helligkeiten in verschiedenen Grundfarbtönen, gegliedert nach Bauteilen soll Homogenität des Bauensembles bei Wahrung von Individualität erzeugen. Kleinteilige ergänzende Gestaltungselemente sollen eine untergeordnete Rolle spielen und das Gesamterscheinungsbild nicht dominieren. Daher wird ihr Anteil auf 10% beschränkt. Als Kontrast zu den eher neutralen Farben der Hauptfassade sind an diesen Bauteilen, ebenso wie bei Fenster- und Türelementen auch kräftigere Farbtöne zulässig. Die Erstellung eines Farbkonzeptes wird hier in weiterführenden Planungsphasen für erforderlich gehalten.

Zur Betonung des öffentlichen Charakters der Erschließungsstraßen und um die Wohnhöfe frei von Erschließungsverkehr zu halten, sollen sich die Gebäudeeingänge zur Straße orientieren. Für die Wirkung der Gebäude in den öffentlichen Raum ist zudem wichtig, dass die Fassaden unverstellt bleiben. Aufzüge sind deshalb vor den straßenseitigen Fassaden abgeschlossen.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 26 von 29

7.2.2. Dachgestaltung

Die moderne, zeitgenössische Bauweise soll an der Dachausformung erkennbar sein. Darüber hinaus dient die Festsetzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern der Möglichkeit naturwirksame Maßnahmen wie Dachbegrünung zu verwirklichen.

Die Festsetzungen zur Ausbildung des Staffelgeschosses (Rücksprünge) sollen ein deutliches Zurückspringen des obersten Geschosses gegenüber dem Hauptbaukörper sichern und ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild gewährleisten. An den wesentlichen Ecken der städtebaulichen Figur, also insbesondere in den Eckbereichen der Landschaftsfuge kann dadurch eine Akzentuierung erfolgen, dass hier sechs Geschosse ohne Staffelgeschoss errichtet werden.

Gestalterisch störend wirkende Dachaufbauten sollen flächenmäßig beschränkt werden. Die Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum wird zusätzlich dadurch beschränkt, dass die Aufbauten um mindestens 3 m von der Dachkante abgerückt eingeordnet werden müssen.

In der Festsetzung zur Anordnung von Fernsehantennen und Satellitenanlagen wird gesichert, dass derartige technische Anlagen im Straßenbild nicht erheblich in Erscheinung treten.

7.2.3. Einfriedungen

Die Gestaltung der Vorgartenzonen spielt für die städtebauliche Wirkung dieses Gebietes deshalb eine zentrale Rolle, weil – bedingt durch die Wasserspiellagen – ein Großteil des Gebiets angehoben werden muss. Die Vorgärten werden damit teilweise deutlich über dem Straßenniveau liegen. Sie werden baulich eingefasst und mit Einfriedungen versehen. Insbesondere die Sockelzone der Vorgärten und die Höhe der Anlagen insgesamt sind für die gestalterische Qualität der Vorzone der Gebäude von besonderer Bedeutung. In den Festsetzungen sind deshalb Regelungen zum Material des Sockels getroffen, die unterschiedliche Gestaltungen zulassen, aber Qualität sichern sollen. Die Festsetzung zu den Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang der Planstraßen, die sich vielfach auf den Vorgartensockeln befinden werden, sind deshalb ebenso städtebaulichen wirksam und damit gestalterisch zu regeln. Der Bebauungsplan trifft deshalb Festsetzungen zur Höhe und zur Gestaltung aller im Vorbereich befindlichen Elemente (Zäune, Hecken, Müll- und Fahrradabstellplätze), also zum Material, zu Bepflanzungen und zur Höhe.

7.2.4. Werbeanlagen

Aufgrund der Zielstellung eines Wohnquartiers an einem sensiblen Landschaftsraum ist hinsichtlich des Umfangs, der Platzierung und Gestaltung der Werbeanlagen besondere Rücksichtnahme geboten. Mit der Festsetzung, dass die Werbeanlagen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzuordnen sind, wird diesem Interesse entsprochen. Die Festsetzungen zur Ausbildung des Staffelgeschosses (Rücksprünge) sollen ein klares Zurückspringen des obersten Geschosses gegenüber dem Hauptbaukörper sichern und ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild gewährleisten.

7.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die mit im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche „A 01“ enthält Bodenaushub, Bau- und Trümmerschutt, Siedlungsabfälle sowie Klärschlamm.

Eine flächendeckende orientierende Untersuchung (OU) für die Aufschüttung steht auf Grund der stochastischen Verteilung möglicher Kontaminationen und der Großflächigkeit der Aufschüttung außer Verhältnis zu den voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 27 von 29

Auf Grund der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht auf den unversiegelten Restflächen von „A 01“ ein Konflikt durch mögliche gesundheitsgefährdende direkte Inkorporation von Schadstoffen oder Aufnahme über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze.

Der Schutz bzw. die Entwicklung des Bodens auf der genannten Fläche im Sinne der Erhaltung bzw. Wiederherstellung seiner konfliktfreien Funktionsfähigkeit als Aufenthalts-, Tätigkeits- und Erholungsfläche erfordert deshalb die Erkennung und Entfernung oder Überdeckung des belasteten Materials.

Auf Flächen, auf denen keine Versiegelung oder Überbauung erfolgt, ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB für den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze insgesamt eine 60 cm mächtige Bodenschicht mit unbelasteten Bodenmaterial zwischen Geländeoberkante (GOK) und Aufschüttung mit Hilfe einer ingenieurtechnischen Begleitung sicherzustellen. Die Anforderungen an das aufzubringende bzw. auszutauschende Bodenmaterial unterliegen der Rechtsgrundlage von § 12 und Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV.

Die Erkennung und folgende Separation belasteten Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG geleistet werden. Werden Aushubarbeiten in der bezeichneten Fläche und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien durch einen Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG begleitet und kontrolliert, besteht kein Konflikt mit der geplanten Nutzung.

7.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach § 72 SächsWG im Bereich des am 25. Oktober 2004. rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes auf Grundlage eines hundertjährigen Hochwassers für die Elbe, angepasst am 9. Januar 2012 (vgl. Bekanntmachung vom 22. Dezember 2011 im Dresdner Amtsblatt Ausgabe 51-52/2011). Aus diesem Grund erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

7.5 Hinweise**7.5.1. Altlasten**

Bei Baumaßnahmen auf der Fläche „A 01“ wird darauf hingewiesen, dass im Sinne von § 52 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200); in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden. Die Erdarbeiten sind durch eine ingenieurtechnische Begleitung abzusichern.

7.5.2. Gehölzschutz

Für die Beseitigung von Gehölzen, die gemäß der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 25.06.1995 (letzte Änderung 19.10.2010) geschützt sind, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) zu stellen.

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 28 von 29

7.5.3. Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, so ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

7.5.4. Kampfmittelbeseitigung

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen.

7.5.5. Bauzeitregelung und Vogelschutz

Zum Schutz europäischer Vogelarten erfolgt die Bauzeit bzw. Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten (September bis Februar). Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

8 Flächenbilanz**Bestand**

Flächennutzung/-typen / Versiegelungsgrad	Fläche	Flächenanteil
Gebäude	0 m ²	0,0 %
Wege	2.225 m ²	4,6 %
Vegetationsflächen	46.025 m ²	95,4 %
Summe Plangebiet Nr. 110.6 gesamt	48.250 m²	100,0 %

nach Flächentypen

Versiegelte und teilversiegelte Flächen: Gebäude, Asphalt-, Beton-, Pflaster-, Schotterstraßen und -wege	0 m ²	0,0 %
Unversiegelt, jedoch stark verändert: Ruderalflächen, Vegetation auf/an Schotterflächen, Flächen ohne Vegetation (2012), sonstige Gehölzflächen	33.195 m ²	68,7 %
Grünflächen (Wiesen entlang Elberadweg, Spielplatz etc.)	15.055 m ²	31,3 %

Anlage 4 zur Vorlage (öffentlich)**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015

Seite 29 von 29

Planung

Gebiet	Fläche	Flächenanteil
Wohngebiet festgesetzte überbaubare Fläche gesamt	25.266 m ²	56 %
Baugebiet 1 festgesetzte überbaubare Fläche	8719 m ²	20 %
Plangebiet 2 festgesetzte überbaubare Fläche	7.352 m ²	15 %
Plangebiet 3 festgesetzte überbaubare Fläche	9.195 m ²	21 %
Verkehrsfläche	1.722 m ²	7 %
Verkehrsberuhigter Bereich	4.094 m ²	9 %
Grünflächen	13.685 m ²	28 %
Gesamt	44.685 m²	100%

Flächenangaben gerundet

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Besitz eines Eigentümers sowie die öffentlichen Grünflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die Planung wurde in enger Abstimmung mit dem Eigentümer betrieben. Die Umsetzung der Planung soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erfolgen, der sowohl die Erschließung und Herstellung der öffentlichen Grünflächen regelt als auch die grundstücksrechtlichen Vereinbarungen umfasst.

9 Liste der Gutachten und Quellen

1. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.110.6, Dresden-Mickten Nr. 7 Wohnbebauung Sternstraße, Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber vom 17.12.2013
2. B-Plan Nr.110.6 Schalltechnische Untersuchung zum benachbarten Gewerbegebiet , Müller BBM GmbH vom 03.03.2015
3. Artenschutzrechtliche Betrachtung-Spezielle Artenschutzprüfung,Sachverständigenbüro Hahn vom 13.03.2015
4. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMIL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI): Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten, Mai 2011

10 Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 110.6, Entwurf Gestaltungsplan
2. Masterplan Büro Machleidt GmbH
3. Masterplan Gesamtschau