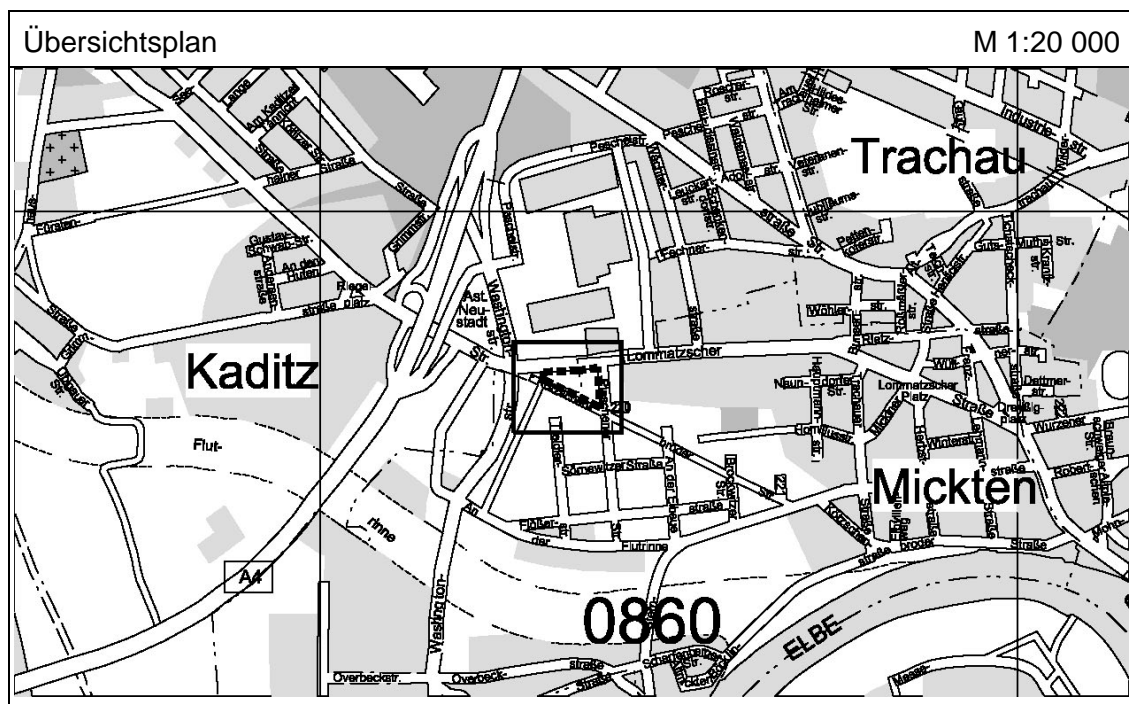


nur zur Information

Anlage 4 zur Vorlage
- öffentlich -

Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696
Dresden-Mickten, Lommatzscher Straße – Sconto Möbelmarkt

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -
Fassung vom 15.03.2011



bearbeitet:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl

prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

Umweltbericht:

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BÜRO DR.- ING. HEINRICH
CLARA-ZETKIN-STRASSE 2A 01445 RADEBEUL TEL. 0351 85383-0 FAX -22

Dresden, 12.05.2011

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 2 von 54

Stadtplanungsamt

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage, Flächengröße, Topografie und Baugrund	4
1.3	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	5
2	Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Rechtslage und Planungserfordernis	5
2.2	Planungsziele	6
2.3	Bauliches Konzept	6
2.4	Gender Mainstreaming	7
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und aktualisiertes Zentrenkonzept	8
3.3.1	Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens	9
3.4	Rahmenkonzept 'Landschaftsstadt' – Städtebauliches Konzept für das Gebiet Kaditz/Mickten	11
4	Umweltbericht	13
4.1	Einleitung	13
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	13
4.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	13
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
4.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
4.2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	37
4.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	38
4.2.5	Planungsalternativen	40
4.3	Zusätzliche Angaben	40
4.3.1	Arbeitsgrundlagen und technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
4.3.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
4.3.4	Quellen Umweltbericht	41
5	Grünordnung	43
6	Erschließung	44
6.1	Verkehrerschließung	44
6.1.1	Straßenverkehrsansbindung	44
6.1.2	Zugänge und Zufahrten	44
6.1.3	Ruhender Verkehr	45

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 3 von 54

6.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr	46
6.1.5	Fußgänger/innen und Radfahrer/innen	46
6.2	Stadttechnische Erschließung	47
6.2.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	47
6.2.2	Entwässerung	47
6.2.3	Energieversorgung	48
6.2.4	Fernmeldeversorgung	48
6.2.5	Wärmeversorgung	48
7	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	48
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	48
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	48
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	49
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	50
7.1.4	Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	50
7.1.5	Hochwasserschutz	50
7.1.6	Passiver Lärmschutz	51
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	51
7.1.7	Dachbegrünung	51
7.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	52
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	52
7.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen	52
7.4	Kennzeichnungen	53
7.5	Hinweise	53
7.6	Nachrichtliche Übernahme	53
8	Flächenbilanz	53
9	Quellen	54

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 4 von 54

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 696, Dresden-Mickten, Lommatzscher Straße – ScontoMöbelmarkt wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Lommatzscher Straße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Pieschener Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Fuß- und Radweges Kötzschenbroder Straße und
- im Westen durch die nach Nordosten verlängerte nordwestliche Grenze des Geh und Radweges entlang der „Stadtmauer“ Washingtonstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 829 der Gemarkung Mickten.

1.2 Lage, Flächengröße, Topografie und Baugrund

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Dresden, im Stadtteil Kaditz-Mickten. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung der Lommatzscher Straße mit der Pieschener Straße, südlich des Einkaufszentrums „Elbepark“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt etwa bei 109 m ü. NHN.

Die Baugrundverhältnisse wurden im Rahmen eines Baugrundgutachtens¹ untersucht.

Der Untergrund im Vorhabengebiet ist durch weichselkaltzeitliche Flussablagerungen der Tieferen Niederterrasse der Elbaue geprägt. Unter geringtragfähigen Auffüllungen, die im größten Teil des Plangebietes mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches 1 bis 1,5 m tief reichen, folgt Tallehm mit Mächtigkeiten zwischen 0,7 und 1,7 m. Entsprechend der Baugrunduntersuchung ist die Basis des Tallehms zwischen 107 und 108 m ü. NHN zu erwarten. Unterlagert wird der Tallehm von Flusssanden, deren Kiesanteil sich mit zunehmender Tiefe erhöht. Der Tallehm stellt einen Grundwasserstauer dar, der bei Hochwasser gespannte Grundwasserverhältnisse bewirken kann. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden Auffüllungen erbohrt, die bis ca. 6 m tief reichen. Diese mächtigen Auffüllungen stehen vermutlich im Zusammenhang mit einer ehemaligen Sandgrube.²

Da die Auffüllungen zum Teil sehr locker gelagert und daher nicht ausreichend tragfähig sind, sollten diese im Gründungsbereich der Fundamente vollständig ausgekoffert werden.³ Alternativ sollte die Möglichkeit einer Tiefgründung mittels Pfählen in den mitteldicht bis dicht gelagerten Flusssanden bzw. -kiesen geprüft werden.⁴

Das Grundwasser steht etwa 5 m unter Gelände an, was 104,4 m ü. NHN entspricht. Maßgeblich ist der höchste gemessene Grundwasserstand. Aus dem Bereich des VB-Planes liegen keine Grundwasserstands-Messwerte vom Hochwasser 2002 vor. Abschätzungen haben jedoch ergeben, dass in diesem Gebiet durchaus geländegleiche Grundwasserflurabstände aufgetreten sein können.⁵

¹ Abacon (2009): Baugrunduntersuchung Bauvorhaben Stadttorhaus und Scontomarkt im Einkaufszentrum Elbepark Dresden

² Aussagen aus der Stellungnahme des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden zum Entwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 696 vom 02.02.2011

³ Abacon (2009): Baugrunduntersuchung Bauvorhaben Stadttorhaus und Scontomarkt im Einkaufszentrum Elbepark Dresden

⁴ Aussagen aus der Stellungnahme des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden zum Entwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 696 vom 02.02.2011

⁵ Schreiben des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 08.03.2011

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 5 von 54

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Nr. 62/104165 registriert. Zu dieser Problematik wird auf den Umweltbericht Punkt 4.2.1.3 verwiesen. Die vorgesehene Versiegelung des Plangebiets reduziert gegenüber dem heutigen Zustand die Gefahr, dass durch natürliche Versickerung Schadstoffe in das Grundwasser gelangen bzw. im Fall eines Hochwasserereignisses Schadstoffe aus dem Boden ausgeschwemmt und in das Grundwasser eingetragen werden.

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine weitgehend ungenutzte Brachfläche an der Lommatzscher Straße, auf der keine bauliche Vornutzung erfolgte. Zwischenzeitlich wurde das Gelände als Interimsparkplatz für den Elbepark während der Umbauphase genutzt.

Nördlich befindet sich die Straßenbahnhaltestelle und der südliche Haupteingangsbereich des Einkaufszentrums Elbepark sowie ein Multiplexkino. Östlich grenzen an die Pieschener Straße ein Sportplatz, ein Spielplatz, ein Blockheizkraftwerk und dahinter das Schulgelände der 9. Mittelschule an.

Südlich der Kötzschenbroder Straße liegen teilweise Brachflächen, die sich derzeit als Wiesenflächen darstellen und nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110 als Bauflächen festgesetzt sind, sowie ein kürzlich eingeweihter Stadtplatz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem zum Skaten und Klettern.

Westlich grenzt das Baufeld eines festgesetzten Hochhauses an, welches städtebaulich in Anlehnung an ein Stadttor mit einer Gebäudehöhe von ca. 32 m ausgebildet werden soll.

Die Lommatzscher Straße sowie die Washingtonstraße stellen Autobahnzubringer zu der 300 m westlich gelegenen Anschlussstelle Dresden-Neustadt der Bundesautobahn A 4 dar und sind demzufolge sehr stark befahren.

2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Rechtslage und Planungserfordernis

Die Krieger Liegenschaften GmbH plant an der Lommatzscher Straße, südlich des Einkaufszentrums Elbepark, die Errichtung eines Sconto-Möbelmarktes.

Der Vorhabenträger Krieger Liegenschaften GmbH hat mit Schreiben vom 16.07.2010 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Sconto-Möbelmarktes an der Lommatzscher Straße beantragt.

Der Stadtrat hat am 28.10.2010 (Beschluss-Nr.V0737/10) den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696, Dresden-Mickten, Lommatzscher Straße – Sconto-Möbelmarkt gefasst. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Möbeldiscountmarktes geschaffen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden, da eine Vorstellung des Vorhabens bereits mehrfach auf unterschiedlichen Wegen erfolgte.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat am 08.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich auszulegen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und abgewogen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Er regelt die Fragen im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Vorhabens sowie dessen Erschließung.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 6 von 54

2.2 Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, auf dem bisher für eine Kerngebietsnutzung vorgesehenen Grundstück die Errichtung eines Sconto-Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.000 m² planungsrechtlich zu sichern. Die seit langem geplante und in Teilen bereits begonnene Entwicklung des Stadtteils Kaditz-Mickten wird damit südlich der Lommatzscher Straße fortgesetzt.

Die städtebauliche Zielvorstellung sieht die Schaffung von baulichen Kanten zu den angrenzenden Straßen vor. Mit der vorliegenden Planung werden die städtebaulichen Raumkanten und Traufhöhen entlang der Lommatzscher Straße, der Pieschener Straße und dem Fuß- und Radweg Kötzschenbroder Straße bestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert ein harmonisches Stadtbild, in dem die Gebäudehöhe zwischen dem nördlich gelegenen Multiplexkino, der östlich gelegenen Schule, dem südlich angrenzenden neuen Stadtplatz und dem westlich geplanten Stadttor vermittelt.

Weiterhin wird die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Möbelmarktes, unter Berücksichtigung einer übergeordneten öffentlichen Querung in Fortführung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung bis zur Lommatzscher Straße gesichert.

Die begleitenden Maßnahmen der Erschließung, die gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes erforderlich sind, sind im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden vereinbart.

2.3 Bauliches Konzept

Das Hochbaukonzept für das Vorhaben wurde von dem Architekturbüro beier+beck entwickelt.⁶ Die wesentlichen Inhalte sind im Vorhabenplan, der einen Lageplan sowie alle Fassadenansichten enthält und gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, dargestellt.

Ein wesentliches Merkmal des Baukörpers ist die Fassung des Straßen- bzw. Stadtraumes an allen Seiten durch eine silberfarbene, geschlitzte Hülle. Diese zeigt partiell den in warmen Gelbtönen bedruckten eigentlichen Baukörper durch Schlitze, insbesondere zur Lommatzscher Straße und dem gegenüberliegenden „Elbepark“ hin. Die Traufhöhe wird umlaufend gleichbleibend mit ca. 16,50 m geplant. Dem Baukörper des Möbelmarktes östlich vorgelagert und von der umlaufenden Gebäudehülle in Form einer Wand entlang der Pieschener Straße abgeschirmt, wird in einer Fahrgasse der Lieferverkehr und ein Teil des Kundenverkehrs abgewickelt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt zum größten Teil in der etwa 100 m nördlich gelegenen Tiefgarage des Möbelhauses Höffner. Von dort führt eine direkte Fußwegeverbindung zum Sconto-Möbelmarkt, dessen Haupteingang sich in der Achse des südlichen Haupteingangs zum Einkaufszentrum „Elbepark“ befindet. Lediglich 22 Stellplätze für Abholkund/innen, mit direktem Zugang zur Warenausgabe, werden direkt auf dem Grundstück im Bereich der Fahrgasse vorgehalten. Die Erschließung dieser Kundenstellplätze erfolgt über die Pieschener Straße, während die Erschließung für den Lieferverkehr von der Lommatzscher Straße erfolgt.

Das geplante Gebäude gliedert sich in zwei Teile – den Möbelmarkt in der nördlichen Hälfte und ein Hochregallager in der südlichen Hälfte des Baukörpers. Die Ausstellungsflächen des Möbelmarktes umfassen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die Funktionsflächen befinden sich im Nordosten des Gebäudes und sind auf drei Geschosse verteilt. Ein Kellergeschoss ist nicht vorgesehen, da zum einen ein hoher Grundwasserstand zu verzeichnen ist und zum anderen zur Schaffung von städtebaulich wirksamen Raumkanten eine gewisse Gebäude-

⁶ beier+beck (2010): Neubau eines Sconto-Möbelhauses in Dresden, Ausführungspläne und Baubeschreibung

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 7 von 54

höhe erreicht werden muss. Das Hochregallager im südlichen Gebäudeteil nutzt in einem Geschoss die gesamte Gebäudehöhe aus.

Die Fassaden im Osten, Süden und teilweise Westen werden aus vertikal gefalztem Blech in silbergrau ausgebildet. Die Geschosse sind von außen nicht ablesbar gestaltet, sondern die Fassadengestaltung impliziert im Osten und Süden durch horizontale tiefe Schlitze, die als farbige Inlets ausgebildet und nachts beleuchtet werden, eine Mehrgeschossigkeit. Dadurch wird der 16,50 m hohe Baukörper an diesen beiden Fassaden gegliedert und schafft einen Übergang zu den angrenzenden Quartieren. Im Norden, teilweise im Westen und der inneren Fassade im Osten wird das „Corporate Identity-Image“ des Sconto Möbelhauses gezeigt, welches aus einer harmonischen Farbbeschichtung aus differenzierten Gelb- und Brauntönen auf einer Trapezblechfassade besteht. Durch die Form des Trapezbleches ergeben sich dabei vertikale Streifen.

An der Nordfassade zur Lommatzscher Straße und der Ostfassade zur Pieschener Straße hin wird der Schriftzug „SCONTO MÖBEL SOFORT“ aufgetragen.

2.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel 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 schafft Baurecht für einen Möbeldiscountmarkt am Stadtrand, der jedoch über eine sehr gute Erschließung durch den ÖPNV verfügt. Weiterhin wird der vorhandene Fuß- und Radweg, der östlich parallel der Washingtonstraße verläuft, durch die Anbindung an die Lommatzscher Straße und eine kleine Platzgestaltung aufgewertet.

Regelungen, die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung, Frauenparkplätze etc.) finden im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen Berücksichtigung.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003)⁷ als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt als Bestandteil des Sachsendreiecks in ihrem räumlichen Wirkungsbereich über Sachsen hinaus Entwicklungsfunktionen zur Außendarstellung des Freistaates, zur Entwicklung der europäischen Metropolregion und als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. In ihrem Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als regionales und überregionales Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die Ansiedlung und/ oder Erweiterung von Einkaufszentren ist laut LEP nur noch in Ober- und Mittelzentren und dort bei innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig, wo sie zur Stärkung städtischer Funktionen beitragen. Da der Möbeldiscountmarkt mit einem Anteil von maximal 800 m² zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente

⁷ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2003), Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 8 von 54

geplant wird, steht die Planung grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Der Einzugsbereich soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Benachbarte Orte sollen ihre Planungen untereinander abstimmen. Weiterhin soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen. Die Untersuchung und der Nachweis dazu wurden in einem Handlungsgutachten geführt.⁸ In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass der geplante Möbeldiscountmarkt den wesentlichen Teil seines Umsatzes mit Kunden, die ihren Wohnort im Verflechtungsbereich (Oberbereich) der Landeshauptstadt Dresden haben, generiert. Das Einzugsgebiet erstreckt sich zum einen über Teile des Dresdner Stadtgebietes sowie zum anderen über die Nachbarkommunen Radebeul und Moritzburg (in Teilen). Eine Überschreitung des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Dresden liegt damit nicht vor.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge⁹ weiter qualifiziert. Der wirksame Regionalplan weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Der Wirtschaftsraum Dresden soll durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert und ausgebaut werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Das Gefahrenrisiko für den Menschen wird im Umweltbericht im Kap. 4.2.1.4 beschrieben und bewertet. Die Berücksichtigung des Überschwemmungsrisikos sowie die Schaffung von Retentionsraum werden unter Punkt 7.1.5 Hochwasserschutz der Begründung beschrieben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 10.12.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan¹⁰ der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt.

Nördlich grenzen Grünflächen, eine gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil (Multiplexkino etc.) sowie eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (Elbepark) an. Östlich grenzen gemischte Bauflächen (heute Sport- und Spielplatz), eine Gemeinbedarfsfläche Schule und weiter östlich die Wohnbauflächen des Plattenbaustandortes an der Lommatzscher Straße an. Südwestlich sind Grünflächen (Kötzschenbroder Straße und Stadtplatz) sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Zur bauplanungsrechtlichen Einordnung des geplanten Möbelmarktes wird die Fläche im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB als Baugebiet ‚Möbeldiscountmarkt‘ festgesetzt. Die geplante Nutzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und aktualisiertes Zentrenkonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK)¹¹ 2002 schreibt dem Einzelhandel aufgrund seiner funktionalen, aber auch gestalterischen Ausstrahlung für die Stadtentwicklung und insbesondere die Entwicklung zentralörtlicher Bereiche eine elementare Bedeutung zu. Gleichzei-

⁸ Dr. Lademann & Partner (2010): Die Kötzschenbroder/ Lommatzscher Straße in Dresden-Kaditz/ Mickten als Standort für einen SB-Möbelmarkt

⁹ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan, Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung

¹⁰ Landeshauptstadt Dresden (2003): Flächennutzungsplan

¹¹ Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt (2002), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2002), Dresden

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 9 von 54

tig können durch eine gezielte Einzelhandelsentwicklung Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Tourismus, Verkehr, Dienstleistungen usw. positiv beeinflusst werden. Die Rolle des Facheinzelhandels für die Zentren ist deshalb besonders hervorzuheben.

Auf Basis des 1991/95 aufgestellten Rahmenkonzeptes Einzelhandel hat sich im vergangenen Jahrzehnt in Dresden eine Zentrenstruktur entwickelt, die neben dem Stadtzentrum diverse Stadt- und Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren und mehrere dezentrale Einzelhandelsstandorte umfasst.

Als Ziele für die weitere Entwicklung des Einzelhandels benennt das INSEK 2002 u. a.:

- den Ausbau der zentralörtlichen Funktionen als Oberzentrum und Landeshauptstadt, unter anderem durch zentrale und überörtliche Angebote in den Bereichen Versorgung, Freizeit, Kultur und Sport - in erster Linie konzentriert auf das Stadtzentrum,
- eine prioritäre Entwicklung des Stadtzentrums als funktionale und identifikationsprägende Mitte, so durch Erhalt und weitere Ansiedlung zentralörtlicher Funktionen, auch vor dem Hintergrund eines weiter bestehenden Nachholbedarfs und
- die Stärkung der funktionalen Vielfaltigkeit, die auch über die Einkaufszeiten hinaus Anziehungspunkte bietet.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diesen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Im aktualisierten Zentrenkonzept (2006) zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden (INSEK) befindet sich das Plangebiet südlich des „Elbeparks“, der als Komplexer Einzelhandelsstandort (KES) mit überregionaler Bedeutung ausgewiesen ist. Er besitzt eine hohe Zentralität für die Stadt insgesamt.

KES sind komplex geplante und gebaute Einzelhandelsstandorte in zentralen oder dezentralen Lagen. Die größeren Standorte basieren auf Bauleitplanverfahren, die im Konsens mit der gesamtstädtischen Entwicklung aufgestellt und somit als gesamtstädtisch verträglich einzustufen sind. Begünstigt durch die Größe und die solitäre Lage haben diese Standorte eine vom Umfeld und den historisch gewachsenen Zentren unabhängige und gleichzeitig meist stabile Marktstellung.

Der im INSEK für die Ausweisung neuer komplexer Einzelhandelsstandorte (KES) geforderte Ausschluss „zentrenrelevanten Einzelhandels“ bezieht sich auf das jeweilige Kernsortiment der Betriebe. Denn nur anhand der Kernsortimente lassen sich verschiedene Typen von Einzelhandelsbetrieben unterscheiden. Der vollständige Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wäre rechtlich nicht zulässig, da Einzelhandelsbetriebe ohne jedes (zentrenrelevante) Randsortiment in aller Regel nicht lebensfähig sind und der Bebauungsplan damit nicht realisierbar wäre. Da es sich bei dem Vorhaben um ein nicht-zentrenrelevantes Einzelhandelsvorhaben handelt und die zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche (bzw. 800 m²) festgesetzt sind, steht das Vorhaben mit dem aktualisierten Zentrenkonzept im Einklang.

Die im Zentrenkonzept formulierte Stärkung der Innenstadt wird durch das Vorhaben nicht tangiert, da Möbel kein innenstadttypisches Sortiment darstellen und die zentrenrelevanten Randsortimente deutlich begrenzt sind.

3.3.1 Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens

Zur Untersuchung der Verträglichkeit des geplanten Möbeldiscountmarktes und des Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten wurde ein Gutachten¹² erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

¹²

Dr. Lademann & Partner (2010): Die Kötzschenbroder/ Lommatzscher Straße in Dresden-Kaditz/ Mickten als Standort für einen SB-Möbelmarkt; Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 10 von 54

Bestandteile des Verträglichkeitsgutachtens sind unter anderem eine Vorhabenanalyse, eine städtebauliche und funktionale Bewertung des Mikrostandortes, Darstellung und Bewertung der Angebotssituation, eine Vorhaben- und Wirkungsprognose sowie eine städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens. Im Ergebnis¹³ erstreckt sich das Einzugsgebiet des geplanten Möbelmarktes über weite Teile des nordwestlichen Dresdner Stadtgebiets sowie über die Nachbarstadt Radebeul und die südlichen Teilbereiche der Gemeinde Moritzburg. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Dresden liegt demnach nicht vor.

Als relevante zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens wurden das Ortsteilzentrum Oschatzer/ Leipziger Straße, das Ortsteilzentrum Äußere Neustadt, das Stadtteilzentrum Innere Neustadt, das Stadtzentrum Radebeul Ost und das Stadtzentrum Radebeul West betrachtet und untersucht. Auch wurde die städtebauliche Ausgangslage in den Zentren analysiert und ermittelt, ob eine Vorschädigung vorliegt, die zu einer besonders sensiblen Betrachtung führen würde. „In den zum Einzugsgebiet gehörigen zentralen Versorgungsbereichen werden die zentrenrelevanten Vorhabenssortimente überwiegend in nur geringem Umfang vorgehalten. Dementsprechend ist von einer geringen Nachfragebindung in den zentralen Versorgungsbereichen und erheblichen Nachfrageabflüssen in Richtung von Standorten außerhalb des Einzugsgebietes sowie in Richtung von Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen (z. B. IKEA, Möbel Höffner im Elbepark).“¹⁴

Aus dem prognostizierten Bruttoumsatz lässt sich ein sortimentsübergreifender Marktanteil innerhalb des Einzugsgebietes von insgesamt rund 4 % in Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente ableiten.

Mit Wirkungsprognosen wurden die Auswirkungen des prognostizierten Umsatzes des Vorhabens im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente auf den vorhabenrelevanten Einzelhandel in den untersuchungsrelevanten Versorgungsbereichen innerhalb des Einzugsgebietes untersucht. Als Basis dienten die aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze. Herangezogen wurden die Segmente Heimtextilien, Haushaltsgegenstände, Elektrische Haushaltskleingeräte, Gardinen/ Vorhänge Kunstgegenstände, Lampen/ Leuchten und Keramische Erzeugnisse/ Glaswaren. „Die Umsatzverteilungsquoten liegen über alle betrachteten zentrenrelevanten Randsortimente deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.“¹⁵

Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente in Verbindung mit dem geplanten Betriebstyp SB-Möbelmarkt sorgt dafür, dass der Besuchsanlass des Betriebes nicht über das Randsortimentsangebot definiert wird, sondern über das Kernsortiment Wohnmöbel. Die Randsortimente entsprechen zudem den üblichen arrondierenden Randsortimenten großflächiger Möbelmärkte und verteilen sich auf viele verschiedene Sortimente. Bei den Randsortimenten handelt es sich um sogenannte Mitnahmeartikel, die im thematischen Zusammenhang zum Möbel- und Einrichtungsangebot stehen und zur typischen Angebotsstruktur eines Möbelerbeters zählen.

„Das Vorhaben entspricht dem Zentralitäts- und Kongruenzgebot. Da es sich im Kern um nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, steht das Vorhaben zudem nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Integrationsgebot. Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Den Vorgaben aus dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden steht das Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.“¹⁶

¹³ Zitate aus der zusammenfassenden Betrachtung des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner

¹⁴ ebenda

¹⁵ ebenda

¹⁶ ebenda

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 11 von 54

Der Vorhabenstandort ist zwar nur durch eine Straße vom Einkaufszentrum „Elbepark“ getrennt, es handelt sich jedoch um ein anderes Grundstück und um ein anderes Plangebiet. Daher ist eine nur auf das Möbelmarktvorhaben beschränkte Verträglichkeitsanalyse notwendig, zumal der „Elbepark“ in seine Wirkungen bereits marktwirksam ist. Das Baurecht sieht keine summierenden Wirkungsanalysen vor, sondern auf den konkreten Einzelfall bezogene. So kann darauf verzichtet werden die Wirkungen des anstehenden konkreten Vorhabens mit den Wirkungen bereits in der Vergangenheit umgesetzter Projekte (Erweiterung „Elbepark“) zu addieren. Es handelt sich hier auch nicht um eine Funktionseinheit (eigene Anlieferung, eigener Eingang usw.). Lediglich ein Teil der Stellplätze des Möbelmarktes wird im Bereich des „Elbeparkes“ (Höffner-Tiefgarage) abgedeckt. Eine Gesamtbetrachtung zwischen dem Vorhaben und dem „Elbepark“ würde dies aber nicht rechtfertigen. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass sich das zu untersuchende Vorhaben deutlich von der „Elbepark“-Erweiterung unterscheidet und einen anderen einzelhandelseitigen Schwerpunkt aufweist (nicht zentrenrelevantes Kernsortiment, deutlich beschränkte Randsortimente).¹⁷

Die Ziele und Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der angrenzenden Großen Kreisstadt Radebeul¹⁸ von 2009 werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht in Frage gestellt. Die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Geschäftszentren Radebeul-Ost und Radebeul-West werden in dem Gutachten aufgegriffen und detailliert im Hinblick auf ihre städtebauliche und einzelhandelseitige Ausgangslage untersucht. Ebenso wurden für diese Standortbereiche entsprechende Wirkungsprognosen für anzunehmende Umsatzumverteilungseffekte ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung dieser Zentren nicht zu erwarten ist.¹⁹

3.4 Rahmenkonzept 'Landschaftsstadt' – Städtebauliches Konzept für das Gebiet Kaditz/Mickten

Das Bebauungs-, Freiraum- und Erschließungskonzept für das Gebiet beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes 1992/93 zur Stadterweiterung Kaditz/Mickten (Preisträger: brandi + partner, Göttingen). Dem preisgekrönten Konzept zufolge ist im Anschluss an die Plattenbausiedlung Lommatzscher Straße eine Stadterweiterung mit einer Nutzungsmischung von Wohn-, gemischter und gewerblicher Bebauung zwischen Lommatzscher und Washingtonstraße vorgesehen, die ihren Abschluss im Westen durch eine ‚Stadtmauer‘ und im Süden zur Flutrinne hin durch eine bauliche Stadtkante finden soll. Nördlich der Lommatzscher Straße sieht das Konzept großflächigen Einzelhandel und westlich der Washingtonstraße Gewerbebauten vor, die im Gegensatz zu der verdichteten Bebauung im Zentrum des Gebiets locker in Grünflächen eingebettet sind.

Mit der Umsetzung des Konzeptes in einen Bebauungsplan wurde das Stadterweiterungsgebiet als an ‚Bedeutung zunehmender Eingang aus dem überregionalen Straßenverkehrsnetz in die Stadt‘²⁰ definiert. Der zukünftige Stadteingang soll als ‚neuzeitliches Stadttor‘ an der Kreuzung Lommatzscher Straße/ Washingtonstraße ausgebildet werden und einen baulichen Auftakt erhalten. ‚Die neue Kötzschenbroder Allee verbindet als städtebaulich gefasster Erlebnisraum das ‚Stadttor‘ mit den elbnahen, in die Uferzone des Pieschener Winkels übergehenden Bereichen. Von dort ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen auf wichtige Dresdner Städtebau- und Baudenkmal-Ensembles: den Kern der Altstadt, Schloss, Hofkirche und Semperoper oder auch zur Pieschener Allee auf dem anderen Elbufer.‘

Die Erschließung des Gebietes und damit auch die Kötzschenbroder Straße (vormals Kötzschenbroder Allee) als Fuß- und Radwegeverbindung wurden bereits vollständig realisiert.

¹⁷ Aussagen von Dr. Lademann & Partner

¹⁸ BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co KG (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Radebeul

¹⁹ Aussagen von Dr. Lademann & Partner

²⁰ Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt (2001): Bebauungsplan Nr. 110, Begründung

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 12 von 54

Gegenüber dem bisher vorgesehenen dreieckigen Baufeld mit einem Durchgang für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen in Verlängerung des von Südwesten kommenden Weges erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine Gliederung der Fläche in zwei getrennte Baukörper – den Möbelmarkt im Osten und das Bürohochhaus, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, im Westen.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 13 von 54

4 Umweltbericht

Die im folgenden Umweltbericht²¹ dargestellten Sachverhalte stellen einen unabgewogenen Teil der Begründung dar.

4.1 Einleitung

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

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Bezüglich der Inhalte des Bebauungsplanes wird auf die Erläuterungen im Punkt. 2.2 der Begründung verwiesen.

Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz):

Bestandssituation:	Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	ca. 11 000 m ²	(100,0 %)
	teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)	ca. 8 600 m ²	(78 %)
	unversiegelte Flächen (Oberbodenmieten)	ca. 2 000 m ²	(18 %)
	versiegelte Flächen (Zufahrt)	ca. 400 m ²	(4 %)
Planung:	Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	ca. 11 000 m ²	(100,0 %)
	unversiegelte Flächen	ca. 150 m ²	(1,4 %)
	teilversiegelte Flächen (80%)	ca. 500 m ²	(4,6 %)
	Gebäude und versiegelte Flächen	ca. 10 350 m ²	(94 %)
	> davon Dachbegrünung	ca. 9 500 m ²	(86,4 %)

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**4.1.2.1 Übergeordnete Fachgesetzgebung**

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Gesetzen und Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Für die vorliegende Planung sind im Hinblick auf die Prüfung der Umweltauswirkungen vor allem folgende Fachgesetze und Fachplanungen zu beachten:

Bodenschutzgesetz/ -verordnung

Das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz beinhaltet landesspezifische Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundesbodenschutzgesetzes. Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Natur- und Landschaftsschutz

Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in

21

Landschaftsarchitektur Büro Dr. Heinrich (2010): Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 Sconto Möbelmarkt

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 14 von 54

Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz²² über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grünordnungspläne können zur Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 11 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz⁷ aufgestellt werden.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Nach Prüfung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG durch die Planung zu besorgen.

spezieller Artenschutz

Es wird eingeschätzt, dass sich für das Plangebiet keine erkennbare Betroffenheit für den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VSchRL ergibt.

Lärmschutz

§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz fordert die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete durch geeignete Zuordnung der Bauflächen zueinander sowie die entsprechende Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung.

Einschlägige Beurteilungsgrundlage zur Lärmbelastung für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'. Diese Norm enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben ist.

- | | | |
|--------------------------------|---------------|----------------------------|
| – für reine Wohngebiete | tags 50 dB(A) | nachts 40 dB(A)/ 35 dB(A) |
| – für Allgemeine Wohngebiete | tags 55 dB(A) | nachts 45 dB(A)/ 40 dB(A) |
| – für Mischgebiete | tags 60 dB(A) | nachts 50 dB(A)/ 45 dB(A) |
| – für Kern- und Gewerbegebiete | tags 65 dB(A) | nachts 55 dB(A)/ 50 dB(A). |

Die jeweils höheren Nachtwerte gelten für Verkehrslärm, die niedrigeren Werte sind für Gewerbelärm maßgeblich

Als schalltechnische Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen südliche und nördliche Umgebung werden Werte für Kerngebiete mit 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts und bezüglich der östlichen Umgebung die Werte für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Von den beiden angegebenen Nachtwerten gilt jeweils der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (Anlagengeräusche), der höhere für Geräusche aus dem öffentlichen Verkehr. Überschreitungen müssen in der Abwägung gerechtfertigt werden.

Für die Beurteilung des Verkehrslärms kann als zusätzliche Beurteilungsgrundlage die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die Immissionsgrenzwerte für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen beinhaltet. Die Immissionsgrenzwerte liegen in den o.a. Gebietskategorien jeweils 4 dB(A) höher als die in der DIN 18005 aufgelisteten Orientierungswerte.

Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen legt die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) fest. Demzufolge soll die Schalldämmung von Außenbauteilen das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleisten. Für Büroräume ist ein Rauminnenpegel von 45 dB(A) zulässig.

In der vorliegenden Planung waren dabei sowohl die vom Vorhaben auf die Umgebung einwirkenden Geräusche (Gewerbelärm), als auch die von der Lommatzcher und Pieschener Straße einwirkenden Verkehrsgeräusche zu betrachten. Das Plangebiet wird von Immissionen aus

22

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29. Juli 2009)

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 15 von 54

dem Straßenverkehr erheblich belastet. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden entsprechende Maßnahmen zum erforderlichen baulichen Schallschutz geprüft.

Luftschadstoffe

Durch die EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie und die zugehörigen Richtlinien über Grenzwerte für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickstoffoxide, Partikel und Blei in der Luft und über Grenzwerte für Benzol und Kohlenmonoxid wurden europaweit gültige Grenzwerte für Immissionen durch Luftschadstoffe festgeschrieben, die auch kleinräumig einzuhalten sind. Diese Grenzwerte sind mit der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (22. BImSchV - Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) in bundesdeutsches Recht überführt und seither als Bewertungsmaßstab heranzuziehen.

Im Zusammenhang mit Belastungen durch den Straßenverkehr sind insbesondere die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀) von Bedeutung. Blei, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid sind dagegen nicht relevant.

Die Grenzwerte betragen:

- für Stickstoffdioxid	46 µg/ m ³ Jahresmittelwert	gültig bis	31.12.2007 ²³
	40 µg/ m ³ Jahresmittelwert	gültig ab	01.01.2010
- für Feinstaubpartikel	40 µg/ m ³ Jahresmittelwert	gültig ab	01.01.2005

Hochwasserschutz

Das o. g. Baugrundstück befindet sich im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Elbe vom 25.10.2004 mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden. Damit finden die Regelungen des § 78 WHG²⁴ Anwendung, da nach § 106 Abs. 3 WHG die vor dem 01.03.2010 durch Rechtsverordnung nach dem bisherigen §§ 100 ff SächsWG festgesetzten Schutzgebiete als Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG fortgelten.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf daher der wasserrechtlichen Genehmigung, welche im Einzelfall und bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG durch die untere Wasserbehörde erteilt werden kann". (Stellungnahme Umweltamt vom 30.03.2010)

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 696 das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan-Plan Nr. 110 zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht übersteigt, handelt es sich nicht um eine "Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet" in Bauleitplänen im Sinne § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Die Landesdirektion Dresden bestätigt mit Schreiben vom 01.02.2011, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine Neuausweisung handelt.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt worden sind, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung. Die in der Umweltprüfung ermittelten Folgen und die bauleitplanerischen Abwägungen werden hinsichtlich der Umweltbelange im Kapitel 4.3.3 zusammengefasst.

4.1.2.2 Vorgaben der übergeordneten FachplanungenLandes- und Regionalplanung

Bezüglich der relevanten Inhalte der Landes und Regionalplanung wird auf die Erläuterungen im Punkt. 3.1 der Begründung verwiesen.

Luftreinhalteplan

Der gegenwärtig in Aufstellung befindliche Luftreinhalteplan für die Stadt Dresden beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen für eine dauerhafte Reduzierung der Luftschadstoffe, u.a. die Festlegung von Durchfahrtsstrecken für LKW. Bedingt durch die Lage des Plangebiets unmit-

²³ Grenzwert sinkt jährlich um 2 µg/ m³ bis zum Jahr 2010

²⁴ Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts, Artikel 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585)

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 16 von 54

telbar an der Autobahnanschlussstelle Dresden-Neustadt sind im Planumfeld allerdings keine Beschränkungen vorgesehen, so dass die Straßen von und zur Autobahn weiterhin in hohem Maße verkehrsbelastet bleiben werden.

Landschaftsplan

Für die künftige Flächennutzung wird im Maßnahmeplan die „zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung „ angegeben (hier späterer Siedlungsbereich). Die Grünflächen beiderseits der Washingtonstraße sind Bestandteil eines Grünzuges. Ein weiterer Grünzug soll entlang der Lommatzscher Straße entwickelt werden. Zur Vernetzung der bestehenden Grünbereiche und zur Förderung der Arten und Standortvielfalt sind mehrere Einzelmaßnahmen benannt. Die Klimahinweiskarte weist die Fläche mit mäßiger thermischer und /oder lufthygienischer Belastung aus. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Die Bestandsaufnahme basiert auf dem Landschaftsplan der Stadt Dresden (Erfassungszeitraum 1995/ 1996) und den Fachgutachten (Baugrundgutachten, Erschließungsplanung, 2009/2010), die parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet wurden. Gleichzeitig werden Informationen des Bebauungsplanes Nr. 110.4 (2008), Stellungnahmen des Umweltamtes und der wasserrechtliche Antrag vom 19.03.2010 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 673 vom 14.06.2010 verwendet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbroder Str./Lommatzscher Str. wurde ein in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan ohne separate Planfassung erstellt. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden wird auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet, da sich die Festsetzungen aus dem B-Plan 110 entwickeln und keine abweichenden oder zusätzlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich werden. Die Kurzcharakteristik zu den Schutzgütern wird ausschließlich im Rahmen des Umweltberichtes im Folgenden dargestellt.

Hinweis zur Bearbeitung:

Bezüglich der Beschreibung des ehemaligen gesamten B-Plangebietes 110 wurde auf die Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Bebauungsplan Nr. 110 Dresden – Kaditz/Mickten Stadterweiterung Kötzschenbroder-/Lommatzscher Straße, Dresden, Dez. 2001; Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt zurückgegriffen. Diese Passagen werden im folgenden verkleinert und kursiv wiedergegeben. Auf die zugrundeliegenden Gutachten wird dabei nicht eingegangen. Die Analysen und Bewertungen beschreiben den Zustand vor der Inanspruchnahme

Gleichzeitig werden die verfügbaren Daten des Entwurfes des Landschaftsplanes, Stand Nov. 1998 Landeshauptstadt Dresden, Grünflächenamt herangezogen (verkleinert und unterstrichen dargestellt).

Ergänzende und somit aktuellste Daten des Umweltamtes und örtlichen Aufnahmen werden in Normalschrift dargestellt .

4.2.1.1 Schutzgut MenschLärmbelastung

Das Plangebiet wird durch die Lärmbelastung der angrenzenden Straßen beeinflusst.

Die Schallsituation des gesamten Stadterweiterungsgebiets wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 in mehreren schalltechnischen Gutachten untersucht. Für die Beurteilung der möglichen Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets wurden zum Einen die vorhandene bzw. nach dem Verkehrskonzept prognostizierte Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen einschl. Straßenbahnverkehr untersucht. Zum Anderen wurden die möglichen Belastungen durch Gewerbelärm aus den gewerblichen Nutzungen innerhalb und auch im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 17 von 54

einbezogen. Dies betrifft vor allem die östlich an den Planbereich angrenzende Kleingartenanlage sowie das weiter östlich angrenzende Wohngebiet Lommatzscher Straße. Diese Angaben werden hier zur Information übernommen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm von der Washingtonstraße, der Lommatzscher und der Pieschener Straße ein.

Das Straßenlärmkataster der Stadt Dresden weist im Umfeld des Plangeltungsbereichs im Jahr 2007 folgende Werte aus (Quelle Themenstadtplan <http://stadtplan.dresden.de>):

Dargestellt werden die Ergebnisse der Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie und § 47c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Stand: 2007) für den Straßenverkehrslärm innerhalb des Ballungsraumes und in der Umgebung der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 6 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr. Bei den Hauptverkehrsstraßen handelt es sich um die Bundesautobahnen.... Der Ballungsraum umfasst die dichtbesiedelten Stadtteile Dresdens sowie die Stadtteile in der Umgebung des Flughafens. In ihm werden Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 1 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr berücksichtigt. Dem Ziel entsprechend, die Belastung durch Umgebungslärm europaweit einheitlich zu erfassen, schreibt die EG-Umgebungslärmrichtlinie zwei Lärmindizes verbindlich vor, den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex und den Nacht-Lärmindex. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex berücksichtigt neben dem Nacht-Lärmindex die Mittelungspegel für die Tagstunden von 6:00 bis 18:00 Uhr und für die Abendstunden von 18:00 bis 22:00 Uhr. Die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs werden rechnerisch mittels standardisierter Verfahren ermittelt. Ausgangsdaten für die Berechnung sind die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke und der Lkw-Anteil, die Art der Straßenoberfläche, die Steigung bzw. das Gefälle der Straße sowie die zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Straßenlärmkataster 2007	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex dB(A)	Nacht-Lärmindex dB(A)
Washingtonstraße		
- unmitelbarer Straßennahbereich bis ca. 20m ab Straßenmitte - unmitelbarer Straßennahbereich bis ca. 25m ab Straßenmitte	> 75	65 bis 70
- Straßennahbereich bis ca. 40m ab Straßenmitte - Straßennahbereich bis ca. 65m ab Straßenmitte	70 bis 75	60 bis 65
- Straßennahbereich bis ca. 140m ab Straßenmitte = nw Drittel des B-Plagebietes - Straßennahbereich bis ca. 230m ab Straßenmitte = Hauptbereich B-Plagebiet ca. 3/4	65 bis 70	55 bis 60
- Straßenweitbereich ab ca. 140m ab Straßenmitte = Rest des B-Plagebietes - Straßenweitbereich ab ca. 230m ab Straßenmitte = Rest des B-Plagebietes ca. 1/4 Ostseite	60 bis 65	50 bis 55
Lommatzscher Straße		
- unmitelbarer Straßennahbereich bis ca. 20m ab Straßenmitte - unmitelbarer Straßennahbereich bis ca. 25m (W) – 20m(O) ab Straßenmitte	70 bis 75	60 bis 65
- Straßennahbereich bis ca. 60m (W) – 40m(O) ab Straßenmitte= nördliches Drittel des B-Plagebietes - Straßennahbereich bis ca. 230m (W) – 85m(O) ab Straßenmitte= nördliche Hälfte des B-Plagebietes	65 bis 70	55 bis 60
- Straßenweitbereich = Rest des B-Plagebietes - Straßenweitbereich = Rest des B-Plagebietes = südliche Hälfte	60 bis 65	50 bis 55
Pieschener Straße	ohne Angabe	ohne Angabe

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für Kern- und Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)/ 50 dB(A) insbesondere in der westlichen und nördlichen Hälfte des Plangebiets sowohl tags wie auch nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls nicht eingehalten (Die Immissionsgrenzwerte liegen in den o.a. Gebietskategorien jeweils 4 dB(A) höher als die in der DIN 18005 aufgelisteten Orientierungswerte).

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 18 von 54

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm

Die Lärmbelastung durch Gewerbelärm betrifft in erster Linie Daueraufenthaltsräume innerhalb des Kerngebietes. Für das Vorhaben selbst betrifft dies nur Büroräume im Nordosten des Gebäudes Ecke Lommatzscher/ Pieschener Straße.

Es wird davon ausgegangen, dass vom Gewerbelärm bezüglich der Anlieferung die Anlieger östlich des Geltungsbereichs (Schulstandort) nicht mehr betroffen sind als vom sonstigen Straßenverkehrslärm der Lommatzscher Straße (tags 60 bis 65 dB(A)), wobei auch dieser die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)/ 45 dB(A) bereits überschreitet. Die Anlieferung erfolgt über die Lommatzscher und Pieschener Straße, ebenso die Erschließung der inneren Stellplatzlage. Durch die vorgestellte Blendwand entlang der Pieschener Straße werden die Anliefergeräusche abgemildert.

Die Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungsanlagen befinden sich auf dem Dach im Westen des Gebäudes und werden schallgedämmt ausgeführt.

Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen legt die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) fest. Demzufolge ist für Büroräume ein Rauminnenpegel von 45 dB(A) zulässig und somit sind Schallschutzmaßnahmen für solche Räume durch eine Schalldämmung von Außenbauteilen erforderlich (Schalldämm-Maß nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)).

Altlasten

s. Pkt. 4.2.1.3 Schutzgut Boden

Hochwasser

s. Pkt. 4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Lufthygiene

s. Pkt. 4.2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Von den angrenzenden Straßen gehen äquivalent zum Verkehrsaufkommen auch Staub und Abgasbelastungen aus. Es ist von erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen und von einer erhöhten lufthygienischen Belastung insbesondere an der Lommatzscher Straße auszugehen.

Erholung

Für die Erholung besitzt das Plangebiet im gegenwärtigen Zustand (Interimparkplatz) keine Bedeutung. Bedeutsam sind die im gegenüberliegenden Elbepark angesiedelten Freizeiteinrichtungen (Kino, Bowlingbahn, Fitnessstudio, gastronomische Einrichtungen usw.), die eine städtisch geprägte Freizeitgestaltung ermöglichen. Für naturbezogene Erholung ist das Plangebiet selber nicht geeignet, jedoch besteht unmittelbar südlich mit der angrenzenden Kötzschenbroder Allee eine attraktive Rad- und Fußwegverbindung sowie eine große Skateanlage für eine aktive Freizeitnutzung. Die bisher unbebauten Wiesenflächen südlich und südöstlich des Plangebietes sind zur Zeit noch bedingt für eine naturbezogene Erholung nutzbar.

Das nächstliegende erholungsrelevante Landschaftsschutzgebiet, das „LSG Dresdner Elbwiesen und –altarme“ liegt ca. 700m südlich des Vorhabengebietes

4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet, das „LSG Dresdner Elbwiesen und –altarme“ liegt ca. 700 m südlich des Vorhabengebietes.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 19 von 54

Gemäß Verzeichnis der Natura 2000 Gebiete in Sachsen liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines FFH- Gebietes. Als nächstliegendes FFH- Gebiet ist zu nennen: „FFH Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ ca. 700 m südlich des Plangebietes. Gemäß Verzeichnis der Natura 2000 Gebiete in Sachsen liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines SPA - Gebietes (Vogelschutzgebiet). Als nächstliegendes SPA Gebiet ist zu nennen: „SPA Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg,“.

Reale Vegetation

Das Gelände im Geltungsbereich ist durch die ehemals intensive landwirtschaftliche Nutzung weitgehend ausgeräumt und dadurch relativ arm an naturnahen Vegetationsstrukturen. So sind nur noch Restbestände bzw. stark anthropogen überformte Pflanzengesellschaften vorhanden; sie setzen sich im Wesentlichen aus einigen straßenbegleitenden Gehölzbeständen mit Altgrasbrachen längs der Lommatzscher Straße und der Sternstraße sowie einigen Ruderalstandorten längs der Kötzschenbroder Straße zusammen.

Die ehemaligen Ackerflächen liegen inzwischen brach; sie sind, wie auch die in der Regel intensiv gepflegten Kleingärten, in ihrem Ist-Zustand für den Biotopschutz nur in lokal sehr begrenzter Form von Bedeutung. Eine besondere Schutzsituation für die zu bebauenden Flächen ist aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht gegeben.

Bestandsbewertung

Zum Schutz gefährdeter Ökosysteme bedurfte es einer Erfassung der vorhandenen Landschaftsstruktur. Dies war durch eine fundierte Kartierung der Biotoptypen möglich. Das sich anschließende Bewertungsverfahren des Bestandes erfolgte nach der von Schlüppmann/Kerkhoff (1992) entwickelten Methode.

Auf die ursprüngliche Bewertungsmethode wird nicht weiter eingegangen. Wäre eine Eingriffbilanzierung erforderlich, würde diese nach dem Dresdner Modell erfolgen (das nicht mit der vorangegangenen Methode vergleichbar ist).

Fauna

Das Rebhuhn- und Wachtelvorkommen hat seinen Lebensraum auf den brachliegenden Äckern. Der Rebhuhnbestand gilt als der stabilste im Elbtal. Rebhühner und Wachteln stehen auf der „Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere“ und gelten als Anzeiger noch relativ intakter Umweltsituationen.

Zauneidechsen werden regelmäßig an der Böschung der Flutrinne, der Autobahn und am Schutzdamm der Elbe beobachtet; vagabundierende Wechselkröten, die einen ausgedehnten Lebensraum benötigen, wurden besonders im Landschaftsschutzgebiet registriert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Lebensraumes zu erwarten. Bei der Bebauung müssen deshalb ausreichend ökologische Nischen berücksichtigt werden. Insbesondere soll längs der Flutrinne ein Pufferstreifen zum Schutz des Lebensraums „Flutrinnenböschung“ angelegt werden.

Flora

Keine Aussagen

Potentiell natürliche Vegetation

*Unter der potentiell-natürlichen Vegetation wird diejenige Vegetation verstanden, die sich heute nach Aufhören jeglichen menschlichen Einflusses in dem jeweiligen Gebiet einstellen würde. Als potentielle-natürliche Vegetation wäre ein Hartholz-Auenwald (*Ulm-Quercetum*), in grundwassernahen Lagen entlang der Flutrinne und zur Elbe hin ein Weichholz-Auenwald (*Salicetum triandro-viminalis* und *albo-fragilis*, *Populetum*) anzutreffen.*

Biotoptypen, LSP, Blatt 1/2, Stand Mai 1996

Flächen südlich der Lommatzscher Straße werden als Ruderal- und Brachflächen dargestellt.

Biotopbewertung, LSP, Blatt 1/3, Stand März 1996

Flächen unmittelbar an der Lommatzscher Straße Lommatzscher Straße mittelwertig, südlich der Lommatzscher Str. = Ruderal- und Brachflächen ca. 3/4 als hochwertig.

→ Naturschutz: Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen LSP, Stand Sept. 1998

Für die künftige Flächennutzung wird im Maßnahmeplan die „zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung „ angegeben. Die Grünflächen beiderseits der Washingtonstraße sind Bestandteil eines nord- südgerichteten Grünzuges. Weitere Grünzüge sind ost-westgerichtet entlang der Lommatzscher und Kötzschenbroder Straße sowie nord- südgerichtet entlang der Pieschener Straße aufgenommen. Zur Vernetzung der bestehenden Grünbereiche und zur Förderung der Arten und Standortvielfalt sind mehrere Einzelmaßnahmen benannt.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 20 von 54

- Pi B 6 Baumreihe Lommatzscher Straße (Eschen, realisiert)
- Pi B 28 Baumallee Washington Straße (Eichen, realisiert)
- Pi 54 Anlage Grünverbindung Gehölzbereiche mit Wiesenbereichen B-Plan 110/ BAB A4 (realisiert)

Biotope/ Flora und Fauna: aktueller Zustand

Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Flächen mit insgesamt geringem Grünanteil sind insgesamt wertlos bis sehr geringwertig.

Nach Prüfung und Einschätzung des Umweltamtes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG durch die Planung zu besorgen.

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen teilversiegelt, da Plangebiet durch den Interimsparkplatz für den Umbau des „Elbeparkes“ und der Zwischenlagerung von Mineralstoffgemischen geprägt ist. Der Oberboden wurde zuvor abgeschoben und entlang der Außengrenzen als ca. 5m breite Wälle abgelagert. Die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist nur sehr gering.

„Im Plangebiet haben sich lediglich im Saumbereich Ruderalflächen ausgebildet, die aus Beifuß, Wegwarte, Distel, Rainfarn und Goldrute bestehen. Das Vorkommen geschützter Arten wurde nicht festgestellt. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung für den o. g. Bebauungsplan durch die untere Naturschutzbehörde ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet keine erkennbare Betroffenheit für den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VSchRL ergibt“ (Stellungnahme Umweltamt vom 27.08.2010)..

Entlang der Außengrenzen des Vorhabengebietes sind an der Lommatzscher Straße Straßenbäume vorhanden (8 Eschen- Baumnummer 78 bis 85, Stammumfänge ca. 50 bis 60cm), ebenso an der Pieschener Straße (8 Linden- Baumnummer 23 bis 30 bis 85, Stammumfänge ca. 55 bis 60cm); der im Grundlageplan dargestellte Baum (Nr. 31) existiert nicht mehr. Aus der Südseite sind die Außenreihen der Allee mit Feldahorn (Stammumfänge 50 bis 60cm) und die Innenreihen mit Amberbäumen (Stammumfänge 40 bis 50cm). Die Kronendurchmesser der Bäume liegen bei ca. 4m.

➤ Biotope: grünordnerischer Fachbeitrag

Im Bebauungsplan werden soweit dies das Baukonzept zulässt, Festsetzungen zur Anpflanzung von 8 Gehölzen für den Bereich zwischen Möbelmarkt und Hochhaus getroffen. Die Bäume an den öffentlichen Straßen entlang des Plangebiets stehen unter dem Schutz der Gehölzschutzsatzung. Der Verlust von Jungbäumen (2 Linden < 60 cm Stammumfang) an der Pieschener Straße infolge des Umbaus der Zufahrt sowie 2 Eschen (< 60 cm Stammumfang) an der Lommatzscher Straße infolge des Umbaus des Radweges kann durch die ausgewiesenen Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Weiterhin wird eine begrünte Dachfläche festgesetzt.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt eine hohe Bedeutung für zahlreiche Funktionen des Naturhaushaltes. Mit dem Boden soll demnach sparsam umgegangen werden, um seine ökologische Funktionalität zu sichern.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der nur wenige Kilometer breiten Elbaue, als Niederterrasse bezeichnet. Diese Niederterrasse hat im Bebauungsplangebiet eine Breite von etwa 1,5 bis 3 km, ihre Oberkante liegt in einer durchschnittlichen Höhe von 109 bis 112 m NN. Im Allgemeinen ist die Terrassenoberfläche eben, lediglich in Übigau/Altmickten ist eine leichte, kaum wahrnehmbare Erhebung über 112 m NN vorhanden. Lokal treten flache Senken und Mulden auf. Diese erstrecken sich meist parallel zum Elbverlauf in südöstlicher und nordwestlicher Richtung.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer ursprünglichen Höhe von ca. 109 m NHN.

Das Plangebiet befindet sich auf einer als Niederterrasse bezeichneten Elbaue, die von Auesedimenten gebildet wird. Sie ist im Wesentlichen aus Talkiesen und -sanden aufgebaut, die flächendeckend bis ca. 1 m unter Gelände

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 21 von 54

von Auenlehm* bedeckt sind. Bei dem Auenlehm* handelt es sich um feinsandige Lehme und schluffige Sande, die als gering tragfähig einzustufen und insbesondere im wassergesättigten Zustand setzungsempfindlich sind.

*Da die kursiv geschriebenen Abschnitte Zitate aus dem B-Plan 110 darstellen, werden Präzisierungen nach der Stellungnahme des Umweltamtes vom 10.12.2010 hier gesondert wiedergegeben:

- anstelle Auelehm ist im Vorhabengebiet Tallehm maßgeblich

Bodenformengesellschaften, LSP Blatt2/1, Stand Mai 1998

Das B-Plangebiet wurde ursprünglich durch naturnahe Bodenformengesellschaften im Verbreitungsgebiet von vorherrschend sandigen Lockergesteinen geprägt: der gesamte Teil der entlang der Lommatzcher Straße wird durch Braunerde- Haftnässepseudogley aus Fluvilehm (Tallehm) gebildet.

Die Bodenformen sind insgesamt vergesellschaftet mit anthropogenen modifizierten Bodenformengesellschaften: hier Hortisol aus natürlichen Substraten, Regosol-Hortisol aus natürlichen Substraten mit technogenen Beimengungen, Rigosol aus natürlichen Substraten.

Bodenwertzahlen (Biotisches Ertragspotential, LSP Blatt 2/2, Stand Febr. 1997

Entlang der Lommatzcher Straße erreichten die Bodenwertzahlen 60 bis 70.

Erosionsempfindlichkeit, LSP Blatt 2/3, Stand Mai 1998

Das gesamte Gebiet wird bei Hangneigungsklassen von 0 bis 5% als gering erosionssempfindlich eingestuft.

Versickerungsmöglichkeit des Wassers, LSP Blatt 2/4, Stand April 1997

Es wird ein Quartärer Grundwasserleiter mit bindiger Deckschicht von >1 bis 2m Mächtigkeit und somit eine weniger günstige Versickerungsleistung angegeben (geeignet für Mulden-Rigolenversickerung, bei günstiger Beschaffenheit auch Flächen- und Muldenversickerung). Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist eine flächige kontaminationsverdächtige Ablagerung gekennzeichnet).

→ Boden: Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen LSP, Stand Sept. 1998

Bei den Vorhabenflächen werden als euhemerob gamma (Grünflächen und Erholungsanlagen) mit dem Entwicklungsmaßnahme „Erhaltung / umweltverträgliche Bewirtschaftung angegeben“ unmittelbar benachbart die westliche Fläche (Hochhaus) mit methahemerob (Ind.-gewerbe- und Sonderflächen, Verkehrsanlagen ... mit den Maßnahmen „Entwicklung der Umweltverträglichkeit, Verhinderung von weiterem Eintrag, Prüfung möglicher Gefährdungen“.

Für die eine flächige kontaminationsverdächtige Ablagerung wird der Nutzungskonflikt Bodenkontamination formuliert. Das Rückhalte- und Filtervermögen wird insgesamt als wechselnd angegeben.

„Der Untergrund im Vorhabengebiet ist durch weichselkaltzeitliche Flussablagerungen der Tieferen Niederterrasse der Elbaue geprägt. Unter geringtragfähigen Auffüllungen, die im größten Teil des Plangebietes mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches 1 bis 1,5 m tief reichen, folgt Tallehm mit Mächtigkeiten zwischen 0,7 und 1,7 m. Entsprechend der Baugrunduntersuchung²⁵ ist die Basis des Tallehms zwischen 107 und 108 m NHN zu erwarten. Unterlagert wird der Tallehm von Flusssanden, deren Kiesanteil sich mit zunehmender Tiefe erhöht. Der Tallehm stellt einen Grundwasserstauer dar, der bei Hochwasser gespannte Grundwasserverhältnisse bewirken kann.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden Auffüllungen erbohrt, die bis ca 6 m tief reichen. Diese mächtigen Auffüllungen stehen vermutlich im Zusammenhang mit einer ehemaligen Sandgrube.“²⁶

Natürliche Bodenfunktionen/ aktueller Zustand

Unter Beachtung der geplanten un- und teilversiegelten Flächen (Anrechnung letzterer mit 20%) liegt die tatsächliche Versiegelung bei ca. 98%. Die begleitenden Maßnahmen der Erschließung, die außerhalb des Plangebietes erforderlich sind, wurden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden vereinbart. Diese Erschließungsmaßnahmen übersteigen den Versiegelungsgrad nicht. Somit liegt die Gesamtversiegelung bezogen auf das B-Plangebiet im Rahmen der Vorgaben.

²⁵ Baugrunduntersuchung ABACON, Berlin, 26.11.2009

²⁶ Stellungnahme Umweltamt Dresden vom 10.12.2010

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 22 von 54

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten stellt sich der mittlere Schichtenaufbau wie folgt dar: *(Die westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche für ein Hochhaus wurde mit den Bohrungen BS 9 bis BS 11 erkundet. Die Auffüllungsschicht reicht in diesem Bereich bis 1,2 m unter Gelände).*

Baugrundsicht	BS – Nr.	Dicke [m]
Mutterboden	2; 9; 10;11	0 bis 0,4
Aufschüttung (Feinsand, schluffig)	5; 6; 8	0 bis 0,9
Aufschüttungen (Sand, schluffig, Ziegelreste)	2	0,4 bis 1,0
Aufschüttungen (Betonrecycling)	3; 4; 6; 7; 8	0,4 bis 1,0
Aufschüttungen (Sand, steinig, Betonrecycling)	9; 10; 11	0,5 bis 1,2
Feinsand, mittelsandig	4	2,0 bis 2,5
Aufschüttungen (Sand, Ziegel Mörtel, Kohlengrus)	1;3;4	0 bis 4,5
Lößlehm-Tallehm, Schluff, tonig, feinsandig	2; 3; 5; 6; 7; 8; 9; 10;11	0,5 bis 2,5
Sand, feinkiesig, mittelkiesig	1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9;10;11	2,0 – 7,0*

Aus den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen ergeben sich folgende Durchlässigkeitsbeiwerte:

- Lößlehm: 0,5 bis 2,5: 1×10^{-9} bis 10^{-8} m/s
- Sande: 2,0 – 7,0 m: 1×10^{-3} bis 10^{-4} m/s Versickerung möglich /vorbehaltlich GW-Stand

Altlasten

„Das vorhabensgegenständliche Flurstück ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster unter der Nr.: 62/104165 (verfüllte Sandgrube) registriert. Das vom Bauherrenvertreter beier+beck Architekten übergebene Baugrundgutachten des Ingenieurbüros ABACON vom 26.11.2009 weist die im Altlastenkataster erfasste Altablagerung nach. Die Ablagerungsmächtigkeiten der Auffüllung beträgt bis zu 4,50 m (BS1) – nach Süden und Westen hin keilt die Auffüllungsschicht aus und liegt bei ca. 1,00 m Mächtigkeit. Die abfallrechtliche Einstufung für die Entsorgung des baubedingt anfallenden Aushubmaterials liegt nicht vor (Stellungnahme Umweltamt vom 30.03.2010)

Aus den vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine grundsätzlichen Konflikte zwischen Kontaminationen und den geplanten Nutzungen. Ausgebautes und gründungstechnisch geeignetes Material wird zu Schaffung der anteiligen Geländeaufhöhung für die Erdgeschosebene als Unterbaumaterial wiederverwendet und durch die Überbauung somit verplombt. Für die Verkehrsflächen im Westen wird das geringermächtige Auffüllungsmaterial ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Die geplante Nutzung ist realisierbar.

Folgende Altablagerung wurde als relevant bewertet:

Adresse der dargestellten Flächen mit Verfüllungsmaterial	SALKA-Nr.
verfülltes Restloch Lommatzscher Straße: verfüllt mit Bauschutt, Haus- und Siedlungsmüll sowie Gewerbemüll (Porzellanscherben, Kaolinbrocken), Asche, Schlacke und Klärschlämme	62/104165

Eine textliche Kennzeichnung der Fläche ist im Bebauungsplan erfolgt. Bei den Baumaßnahmen sind erhöhte Aufwendungen für die Verwertung/ Beseitigung von belastetem Aushubmaterial zu erwarten. 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

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 23 von 54

Materialien durch einen Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG begleitet und kontrolliert, besteht kein Konflikt mit der geplanten Nutzung.

➤ Boden: grünordnerischer Fachbeitrag

Entsiegelungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich und nicht nachzuweisen.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist so umzugehen, dass es als Lebensgrundlage auch für nachfolgende Generationen ohne Einschränkung nutzbar ist.

Oberflächenwasser

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Fließgewässer, LSP Blatt 3/1 Stand Okt. 1995

Die Elbe als bestimmendes Fließgewässer fließt ca. 800 m bis 1,5 km südöstlich und südlich des Plangebietes. Ihre Gewässergüte wird als kritisch belastet angegeben. Nur ca. 600 m südlich befindet sich die Kaditzer Flutrinne mit einem oberirdischen Wassergraben.

Grundwasser/ Hydrogeologie

Der Grundwasserstauer wird durch tonigen Plänermergel gebildet. Der obere Grundwasserleiter im Bebauungsgebiet besteht überwiegend aus sandigen Kiesen und ist faktisch frei von bindigen Einlagerungen. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters beträgt im Mittel 10-12 m; der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 102-103,5 m NN (etwa 5-7 m unter Flur). Die nur wenige dm mächtige Deckschicht aus Auenlehm stellt keinen hinreichenden Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen dar. Der Durchlässigkeitswert (k-Wert) des Grundwasserleiters ist mit 0,7-1,9 x 10⁻³ bis 10⁻⁴ m/s anzusetzen, d.h. für die Grundwasserneubildung ein sehr günstiger Wert, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gut einzuschätzen ist. (vgl. Gutachten 13, S. 12)

Grundwasserdynamik

Das Grundwasser fließt im Nordteil des Bebauungsgebietes nach WSW, im mittleren Teil nach SW und im Ostteil, bedingt durch die Nähe der Elbe, mehr nach Süden. Bei Hochwasser der Elbe dringt deren Filtrat in wenigen 100 Metern in den Uferbereich ein; dabei bildet sich ein von der Elbe auf das Festland weisendes Gefälle aus. In Kaditz kann es bei Hochwasserständen zu einer Behinderung des Grundwasserabflusses kommen, wenn die Gebäude tiefer als 104,5 m NN im Osten, bzw. 104,0 m NN im Westen (d. h. 5-6 m unter Flur) gegründet werden. (vgl. Gutachten 13, S. 13 ff.)

Grundwasserverbreitung und Grundwassernutzung, LSP Blatt 3/3 Stand Mai 1995

Das gesamte Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet des eiszeitlichen Hauptgrundwasserleiters (oberer GWL) mit ungenügender Schutzwirkung der natürlichen Deckschicht gegenüber Wasserschadstoffen (wichtige Grundwasserneubildungsgebiet) und zugleich im Verbreitungsgebiet des Kreide- und Rotliegendgrundwasserleiters (unterer GWL) mit meist sehr guter Schutzwirkung der natürlichen Deckschichten gegenüber Wasserschadstoffen. Südlich der Lommatzcher Str. und des B-Plangebietes sind Brunnen mit der Bewirtschaftung des Pleistozän kartiert. Die nördlich nächstliegenden GW-Schutzzone IIIa grenzen ca. 1000 m, die Zone II mit bewirtschafteten Brunnengalerien ca. 1250 m.

Natürliche Grundwassergeschüttheit, LSP Blatt 3/4 Stand Okt. 1997

Im Bereich der Braunerde- Haftnässepseudogley aus Fluvilehm (Tallehm) ist die natürliche GW-Geschüttheit gering.

→ Wasser: Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen LSP, Stand Sept. 1996

Für das Plangebiet wurde im Landschaftsplan die Naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung festgelegt. Der pleistozäne Grundwasserleiter wurde als Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung gekennzeichnet (ohne TW-Schutzonen).

Für die künftige Flächennutzung wird im Maßnahmeplan die „zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung „ angegeben

aktueller ZustandGrundwasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im unmittelbaren Plangebiet 5,0 bis 5,30 m (im Mittel ca. 104,40 m ü. NHN). „Die während der Bohrarbeiten gemessenen Grundwasserstände sind jedoch als Momentaufnahme zu werten. Maßgebliche Bemessung ist der höchste jemals gemessene Grundwasserstand (HGW). Dieser wurde vom Staatlichen Umweltfachamt Rade-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 24 von 54

beul mit 107,80 m ü. NHN (=107,98 m ü. NHN) angegeben, gemessen am 21.08.2002, nach dem Elbehochwasser... Lokal kann es oberhalb des bindigen und schwer wasserdurchlässigen Lößlehm niederschlagsabhängig zu Schichtenwasseransammlungen kommen.“²⁷

Aktueller Stand GW-Meßstelle 7741, Mickten, Elbepark-Peschelstraße

Grundwasserstand: 105,03 m über NHN

Grundwasserflurabstand: 4,68 m unter GOK

Messung: 30.08.10 05:00 Uhr (Quelle Themenstadtplan <http://stadtplan.dresden.de>)

Aktueller Stand GW-Meßstelle 4215, Mickten, An der Flutrinne

Grundwasserstand: 104,51 m über NHN

Grundwasserflurabstand: 3,71 m unter GOK

Messung: 30.08.10 05:00 Uhr (Quelle Themenstadtplan <http://stadtplan.dresden.de>)

Es ist nicht zu befürchten, dass es durch das Vorhaben im Hochwasserfall zu einer Schadstoffkontamination des Grundwassers im Bereich von Radebeul kommt. Die vorgesehene Versiegelung des Plangebiets reduziert gegenüber dem heutigen Zustand vielmehr die Gefahr, dass durch natürliche Versickerung Schadstoffe in das Grundwasser gelangen bzw. im Fall eines Hochwasserereignisses Schadstoffe aus dem Boden ausgeschwemmt und in das Grundwasser eingetragen werden.

Abschätzungen haben ergeben, dass in diesem Gebiet durchaus geländegleiche Grundwasserflurabstände aufgetreten sein können. Ein Sicherheitszuschlag gilt allerdings vor allem für die Bemessung der Bauwerksgründungen, ist also für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Für die Beurteilung der Altlastensituation kommt es vorrangig auf die dauerhafte Grundwassersituation an. Das Mittelwasser liegt in diesem Bereich bei etwa 104 m NHN und damit rund 5 m unter Gelände. Die "normale" Schwankung des Grundwasserstandes betrifft etwa den Bereich bis 105 m NHN (4 m unter Gelände). Sofern die Sohle der Auffüllung nicht bis in diese Teufe reicht, ist von einer dauerhaften Auswaschung von Schadstoffen durch Grundwasser nicht auszugehen. Auch wenn die Sohle diese Tiefenlage hätte, ist ein Austrag von Schadstoffen nicht zwangsläufig gegeben.

Ein Abfluss eventuell belasteten Grundwassers nach Serkowitz sowie eine dadurch bestehende Gefährdung von Leib und Leben sind unwahrscheinlich.

Der Einfluss einzelner Hochwasserereignisse auf die Grundwasserqualität ist im Vergleich zu dem der dauerhaften Situation gering. Untersuchungen nach dem Hochwasser 2002 haben gezeigt, dass der beim Hochwasser erfolgte Einstau der Altlasten durch das Grundwasser keine dauerhaften Veränderungen der Grundwasserqualität ausgelöst hat.

Das Grundwasser aus dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fließt grundsätzlich in Richtung der Elbe ab. Bei extremen Hochwasserereignissen kann es kurzzeitig zu einer Umkehrung der Fließrichtung nach Nordosten kommen. Ein Abfließen des Grundwassers bei Hochwasser nach Serkowitz ist jedoch unwahrscheinlich, da in diesem Fall auch im Bereich des Alten Seegrabens extrem hohe Wasserstände vorliegen.

Diese Aussagen bezüglich des höchsten Grundwasserstandes sowie der Gefahr der Altlastenausschwemmung erteilte das Umweltamt / Untere Wasserbehörde am 08.03.2011²⁸

Schmutz- und Regenwasserableitung

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird durch das Kanalsystem der Stadtentwässerung Dresden (Einleitpunkt Pieschener Straße) eingeleitet und in der Kläranlage Kaditz behandelt.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit versickert das der Brachfläche / Interimparkplatzfläche anfallende Regenwasser in den Aufschüttungsflächen bzw. im Untergrund. In den tiefergelegenen

²⁷ Baugrunduntersuchung ABACON, Berlin, 26.11.2009.

²⁸ Hinweise Umweltamt Dresden/ Untere Wasserbehörde vom 08.03.2011 (E-Mail)

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 25 von 54

Schichten der Flusssande und Flusskiese bestehen generell sehr gute Versickerungsmöglichkeiten.

Aufgrund des künftigen hohen Versiegelungsgrades und der hohen Verdichtung des gesamten Plangebietes ist ein natürlicher Regenwasserkreislauf nicht möglich. Das Regenwasser der Dächer wird über das Kanalsystem der Pieschener Straße aufgenommen und über das im Bebauungsplan Nr. 110 bereits realisierte System der Elbe zugeleitet. Das Regenwasser der Verkehrsfläche zwischen Sconto und dem Hochhaus wird über Rigolensysteme direkt versickert.

Der höchste natürliche Grundwasserabstand muss zur Rigolensohle einen Mindestabstand von 1,0 m haben, dies wurde in der Erschließungsplanung entsprechend beachtet. Vorgesehen ist im Bereich der Versickerungsanlagen eine vollständige Beseitigung der Auffüllungen (zum großen Teil wird dies bereits durch den geplanten Oberbau Dicke = 0,6 m plus Bodenaustausch = 0,2 m erreicht) und ein Aushub der Lößlehmschicht und Ersatz durch versickerungsfähiges Material ($k_f > 5 \times 10^{-5}$ m/s).

Durch den Austausch der Auffüllungen und der Lehmschicht wird im Dauerbetrieb der Sickeranlage keine nachteilige Veränderung des Sicker- und Grundwassers hervorgerufen. Die Mächtigkeit des Sickerraumes beider Rigolen, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, beträgt (geht man von einem höchsten mittleren Grundwasserstand von 105,5 m NHN (Interpolation der Messstellenauswertung 7741) mehr als 1,0 m.

Bei einem Hochwasserstand wie 2002 (HQ 100) mit einem höchsten Grundwasserstand von 107,95 m NHN beträgt die Mächtigkeit des Sickerraumes bei der Rigole 1 $> 1,0$ m. Das heißt, der Abstand wird hier für normale, mittlere und höchste Grundwasserstände eingehalten.

Bei einem Hochwasserstand wie 2002 (HQ 100) kann bei Rigole 2 der Abstand $> 1,0$ m nicht erreicht werden. Hier funktioniert die Rigole nur eingeschränkt, was bei solchen Extremereignissen vertretbar ist.

Hochwasser

Das gegenständliche Flurstück liegt im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Elbe vom 25.10.2004 mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden (entspricht einem 100-jährlichen Hochwasserereignis). Für ein hundertjährliches Hochwasserereignis mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden sind am Standort Wasserspiegellagen von ca. 110,29 m ü. NHN76 / 110,30 m HN76 (entspricht ca. 110,43 m ü. NHN / 110,44 m ü. NHN) berechnet worden. Somit sind auf dem Grundstück Wasserstände von ca. 1,30 bis 1,70 m zu erwarten (Stellungnahme Umweltamt vom 19.03.2010)²⁹

„Der Mittelwasserstand (MW) beträgt am Pegel Dresden-Augustusbrücke 198 cm, das mittlere Hochwasser (MHW) am Pegel Dresden-Augustusbrücke 577 cm (Quelle: Wasser- und Schifffahrtsamt Dresden).

Der Auslaufbereich der Kaditzer Flutrinne wird ab Wasserständen von ca. 510 cm am Pegel Dresden und der Einlaufbereich ab Wasserständen von ca. 540 cm am Pegel Dresden eingestaut. Mit Überströmen der Nordseite der Kaditzer Flutrinne ab Wasserständen von ca. 900 cm am Pegel Dresden sowie steigender Tendenz in der Wasserführung ist mit einer stetigen Flutung des Gebiets zu rechnen. Während der Hochwasserereignisse im August 2002 war das Gebiet vollständig überströmt.

Erst mit Fertigstellung des Hochwasserschutzes (Ertüchtigung der nördlichen Deichlinie der Kaditzer Flutrinne) besteht für das gegenständliche Gebiet Schutz vor dem hundertjährlichen Hochwasserereignis mit 924 cm am Pegel Dresden.“³⁰

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet wird durch die Errichtung des Gebäudes Rückhalteraum in Anspruch genommen, welcher umfang- und zeitgleich auszugleichen ist. Dies ist durch die Flutung des Erdgeschosses des zu errichtenden Gebäudes im

²⁹ Stellungnahme Umweltamt Dresden vom 19.03.2010

³⁰ Stellungnahme Umweltamt Dresden vom 10.12.2010

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 26 von 54

Hochwasserfall vorgesehen. Der Nachweis des Ausgleiches des Rückhaltereaumes wird über die tatsächliche Flutung des Erdgeschosses im Hochwasserfall erbracht.

Die entsprechende Sicherung erfolgt parallel im Durchführungsvertrag.

Um Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie gravierende Sachschäden auszuschließen, ist festgesetzt, dass das Gebäude so auszubilden ist, dass es im Hochwasserfall bis zum prognostizierten Wasserstand eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) geflutet werden kann. Darüber hinaus erlaubt die Flutung des gesamten Erdgeschosses auch auf die möglichen Wasserstände bei einem Extremereignis zu reagieren. Die Höhe des Extremwasserstandes liegt nach Angabe des Regionalen Planungsverbandes + 0,80 m über dem HQ 100 bei 111,24 m NHN und somit 1,29 m über der derzeitig geplanten Erdgeschosshöhe³¹. Eine Ermittlung der einzelnen Volumina der Bauteile über der Geländeoberkante wird als nicht notwendig erachtet, da diese anteilig zu dem flutbaren Gesamtvolumen zu vernachlässigen sind. Prinzipiell wird das Gebäude den aktuellen topographischen Verhältnissen angepasst und nicht über die aktuelle Höhe der Lommatzscher Straße hinausgehoben. Gleichzeitig hat der Regionale Planungsverband von einer Ermittlung des zu ersetzenden Retentionsraumes angesichts der vollständigen Erdgeschossflutung Abstand genommen.

Der Nachweis des erforderlichen Retentionsraumausgleiches wird über die tatsächliche Flutung des Erdgeschosses erbracht. Das Gebäude wird nicht gegen eindringendes Wasser geschützt, sondern wie festgesetzt, wird das Erdgeschoss flutbar ausgebildet.

Im Übrigen wird das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt, indem z. B. sämtliche technischen Anlagen oberhalb der Hochwasserlinie HQ 100 (110,44 m ü NHN) untergebracht werden und durch entsprechende bauliche Maßnahmen einem Aufschwemmen der Bodenplatte wirksam entgegengewirkt wird (§ 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG). Desweiteren wird im Zuge des Bauantrages geprüft, ob die technischen Anlagen auch bis zu der oder oberhalb der Hochwasserlinie des Extremhochwassers untergebracht werden können (111,24 m ü. NHN).

„Da das Gebäude ohne Unterkellerung errichtet wird, gibt es keine Gebäudeteile, die aufschwimmen können.“ Sicherheitsrelevante technische Anlagen (z.B. Notstromaggregat, Transformator, Sprinklerzentrale, Mittelspannungsverteilung, Brandmeldezentrale und Entrauchung, Notstromversorgung, Maschine des Lastenaufzuges und die meisten Elektrounterverteilungsräume) befinden sich oberhalb der Hochwasserlinie. Die Aufzugmaschinen der Personenaufzüge befinden sich in den Schachtköpfen. In dem Gebäude werden keine umweltgefährdenden Substanzen gelagert, es wird keine Ölheizung vorgesehen. (vgl. Schreiben beier+beck Architekten vom 06.04.2010).³²

Ein Hochwassermaßnahmeplan ist für den Fall einer Hochwasserbedrohung, sowohl für die Bauzeit als auch für den Betrieb des Möbelmarktes vorzulegen.

Nach derzeitigem Stand ist Folgendes vorgesehen:³³

- Wertvolle Waren und Wertsachen werden aus den EG-Verkaufsraum und den unteren Fächern des Hochregallagers ins OG oder höher gelegene Regalfächer verbracht
- Die Aufzüge werden ins OG gefahren und dort arretiert
- Die Türen und Tore werden zur Flutung geöffnet

Im Fall der Ankündigung eines Hochwassers erfolgt im Vorfeld der Sicherung von Sachwerten eine Evakuierung bzw. eine Schließung des Gebäudes für Kunden, so dass keine Gefährdung von Leib und Leben zu befürchten ist. Da das Hochwasser der Elbe langsam steigt und über den Stand aktuell informiert wird, können entsprechende Schutzmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden.

³¹ Telefonat Frau Dr. Heinrich mit Herrn Seifert RPV Oberes Elbtal 07.02.2011

³² Schreiben beier+beck Architekten vom 06.04.2010

³³ Schreiben beier+beck Architekten vom 06.04.2010

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 27 von 54

Das rechtswirksame Überschwemmungsgebiet der Elbe ist nicht auf der Planzeichnung dargestellt, da es den gesamten Geltungsbereich betrifft, jedoch als Hinweis vermerkt. Im Teil B des Planes ist die hochwasserangepasste Bauweise (Flutbarkeit des Erdgeschosses und Lage sicherheitsrelevanter technischer Anlagen) festgesetzt. Die Sicherung des Hochwasserschutzes ist auch während der Bauphase erforderlich. Eine Auflage zur Sicherung der Umsetzung der Flutung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und ist auch im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Gebietswasserhaushalt

Da die geplante Neubebauung auf ehemals offenen jetzt teilsiegelten Flächen erfolgt, ist mit der Planung ein grundsätzlicher Eingriff in den Gebietswasserhaushalt verbunden.

➤ Wasser: grünordnerischer Fachbeitrag

Im Bebauungsplan wird die Dachbegrünung mit dem Ziel verzögerter Oberflächenwasserableitung sowie Steigerung der Verdunstung vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Verkehrsflächen wird eine Regenwasserversickerung vorgesehen. Für das Oberflächenwasser der Zwischenfläche wurde seitens der SEDD in der Voranfrage keine Einleitmöglichkeit in den RW-Kanal Lommatzscher Str. gegeben. Demnach wurde seitens der Erschließungsplanung die Entwässerung mittels flacher Rigolen (2 Stk <10 m) vorgesehen. Der anstehende lehmige Boden wird ausgetauscht und durch versickerungsfähiges Material ($k_f > 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) ersetzt. Die Endhöhe der Fläche entspricht der Erdgeschossfußbodenhöhe des Marktes mit 109,95 m ü NHN. Der Abstand zwischen Rigole und höchstem GW-Stand von 1 m kann bei der nördlichen Rigole (unmittelbar an der Grundstücksgrenze) eingehalten werden. Die südlichere Rigole funktioniert im extremen Grundhochwasserfall nur eingeschränkt. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist erforderlich.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/LuftKlimaKaltluftsammlgebiete

In klaren, windschwachen Nächten liegt das Bebauungsgebiet im Kaltluftsammlgebiet des Elbtals. Innerhalb des Kaltluftsammlgebietes herrscht eine stabile Temperaturschichtung, die ungünstige Austauschbedingungen für Luftbeimengungen besitzt. Im Beiplan zum Flächennutzungsplan-Entwurf ist das Bebauungsplangebiet als Kaltluftsammlgebiet dargestellt. Die Dammführung der Autobahn behindert in ihrer jetzigen Gestaltung die natürlichen Strömungssysteme nur unwesentlich. Dadurch können aber auch die von ihr ausgehenden Emissionen relativ ungehemmt auf die Umgebung übergreifen. Die Autobahn selbst stellt in ihrer rechtselbischen Hangseite eine Ventilationsbahn dar. Da die in der Autobahn geführte Luft stark belastet ist, wirkt diese Ventilationsbahn jedoch nicht als „Frischluftschneise“ (vgl. Gutachten 13, S. 19).

Windverhältnisse

Die Windrichtungsverteilung für den Untersuchungsraum basiert auf der für Wahnsdorf ermittelten Windrichtungsverteilung und bedarf noch der experimentellen Bestätigung. Insbesondere herrscht die Südost-Windrichtung (24%) und die Südwest-Windrichtung (16%) vor. Bei der Häufigkeit der Südost-Windverteilung handelt es sich um eine regionale Besonderheit des Windfeldes im ostsächsischen Raum, die als „Böhmischer Wind“ bekannt ist. Dieses Phänomen tritt vorwiegend im Winterhalbjahr auf, wenn das ringsum von Gebirgen umgebenen Böhmisches Becken von Kaltluft erfüllt ist.

Bei entsprechender großräumiger Luftdruckverteilung (hoher Druck über Ost- oder Südosteuropa, tiefer Druck über Nordwesteuropa) und begünstigt von mitunter auftretenden Inversionen über der Kaltluftschicht, fließt die Kaltluft längs vorhandener Strömungspforten (u. a. durch das Elbtal) nach Norden bzw. Nordwesten ab. Dieser „Böhmische Wind“ bewirkt, dass die Elbtalweitung nur wenig anfällig hinsichtlich austauscharmer Wetterlagen ist (Smog-Situationen). (vgl. Gutachten 13, S. 19)

Auswirkungen geplanter Nutzungsänderungen

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 28 von 54

Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich nur in der näheren Umgebung auf das Windfeld aus. Im 50fachen der Gebäudehöhen ist dieser Einfluss nicht mehr spürbar. Innerhalb dieses Radius kann es zu Ablenkungen der Strömungsrichtungen, zu Verstärkungen und Abschwächungen, d. h. zu größerer Böigkeit und zu einer größeren Turbulenz der vorherigen Strömung kommen. Die Schadstoffausbreitung aus den mit der Bebauung errichteten Verbrennungsanlagen wird weniger in Richtung Stadtzentrum erfolgen, sondern bevorzugt auf die rechtselbischen Hänge und Hochflächen Radebeuls und Dresdens treffen. Dies trifft auch für größere Schornsteine zu.

Der Bau eines Sichtschutzwalles entlang der Autobahn bewirkt keine wesentliche Behinderung der an den unmittelbaren Hängen gebildeten und ohnehin schwachen Kaltluftflüssen. Der Kaltluftstrom längs des Elbtals kann durch die Brücke abfließen. Im Bereich der kanalisierten Autobahn kann es bei stagnierender Luftzirkulation zu Schadstoffanreicherungen in der Tallage kommen (vgl. Gutachten 13, S. 20).

Synthetische Klimafunktionskarte LSP Blatt 4/1, Stand August 1995

Im Landschaftsplan wird das Gebiet als Zone geringer thermischer stadtklimatischer Veränderung gekennzeichnet (Zone 1=Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen: gering, Mittleres Minimum der Lufttemperatur 5,4°C, mittlere Tagesamplitude 8,5 K, Anzahl der Frosttage 137). Die nächstliegende Windmessstation in Übigau zeigt in der Windverteilung die stärkste Windhäufigkeiten von W und SW, gefolgt von NW und SO. Nord-, Süd- und Ostwinde treten selten auf.

Das östlich benachbarte bebaute Gebiet bis zur Leipziger Straße wird als Zone mäßiger thermischer stadtklimatischer Veränderung gekennzeichnet (Zone 2=Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen: mäßig, Mittleres Minimum der Lufttemperatur 5,8°C, mittlere Tagesamplitude 7,4 K, Anzahl der Frosttage 132).

Kaltluftströme, -abflüsse oder -barrieren sind nicht verzeichnet.

Bezüglich der lufthygienischen Belastung durch den Verkehr werden die tangierende BAB A4 und die Washingtonstraße als hoch belastet mit Verkehrsbelegungen 1995 > 25000Kfz/24h und NO₂-Jahresmittelwerten $\geq 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben. Die Lommatzcher Straße wird als gering und mäßig belastet (Verkehrsbelegung 1995 < 2000Kfz/24h) gekennzeichnet.

→ Klima: Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen LSP, Stand Sept. 1998

Bezüglich der Entwicklungsmaßnahmen wird für das Plangebiet (Übergangszone Kaltluftentstehungsgebiete) eine Einzelfallprüfung bei Umnutzungen von Teilflächen vorgesehen

Emissionen

Emissionen durch Hausbrand und Kleingewerbe sind im Bebauungsgebiet als Flächenbelastungen, ausgehend vom Wohngebiet Mickten – Bereich Lommatzcher Straße/Rietzstraße ermittelt worden. Hier sind genauere Untersuchungen vorgenommen worden. Sie weisen hohe SO₂-, NO₂-, CO- und Staubbelastungen auf. (vgl. Gutachten 13, S. 16 ff.)

Immissionen

Die Ergebnisse der Immissionsmessungen zeigen, dass Grenzwerte der TA Luft bei SO₂, Schwefelstaub und Staubbiederschlag überschritten wurden. Laut Zwischenbescheid des Dezernats Umwelt (26.11.93) sind die SO₂- und Staubbelastungen im gesamten Stadtgebiet zurückgegangen, die Belastung mit Stickoxiden haben sich im gesamten Stadtgebiet erhöht, was auf die Verkehrszunahme zurückzuführen ist. Weiterhin sind die im südlichen Bebauungsgebiet festgestellten hohen Blei-Immissionsraten (100% von IW1) im Staubbiederschlag bedeutsam. Als mögliche Ursache hierfür steht die Aufwirbelung kontaminierter Böden durch die zunehmende Bautätigkeit. (vgl. Gutachten 13, S. 16 ff.)

Klima/ Lufthygiene/ Lärm: aktueller Zustand**Klima**

Das bebaute Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.110 ist auch nach den aktuellen Einschätzungen des Umweltamtes (2007) der Zone mäßiger thermischer stadtklimatischer Veränderung zuzuordnen.

Die Windgeschwindigkeiten werden für den nördlichen Teil mit 2,7 bis 3,2 m/s und für den südlichen Teil mit >3,2 m/s als gut durchlüftet eingestuft (benachbartes Wohngebiet 2,1 bis 2,6 m/s). Die Hauptwindrichtungen liegen bei NW bis SW + SO (Böhmischer Wind).

Die Errichtung neuer Baukörper führt zu einer geringfügigen Verminderung der lokalen Durchlüftung. Aufgrund der insgesamt günstigen Windverhältnisse im Umfeld sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen.

Aufgrund der begrünten Dachfläche werden die Eingriffe gemindert und die Retentionswirkung dieser Flächen für das Lokalklima durch die günstigere Verdunstungswirkung bleibt anteilig erhalten.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 29 von 54

Lufthygiene

Im Plangebiet ist von einer erhöhten lufthygienischen Belastung auszugehen. Bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen sind im Straßenrandbereich der benachbarten Straßen erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen zu verzeichnen.

Das Umweltamt weist für die an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitte der Washingtonstraße und der Lommatzscher Straße folgende Werte aus (Jahresmittelwerte in $\mu\text{g}/\text{m}^3$, im Straßenrandbereich, Stand 2002):

Umweltamt (2007): Luftschadstoffe Jahresmittelwerte 2002 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ a (in Klammern Grenzwert)

Straße	PM 10	NO ₂	Benzol
Grenzwerte	(40)	(40)	(5)
Washington	44 (40)	54 (40)	3,8 (5)
Lommatzscher bis Pieschener	34	42	3
Lommatzscher bis Wächter	29*	33	2,5
Rankestr.	30	31	2,3
Peschelstr.	-	-	-

*Überschreitungen Tagesmittelwerte möglich

Der Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) wird damit z.T. weit überschritten; die Belastung mit PM₁₀ übersteigt den zulässigen Jahresmittelwert an der Washingtonstraße. Zudem sind auch an der Lommatzscher Straße Überschreitungen der zulässigen Tagesgrenzwerte (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM₁₀-Gesamtbelastung im Tagesdurchschnitt an mehr als 35 Tagen im Jahr) zu erwarten, da dies ab einem Äquivalenzwert von $\geq 28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresdurchschnitt möglich ist. Lediglich die Benzolbelastung liegt unterhalb der Grenzwerte.

Die Errichtung des Möbelmarktes führt zu einer Erhöhung des Fahrverkehrs auf der angrenzenden Lommatzscher und Pieschener Straße und damit auch zu einem erhöhten Schadstoffausstoß gegenüber dem jetzigen Zustand, jedoch nicht gegenüber dem B-Plan Nr. 110. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand bleiben die Auswirkungen jedoch hinter den Mehrbelastungen durch die allgemeine Zunahme des Verkehrs weit zurück.

➤ **Klima: grünordnerischer Fachbeitrag**

Im Bebauungsplan wird die Dachbegrünung mit dem Ziel der Steigerung der Verdunstung sowie der Staubbindung als Kompensation vorgesehen.

Es werden als Kompensationsmaßnahme für Baumverluste Ausgleichpflanzungen von 4 Bäumen sowie weitere 4 Bäume, die sich insgesamt positiv auf das Mikroklima auswirken vorgesehen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe	gering
Klima	Verschlechterung der lokalen Durchlüftung und des Mikroklimas durch neu entstehende Baukörper, Kompensation durch Dachbegrünung	gering

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 30 von 54

4.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Naturraum im Planungsgebiet wurde topografisch wenig verändert. Die Ebenheit des Geländes entspricht im Wesentlichen der naturräumlichen Situation.

Landschaftsbild und Ortsbild, Erholung

Das Schutzgut Landschaft wird durch das Landschaftsbild bestimmt. Dabei ist vor allem die Prägung durch die Naturnähe, die Eigenart und die Vielfalt von Bedeutung.

Die ehemals intensive landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung hat das Landschaftsbild in diesem Gebiet der Niederterrassen stark überformt. Abgesehen von spärlichem Straßenbegleitgrün ist die Fläche in sich unstrukturiert und weist keine gliedernden, naturbetonten Elemente auf. Vor allem im nördlichen Bereich wird das Landschaftsbild durch die Plattenbauten an der Lommatzscher Straße massiv beeinträchtigt, deren ausfransende Großform und im Detail lieblose Ausführung nur unzureichend zur Bildung einer Stadtkante beiträgt. Die der Siedlung vorgelagerten Ruinengrundstücke der ehemaligen Lackfabrik und der aufgegebenen Gärtnereien verstärken noch den Charakter der Strukturlosigkeit. Die über Gelände geführte BAB im Westen wird eher als Barriere, denn als landschaftsgliederndes Element wahrgenommen.

Landschafts- und Siedlungsbild, LSP Blatt 5/1 Stand August 1998

- Komplettes Gebiet ehemals von mittlerem Wert
- Erlebnisqualität von Natur-/ Und oder Architektur sowie Baukunst mittelmäßig
- Störungen vorhanden aber nicht prägend
- Empfindlich gegenüber grundsätzlichen Veränderungen des Gebietscharakters

Erholung, LSP Blatt 6/1 Stand Jan. 1998

- Keine weiteren Angaben

→ Erholung: Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen LSP, Stand Sept. 1998

keine Angaben

Landschaftsbild/ Erholung: aktueller Zustand

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 110 wurden die vormaligen Flächenstrukturen vollständig überprägt. Bedingt durch die großflächige Bebauung im Norden und Süden ist der Planbereich hier nur von mittelmäßigem Wert. Infolge der Errichtung des Möbelmarktes tritt keine Änderung dieser Sachlage ein.

Den Bewertungen des Landschaftsplanes für vergleichbare Gebiete folgend, ergibt sich heute folgende Einschätzung:

Komplettes Gebiet von geringem Wert bis beeinträchtigender Wirkung

- Erlebnisqualität von Natur-/ und oder Architektur sowie Baukunst eingeschränkt, teilweise negativ
- Störungen teilweise prägend bis prägend
- Gegenüber grundsätzlichen Veränderungen des Gebietscharakters unempfindlich, Verbesserungen erforderlich

➤ Landschaftsbild: grünordnerischer Fachbeitrag

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen und zur Dachbegrünung getroffen. Die vorhandene Allee Kötzschenbroder Straße bleibt als wichtiger Grünzug und städtebauliche Achse vollständig erhalten. Durch die bereits realisierte Interimslösung Parkplatz erfolgte bereits die Inanspruchnahme der ehemaligen Brachfläche, die insgesamt einen geringen Erholungswert hatte.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Kultur- und Sachgüter in der Umgebung beeinträchtigt.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 31 von 54

4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima sowie geringfügig zu Pflanzen und Tieren. Die ehemaligen Brachflächen erlaubten eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers und somit Anreicherung des Grundwassers, trugen zur Verdunstung und zum lufthygienischen Ausgleich bei und boten in geringem Umfang Raum für Pflanzen und Tiere.

4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**4.2.2.1 Schutzgut Mensch**Lärm

Zur Verkehrslärmbelastung an der Lommatzscher Straße kommt mit der Entwicklung des Möbelmarktes eine Belastung durch Gewerbelärm bezüglich der Anlieferung hinzu. Durch die Bebauung des Plangebietes werden das Plangebiet selbst und die angrenzenden Straßen mit zusätzlichem Fahrzeugverkehr von den Kunden der Verkaufseinrichtungen belastet. Die damit verbundene Fahr- und Verkehrslärmbelastung ist gegenüber der Vorbelastung jedoch unerheblich und wirkt sich nicht in unzulässigem Maß auf die Umgebung aus.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe gegenüber der Vorbelastung ist die zusätzliche Fahr- und Verkehrslärmbelastung unbedenklich	gering

Lufthygiene (siehe 4.2.2.5)Erholung

Die Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch die Neubebauung führt nicht zu grundsätzlichen Veränderungen. Die Bedeutung des Plangebietes für Erholungszwecke war bereits gering. Durch die Planung wird die im Elbepark mit dem Micktenmarkt begonnene Stadtplatz-, Fußwegverbindung gen Süden aufgenommen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch/Erholung	Entzug von Offenflächen durch Neubebauung, erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen B-Planes Nr.110	gering

In der ‚Verkehrlichen und lärmtechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 Lommatzscher Straße – Sconto-Möbelmarkt‘ der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Februar 2011)³⁴ wurde der Prognose-Nullfall (Prognosezustand 2020 – ohne Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696) mit dem Prognose-Planfall (Prognosezustand 2020 – mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen, welches direkt der Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 zugeordnet werden kann) verglichen. Zur Bewertung des Prognose-Nullfalls wurde auf die existierende Verkehrstechnische Untersuchung für die Umgestaltung des ElbeParks in Dresden zurückgegriffen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine Verkehrserzeugungsrechnung für den Sconto Möbelmarkt durchgeführt. Daraus ergab sich für das Untersuchungsgebiet das zukünftige Verkehrsaufkommen von ca. 1.088 Fahrten pro Tag. Hierbei handelt es sich um Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr. Durch eine tageszeitliche und räumliche Verteilung die-

³⁴

Verkehrlichen und lärmtechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 Lommatzscher Straße – Sconto-Möbelmarkt‘ der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Februar 2011)

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 32 von 54

ses Verkehrs auf das Straßennetz des Prognose-Nullfalls konnte der Prognose-Planfall generiert werden. Aus verkehrlicher Sicht ist festzustellen, dass durch die geplante Errichtung eines Sconto Möbelmarkts mit einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, welches jedoch problemlos abgewickelt werden kann und auch keine nachhaltigen Auswirkungen auf angrenzende Knotenpunkte, Kfz, Radfahrer/innen und Fußgänger/innen hat.

Die Benutzung des Parkplatzes sowie des Anlieferungsbereichs ist nur während der Öffnungszeiten bzw. auch eine Stunde vorher und nachher, also im Tageszeitraum von 07:00 bis 21:00 Uhr vorgesehen. Die Immissionsberechnungen für den geplanten Sconto Möbelmarkt nach TA Lärm ergaben eine deutliche Unterschreitung der Richtwerte um 13,5 dB(A) und mehr im Tageszeitbereich. Für eine Abschätzung mit entsprechender Sicherheit wurden zusätzlich für die lauteste Nachtstunde fünf Anlieferungen angesetzt. Auch dieses Szenario führte zur keiner Überschreitung der Richtwerte an den relevanten Immissionsorten.

Bei der Beurteilung nach DIN 18005 für Verkehrslärm wurden die Verkehrsgeräusche aller umliegenden Straßen und Schienenfahrwege für den Prognose-Planfall berücksichtigt. Bei einigen Immissionspunkten sind Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm zu erwarten, welche jedoch nicht auf die geplante Gebietsentwicklung, sondern vielmehr auf die hohe Vorbelastung zurückzuführen waren. Diese treten sowohl tags als auch nachts auf. Betroffen sind der geplante Sconto Möbelmarkt sowie die zur Lommatzcher Straße zeigenden Fassaden der bestehenden Gebäude.

Da durch das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall eine erhebliche Lärmbelastung vorhanden ist, sollte durch eine Gegenüberstellung von Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall der direkt der Gebietsentwicklung zuzuordnende Lärmanstieg ermittelt werden. Dazu wurden aus den Ergebnissen der Berechnungen für beide Fälle Lärmdifferenzkarten für den Tageszeitbereich angefertigt. Es konnte festgestellt werden, dass an den bestehenden Bebauungen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten sind, die Pegelerhöhungen jedoch im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen und maximal 0,3 dB(A) betragen.

Durch die Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 696 sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten.

4.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Neubebauung des Plangebietes geht der Verlust von Lebensräumen für Insekten und Vögel als Folge des Verlustes von ehemaligen Brachflächen einher. Es werden sich nur sehr geringfügig siedlungstypische Lebensräume für Pflanzen und Tiere an diesem Standort wieder entwickeln. Gegenüber dem brachliegenden Zustand verschlechtern sich die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere.

Durch Anpflanzungs- und Dachbegrünungsfestsetzungen wird nur für den Platz zwischen dem Markt und dem Hochhausgebäude eine Grünstruktur geschaffen

Mit der Neubebauung müssen zusätzlich zu der bereits für die Parkplatzzufahrt gefälltten Linde eine weitere Linde und zwei Eschen im öffentlichen Straßenbereich gefällt werden. Die vier Bäume werden durch 8 Neupflanzungen ersetzt. Eine Kompensation der gegenwärtig vorhandenen Brachflächen am Rand erfolgt durch die Dachbegrünung innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 33 von 54

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	Verlust von 4 jungen Bäumen im öffentlichen Straßenbereich, wird durch 8 Neupflanzungen ersetzt; Kompensation randlicher Brachflächen durch Dachbegrünung innerhalb Geltungsbereich	gering
Tiere	Verlust von Lebensräumen für Insekten und Vögel als Folge des Verlustes von Brachflächen Kompensation durch Dachbegrünungsflächen	gering

4.2.2.3 Schutzgut BodenNatürliche Bodenfunktionen

Zur Realisierung der Planung wird das Plangebiet durch die Errichtung des Gebäudes zu ca. 94 % und der notwendigen Verkehrsflächen sowie ihrer Zufahrten insgesamt zu ca. 98 % versiegelt. Dies entspricht einer Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand von 94 %, jedoch keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110 (100 %).

Natürliche Bodenfunktionen können im Plangebiet nicht erhalten werden.

Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen

Die Bewertung der auf dem Gelände vorhandenen Altlasten ergab keine grundsätzlichen und nicht beherrschbaren Konflikte mit den geplanten Nutzungen (vgl. Kap. 4.2.1.3). Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch ist im gesamten Plangebiet aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung bzw. Oberflächenversiegelung ausgeschlossen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Altablagerungen/ Bodenkontaminationen sind bei der geplanten Baumaßnahme zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB“ abzusichern und die allgemeinen Anforderungen des § 3 SächsBO zu erfüllen, dass durch bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Die für die Baumaßnahme erforderlichen Aushubmaßnahmen sind auf der Grundlage des Baugrundgutachten des Ingenieurbüros ABACON vom 26.11.2009 unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen - diese Begleitung ist zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht einschließlich der Entsorgungsbelege für die zu entsorgenden Abfälle (Aushubmaterial) dem Umweltamt vorzulegen.

Baubedingte überschüssige Aushubmassen sind nachweislich einer geordneten Entsorgung (§ 27 Abs.1 KrW-/AbfG) entsprechend der Deklaration und dem jeweils zugeordneten Abfallschlüssel zuzuführen.

Nach Aushub der Baugrube soll ein Ortstermin mit dem Umweltamt stattfinden, um die im Altlastenkataster erfasste Altablagerung im aufgeschlossenen Zustand der Baugruben (Wände und Sohle) in Augenschein nehmen zu können. (Stellungnahme Umweltamt 30.03.2010)

Damit entsteht bezogen auf die Altlastensituation eine Verbesserung gegenüber dem Bestand. Die Regelungen des Bodenschutzgesetzes, der Bodenschutzverordnung und der sächsischen Richtlinie zur Altlastenbehandlung sind grundsätzlich zu beachten.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 34 von 54

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand, jedoch keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110	gering

4.2.2.4 Schutzgut WasserOberflächenwasser

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Fließ- oder Stillgewässer.

Grundwasser

Mit der gegenüber dem brachliegenden Zustand deutlich erhöhten Versiegelung des Plangebietes auf 98% der Gesamtfläche nach Realisierung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Gebiet. Die Zunahme der Bodenversiegelung verhindert eine natürliche Regenwasserversickerung und verringert damit die Grundwasserneubildung.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Verplombung der Altlasten wird die Gefährdung des Eintrages von Kontaminationen in das Grundwasser verringert.

Niederschlagswasser

Die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet führt zu einer deutlichen Reduzierung der natürlichen Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung im Sinne des natürlichen Wasserkreislaufs. Durch die umfangreiche Dachbegrünung (86% der Gesamtfläche) wird jedoch eine Verzögerung des Oberflächenabflusses und damit eine erhöhte Verdunstung bewirkt.

Eine gezielte flächige Versickerung des auf den befestigten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine darunterliegende Rigole.

Hochwasser

Es ist festgesetzt, dass das Gebäude so auszubilden ist, dass es im Hochwasserfall bis zum prognostizierten Wasserstand eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) gegen eindringendes Wasser gesichert ist bzw. geflutet werden kann. Der durch die Hochbaumaßnahmen entfallende Retentionsraum kann somit innerhalb des Plangebiets durch potentielle Flutung des Erdgeschosses kompensiert werden. Sicherheitsrelevante technische Anlagen befinden sich oberhalb der Hochwasserlinie. In dem Gebäude werden keine umweltgefährdenden Substanzen gelagert, es wird keine Ölheizung vorgesehen.

Das Plangebiet liegt nicht im Abflussbereich, so dass der Hochwasserabfluss nicht behindert wird.

Um Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie von erheblichen Sachschäden auszuschließen, wurde eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt, d. h. dass sicherheitsrelevante technische Anlagen (z. B. Sprinkleranlage, Trafos, Brandmelder, Entrauchung, Notstromversorgung) oberhalb des Standes des 100-jährlichen Hochwassers zu installieren sind. Weiterhin ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren ein Hochwassermaßnahmeplan vorzulegen, der sowohl für die Bauzeit als auch für den Betrieb Schutz- und Evakuierungsmaßnahmen auf der Basis des Hochwasserwarnsystems der Elbe vorsieht.

Perspektivisch wird mit dem geplanten Ausbau der nördlichen Hochwasserschutzlinie der Kaditzer Flutrinne im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes des Freistaates Sachsen der Hochwasserschutz für das Plangebiet verbessert, Aussagen zum Realisierungszeitraum sind gegenwärtig noch nicht möglich.

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 35 von 54

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	Reduzierung des Retentionsvolumens infolge der Verringerung der wasserdurchlässigen Flächen (um 98% der Gesamtfläche). Kompensation durch Dachbegrünung (86% der Gesamtfläche); jedoch keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110 Erhaltung des erforderlichen Retentionsraumes im Hochwasserfall	gering

4.2.2.5 Schutzgut Klima/LuftKlima

Mit der Versiegelung der derzeit zwar brachliegenden, aber offenen Fläche ergibt sich eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch verminderte Verdunstung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden neben den Neuanpflanzungen von Bäumen Begrünungen der Dachflächen und eine offenfugige Ausbildung der Verkehrsflächenbefestigung vorgesehen, um so die Verdunstung zu erhöhen und Stäube zu binden. Damit kann eine Verringerung der Überwärmung erreicht werden.

Die kompakte Errichtung des Baukörpers führt zu einer lediglich geringen Verminderung der lokalen Durchlüftung. Aufgrund der insgesamt günstigen Windverhältnisse im Umfeld sind diese Auswirkungen als unwesentlich einzustufen.

Das Gebiet berührt randlich Kaltluftentstehungsbereiche.

Lufthygiene

Durch die Planung sind nur geringe Änderungen der lufthygienischen Situation zu erwarten. Einerseits wird dies durch eine Verschlechterung der lokalen Durchlüftung und des Mikroklimas durch neu entstehende Baukörper verursacht, der nur teilweise durch die Dachbegrünung kompensiert werden kann. Andererseits bringt der zusätzliche Fahrverkehr und die eigene Heizungsanlage eine zusätzliche Belastung mit sich. Entgegen vorheriger Absichten, eine Pelletheizung zu errichten wird nunmehr eine Gasheizungsanlage vorgesehen. Die Anzeige- und Nachweispflichten nach § 20 der 1. BImSchV sind zu beachten.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe gegenüber der Vorbelastung ist die zusätzliche Fahr- und Verkehrslärmbelastung unbedenklich	gering

4.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Siedlungsbild wird durch die Neubebauung verändert. Mit dem Vorhaben und den grünordnerischen Maßnahmen wird der brachliegende Standort durch einen den Straßenraum der Lommatzscher Straße prägenden Baukörper ersetzt

Unter Berücksichtigung der geplanten architektonischen Qualität der Bebauung und mit der Planung der im Elbepark mit dem Micktenmarkt begonnene Stadtplatz-, Fußwegverbindung gen Süden erfolgt eine ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch Neubebauung, jedoch keine Änderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 110	gering

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 36 von 54

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

keine Auswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine	-

4.2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima. Infolge der hohen Versiegelung von Boden wird die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie die Grundwasserneubildung wesentlich erschwert bis verhindert. Die stark verringerte Verdunstung beeinflusst die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Durch die vorgesehene Dachbegrünung und die Neupflanzungen von Bäumen kann ein teilweiser wasserhaushaltlicher und klimatischer Kompensationseffekt erzielt werden. Gleichzeitig entstehen geringfügig siedlungstypische Lebensräume für Pflanzen und Tiere, so dass hier Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und dem Schutzgut Pflanzen und Tiere besteht.

4.2.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe	gering
Mensch/Erholung	Entzug von Offenflächen durch Neubebauung, erfolgt im Rahmen der städtebaulich und grünordnerischen Vorgaben des B-Plans Nr. 110	gering
Pflanzen	Verlust von 4 jungen Bäumen im öffentlichen Straßenbereich, wird durch 8 Neupflanzungen ersetzt; Kompensation durch Dachbegrünungsflächen keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110	gering
Tiere	Verlust von Lebensräumen für Insekten und Vögel als Folge des Verlustes von Brachflächen Kompensation durch Dachbegrünungsflächen keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110	gering
Boden	Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem aktuellen Bestand, jedoch keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110 Bodenaustausch und/ oder Abdeckung von Altlasten	gering
Wasser	Vergrößerung des versiegelten Flächenanteils und damit Verschlechterung des natürlichen Wasserhaushalts durch Reduzierung des Retentionsvolumens infolge der Verringerung der wasserdurchlässigen Flächen (um 98% der Gesamtfläche), jedoch keine Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung gemäß B-Plan Nr. 110 Kompensation durch Dachbegrünung (86% der Gesamtfläche); Austausch verunreinigten Bodens bzw. Verplombung der Altlasten zum Schutz des Grundwassers; Verringerung der Gefahr des Eintrages in das Grundwasser	gering

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 37 von 54

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	Erhaltung des erforderlichen Retentionsraumes im Hochwasserfall	
Klima	Verschlechterung der lokalen Durchlüftung und des Mikroklimas durch neu entstehende Baukörper, Reduzierung der Verdunstungsfläche Kompensation durch Dachbegrünung	gering
Landschaft	Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch Neubebauung, jedoch keine Änderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110	gering (positiv)
Kultur- und Sachgüter	keine	-

4.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung sind zwei Szenarien vorstellbar:

1. Schotterplatz/ Brachfläche

Es verbleibt das Plangebiet weiterhin als geschotterter Stellplatzbereich der von geringwertigen Brachflächen gesäumt sind. Bei Nichtnutzung würde sich voraussichtlich die randliche Ruderalvegetation weiter über die Fläche ausbreiten.

Die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter würde bei Nichtdurchführung der Planung - angenommen die weitere Nutzung als Parkplatz- und Brachfläche - unterschiedlich verlaufen.

Für Boden, Wasser und Klima blieben die offenen verdunstungsaktiven Flächen erhalten, wobei eine langanhaltende dauerhafte Nutzung der Flächen eine zunehmende Verdichtung dagegen eine aufgelassene Nutzung eine zunehmende magere Begrünung mit sich bringen würde. Bei Pflanzen und Tieren wäre das Entwicklungspotential weiterhin sehr gering. Für die Erholung sind die Flächen nicht nutzbar. Das Landschaftsbild wäre weiter gestört, da weder eine städtebauliche noch eine grünordnerische Entwicklung erfolgt.

Die Lärm- und Schadstoffbelastung der außerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen würde unabhängig auch bei Nichtrealisierung aufgrund der allgemeinen Zunahme des Verkehrs im prognostizierten Umfang steigen.

2. Bebauung gemäß B-Plan Nr. 110

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war für den Plangeltungsbereich entlang der Lommatzscher Straße und der Pieschener Straße eine fünf- bis siebengeschossige und in den rückwärtigen Bereichen eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Diese entsprach dem städtebaulichen Ziel einer gemischten Kerngebietsnutzung an dieser Stelle, die jedoch nicht realisiert wurde.

Bei Szenario 2 wird davon ausgegangen, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Schaffung von baulichen Raumkanten und Traufhöhen entlang der Lommatzscher Straße, der Pieschener Straße und dem Fuß- und Radweg Kötzschenbroder Straße beibehalten werden. Die Traufhöhe bleibt wie im B-Plan Nr. 110 bei 25,50 m entlang der Straßen, die höhenmäßige harmonischere Abstufung zu dem westlich geplanten ca. 32,00 m hohen Bürohochhaus erfolgt nicht.

Die Kerngebietsnutzung mit der maximalen Überbauung würde realisiert werden

Die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter würde bei Durchführung dieser Planung im Wesentlichen analog der unter 4.2.2. beschriebenen verlaufen.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 38 von 54

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**4.2.4.1 Schutzgut Mensch**Lärm

Zum Schutz der im Plangebiet arbeitenden Menschen vor den prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm werden passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile der Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen sind demnach mit Bauschalldämmmaßen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche auszubilden. Damit wird sichergestellt, dass in den Räumen die erforderlichen Innenpegel eingehalten werden.

Zum Schutz der Menschen vor erhöhten Lärmbelastungen, die aus dem Betrieb einer Lüftungsanlage des Marktes resultieren könnten, wird die Lüftungsanlage so hergestellt, dass der zulässige Schalleistungspegel entsprechend der schalltechnischen Anforderungen an allen Immissionsorten tags und nachts garantiert ist.

Luftschadstoffe

Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen wird darauf geachtet, dass die Staubentwicklung möglichst gering gehalten wird.

Hochwasser

Im Fall der Ankündigung eines Hochwassers erfolgt im Vorfeld der Sicherung von Sachwerten eine Evakuierung bzw. eine Schließung des Gebäudes für Kunden, so dass keine Gefährdung von Leib und Leben zu befürchten ist. Da das Hochwasser der Elbe langsam steigt und über den Stand aktuell informiert wird, können entsprechende Schutzmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden.

4.2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen sowie eine weitreichende Dachbegrünung festgesetzt. Damit können sich neue siedlungstypische Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickeln.

Die Verkehrsfläche zwischen dem Scontomarkt und dem Hochhaus wird mit 8 Bäumen überstellt. Für die inneren Pkw-Stellplätze entfällt die Begrünung, da diese sich innerhalb des umbauten Raumes befinden.

4.2.4.3 Schutzgut BodenNatürliche Bodenfunktionen

Mit dem Bau des geplanten Gebäudes und der Erschließungsflächen wird die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt.

Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen

Zum Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen im Boden ist die im SALKA erfasste Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Bewertung der auf dem Gelände vorhandenen Altlasten ergab keine grundsätzlichen und nicht beherrschbaren Konflikte mit den geplanten Nutzungen. Die kontaminierten Auffüllungen werden im Zuge der Baumaßnahme entweder verplombt oder entfernt und anfallende Aushubmassen fachgerecht entsorgt.

4.2.4.4 Schutzgut WasserGrundwasser

Durch die geplanten Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Verplombung der Altlasten wird die Gefährdung des Eintrages von Kontaminationen in das Grundwasser verringert.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine darunterliegende Rigole versickert und verbessert somit den Grundwasserhaushalt.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 39 von 54

Niederschlagswasser

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt wird mit der umfangreichen Dachbegrünung eine Verzögerung des Oberflächenabflusses und damit eine erhöhte Verdunstung bewirkt. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird nicht abgeleitet, sondern über eine darunterliegende Rigole versickert.

Insgesamt kann somit ein anteiliger wasserhaushaltlicher Kompensationseffekt herbeigeführt werden.

Hochwasser

Es ist festgesetzt, dass das Gebäude so auszubilden ist, dass es im Hochwasserfall bis zum prognostizierten Wasserstand eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) gegen eindringendes Wasser gesichert ist bzw. geflutet werden kann. Der durch die Hochbaumaßnahmen entfallende Retentionsraum kann somit innerhalb des Plangebiets durch potentielle Flutung des Erdgeschosses kompensiert werden. Sicherheitsrelevante technische Anlagen befinden sich oberhalb der Hochwasserlinie. In dem Gebäude werden keine umweltgefährdenden Substanzen gelagert, es wird keine Ölheizung vorgesehen.

Durch die unter 4.2.2.4 genannten Maßnahmen wird den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen und negative Auswirkungen werden vermieden.

4.2.4.5 Schutzgut Klima/ Luft

Mögliche nachteilige Wirkungen der Bebauung des Plangebietes auf die lokalklimatischen Verhältnisse können durch das Anpflanzen von Gehölzen und die extensive Begrünung der Dachflächen, die auch zu einer erhöhten Verdunstung beitragen, anteilig gemindert werden. Entsprechende Anpflanzungsfestsetzungen sind getroffen.

Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Schadstoffbelastungen als Folge der planungsbedingten verkehrlichen Mehrbelastung sind nicht erforderlich.

4.2.4.6 Schutzgut Landschaft

Zur Sicherung der geplanten Architekturqualität werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben Festsetzungen zur Einordnung in den Stadtraum baugestalterische Festsetzungen getroffen.

4.2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

keine Auswirkungen.

4.2.4.8 Eingriffsausgleich

Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Eingriff ist auf der Grundlage des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 110 bereits zulässig. Ein Eingriffsausgleich im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 696 ist daher nicht erforderlich.

Auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird verzichtet, da sich die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr.110 entwickeln und keine abweichenden oder zusätzlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich werden.

Der Verlust von Jungbäumen wurde nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden bewertet. Die geplante Umgestaltung der Zufahrt Pieschener Straße führt zum Verlust von 2 Jungbäumen (StU 30 - 60 cm). Für die Rodung der beiden Bäume wurde laut Stellungnahme Amt für Stadtgrün vom 31.01.2011 bereits Ersatz geleistet, so dass hier kein Ausgleich zu leisten ist. Die geplante Umgestaltung der Radwegführung Lommatzscher Straße führt zum Verlust

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 40 von 54

von 2 Jungbäumen (StU 30 - 60 cm). Es wird bei einer hohen Pflanzqualität (Stammumfang 25 - 30cm) der Ersatzpflanzungen von einem Ersatz 1:2 ausgegangen. Nach der Gehölzschutzsatzung würde ein zweifacher Ersatz der Qualität B (StU 12 - 14 cm) gefordert. Zwei der Bäume werden als Straßenbäume wieder im Bereich der Radwegverschwenkung gesetzt (siehe Erschließungsplanung, 2x Esche). Aufgrund der geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf den neu entstehenden Mischverkehrsflächen 8 Bäume neu zu pflanzen. Gemäß der exponierten städtebaulichen Lage wird eine hohe Pflanzqualität (StU mind. 25 - 30cm) gewählt. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse und der geringeren Durchlüftung des Standortes wird vorgeschlagen die Sorte Acer campestre ‚Elsrijk‘ zu verwenden, da diese schmalkroniger (4 bis 6 m) und weniger mehltauanfällig ist als die Art. Der restliche Ersatz der Straßenbäume (2 Stück) wird mit diesen Pflanzungen auf der Privatfläche/ Mischverkehrsfläche geleistet.

Im Erschließungsplan werden die Schleppkurven der Feuerwehr ergänzend dargestellt. Eine Fällung von weiteren Bäumen, gegenüber den bereits im Entwurf berücksichtigten, ist nicht erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt wird bei ausschließlicher Nutzung durch die Feuerwehr keine Ertüchtigung der Kötzschenbroder Straße gefordert (derzeitig Geh-/ Radweg). Es wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass der Oberbau und die Tragfähigkeit für eine Feuerwehrebefahrung ausreichend sind. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Wurzelbereich oder weitere Fällungen zu beachten.

4.2.5 Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 696 dient der planungsrechtlichen Absicherung der Weiterentwicklung des Stadtteils Kaditz/Mickten als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeit brachliegenden Fläche. Es sind gegenüber der Errichtung des Möbelmarktes keine Planungsalternativen erkennbar, die später andere Umweltauswirkungen hätten.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Arbeitsgrundlagen und technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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 von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Kern- und Gewerbegebiete durch Verkehrslärm ausgegangen werden muss, wird die Dimensionierung des passiven Schallschutzes für Büroräume innerhalb des Möbelmarktes auf den lärmzugewandten Seiten entsprechend dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 40 dB festgesetzt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild wird die hier integrierte Bestandsaufnahme und Bewertung des Grünordnerischen Fachbeitrages herangezogen.

In der Umweltprüfung wurden zur Beurteilung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen das im Vorfeld zum Planverfahren erstellte Baugrundgutachten der Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Dresden und das Umweltinformationssystem der Landeshauptstadt Dresden herangezogen.

4.3.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die regelmäßige Überwachung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage bestehender Überwachungsvorschriften der zuständigen Behörden, insbesondere der unteren Immissionsschutz-, Wasser-, Bodenschutz- und Naturschutzbehörde. Verkehrsentwicklung und -lärm sowie die Entwicklung des Natur-

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 41 von 54

haushaltes werden in regelmäßigen Abständen erfasst und im Projekt ecoBUDGET im Internet-Auftritt der Stadt veröffentlicht.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 696 wird das Ziel verfolgt, auf dem Grundstück die Errichtung eines Sconto-Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.000 m² planungsrechtlich zu sichern. Die seit langem geplante und mit dem Bebauungsplan Nr. 110 vorbereitete Entwicklung der Stadterweiterung Kaditz-Mickten wird damit südlich der Lommatzscher Straße fortgesetzt.

Die Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt den gegenwärtigen Zustand des Plangebietes sowie die zulässige Nutzung gemäß B-Plan Nr. 110. Die in diesem Rahmen maximal möglichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter werden innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeschöpft.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, bei deren Einhaltung alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen wird darauf geachtet, dass die Staubentwicklung möglichst gering gehalten wird. Die Anlieferungen werden abseits der Haltestellenbereiche und teilweise hinter einer Blendwand lokalisiert.

Dem baubedingten Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Klima wird mit Festsetzungen zur Anlage einer umfangreichen Dachbegrünung auf 86 % der Dachflächen und zur Aufwertung des Gebietes mit Baumpflanzungen begegnet. Vor Ort befindliche Altlastenflächen werden beseitigt.

Der Hochwasserschutz als sehr wichtiger Belang wurde berücksichtigt, insbesondere durch die Festsetzung einer hochwasserangepasste Bauweise, die Verpflichtung zur Flutung des Erdgeschosses und durch den Hochwassermaßnahmenplan für das Vorhaben.

Zur Sicherung der geplanten Architekturqualität werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben Festsetzungen zur Einordnung in den Stadtraum baugestalterische Festsetzungen für Dachaufbauten und Werbeanlagen getroffen. Weitere Gestaltungsprämissen werden vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt.

4.3.4 Quellen Umweltbericht

- Abacon (2009): Baugrunduntersuchung Bauvorhaben Stadttorhaus und Scontomarkt im Einkaufszentrum Elbepark Dresden
- beier+beck (2010): Neubau eines Sconto-Möbelhauses in Dresden, Ausführungspläne und Baubeschreibung
- beier+beck Architekten Schreiben vom 06.04.2010 2x
- Dr. Lademann & Partner (2010): Die Kötzschenbroder/ Lommatzscher Straße in Dresden-Kaditz/ Mickten als Standort für einen SB-Möbelmarkt, Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.Juli 2009)
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts, Artikel 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585)
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2011): Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 Lommatzscher Straße – Sconto-Möbelmarkt'
- IGUS/ Ingenieurgesellschaft Umweltschutz Maß- und Verfahrenstechnik GmbH, Maßstelle für Emissionen/ Immissionen – Umweltverträglichkeitsuntersuchung Dresden Kaditz/ Mickten/ Übigau, Dresden 1992 - zitiert in Begründung B-Plan 110 (Gutachten 13)

Anlage 4 zur Vorlage

Begründung

Fassung vom 15.03.2011

Seite 42 von 54

- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt (2001): Bebauungsplan Nr. 110, Begründung
- Mund, Gille und Partner (2010): Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696, Dresden
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan, Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung
- Umweltamt Dresden Stellungnahme vom 02.02.2011
- Umweltamt Dresden/ Untere Wasserbehörde e-mail vom 08.03.2011
- Umweltamt Dresden Stellungnahme vom 19.03.2010
- Umweltamt Dresden Stellungnahme vom 10.12.2010

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 43 von 54

5 Grünordnung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechende Festsetzungen getroffen und die Verpflichtung zur Umsetzung im Durchführungsvertrag verankert.

So werden auf der westlich gelegenen Platzfläche acht Bäume als Baumreihe zur Betonung der Fuß- und Radwegebeziehung festgesetzt, die sich an den vorhandenen Pflanzungen entlang der Kötzschenbroder Straße orientieren. Zudem ist eine nahezu vollflächige Dachbegrünung festgesetzt, die im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 110 nicht vorgeschrieben war.

Die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich, da der Eingriff in Natur und Landschaft auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 110 in der gleichen Größenordnung bereits zulässig war. Ein Eingriffsausgleich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 696 ist nach § 1a Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich.

Das Vorhaben weicht von dem bisher rechtskräftigen Plan nur hinsichtlich von Festsetzungen ab, die keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben.

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

Minimierung Biotope/ Landschaftsbild

- Anpflanzen von Bäumen und Dachbegrünung

Minimierung/ Ausgleich Wasser

- Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch Dachbegrünung (die Dachbegrünung wird auf 86 % der Gesamtfläche vorgesehen, der anrechenbare Gesamtversiegelungsanteil beträgt 98 % (ohne Abzug Dachbegrünungsanteil))
- Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über darunterliegende Rigolen

Minimierung/ Ausgleich Klima

- Erhöhung der Verdunstung durch Dachbegrünung und Anpflanzungen

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen ist eine sehr hohe Versiegelung zu erwarten. Folgende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt:

Dachbegrünung

Die Dachflächen, die nicht durch notwendige technische Aufbauten benötigt werden, sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzensubstrataufbau ohne Drän- und Filterschicht ist mit mindestens 15 cm Stärke auszubilden. Die Integration von aufgeständerten Photovoltaikmodulen ist zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Hochstämme der Art Feldahorn *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ (Stammumfang 25-30 cm, Gesamthöhe 400-500 cm, mit Drahtballen, Astansatz bei 2,50 m, 5 x verpflanzt, aus extra weitem Stand) zu pflanzen.

Sämtliche Baumpflanzungen sind in offenen Pflanzbeeten von je mind. 6 m² vorzunehmen und mit Bodendeckern, wie Rosen oder Gräsern, zu unterpflanzen oder mit Baumstreifenrosten zu sichern und abzusplitten. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 44 von 54

6 Erschließung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Erschließungsplanung³⁵ für die Anbindung des geplanten Vorhabens an die bestehenden Verkehrsflächen sowie an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Umgebung zugrunde.

Das Plangebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch über die anliegenden Straßen voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des geplanten Vorhabens kann unmittelbar aus den anliegenden Netzen erfolgen.

Die wesentlichen Inhalte der Erschließungsplanung sind im Erschließungsplan Verkehrsflächen bzw. im Erschließungsplan Medien enthalten, die gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Die konkrete Erschließung des Baugebietes und notwendige Anpassungen der vorhandenen Straßen- und Wegeanschlüsse sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Untersuchung der verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 696 auf die umliegende Bebauung, das umliegende Straßennetz und die betroffenen Knotenpunkte wurde ergänzend ein Gutachten³⁶ erarbeitet. Darin wurde festgestellt, dass durch die geplante Errichtung eines Sconto Möbelmarkts mit einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, welches jedoch problemlos abgewickelt werden kann und auch keine nachhaltigen Auswirkungen auf angrenzende Knotenpunkte, Kfz, Radfahrer/-innen und Fußgänger/-innen hat.

Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen demnach maximal 0,3 dB(A) und liegen damit im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Zu weiteren Ausführungen hinsichtlich der Immissionsbelastung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1 Verkehrserschließung**6.1.1 Straßenverkehrsanbindung**

Das Plangebiet ist über die angrenzende Lommatzscher Straße und die Pieschener Straße anfahrbar. Damit ist eine sehr gute Anbindung an das städtische Straßennetz gegeben.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen³⁷ für die umliegenden Knotenpunkte haben gezeigt, dass der im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung entstehende Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Alle Ströme werden mit ausreichenden bis guten Qualitätsstufen beurteilt. Die Verkehrszuwachsrate liegt dabei im unteren einstelligen Prozentbereich, so dass sich durch die Verkehrszunahme im Zusammenhang mit der geplanten Gebietsentwicklung keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeiten der Zufahrten ergab.

Die Kötzschenbroder Straße stellt keine Verbindung für den Straßenverkehr dar, sondern ist als Fuß- und Radweg unter einer doppelreihigen Allee angelegt.

6.1.2 Zugänge und Zufahrten

Der ebenerdige Haupteingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes an der Lommatzscher Straße an dem Fußgängerüberweg. Zur Ausbildung einer angemessenen Eingangssituation wird der vorhandene Fahrradweg an dieser Stelle verschwenkt und die Taxistellplätze werden nach Westen verschoben.

Die Erschließung der direkt im Gebäude des Möbelmarktes angeordneten Kundschaftstellplätze erfolgt von der Pieschener Straße aus. Dabei handelt es sich um Stell-

³⁵ Mund, Gille und Partner (2010): Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696, Dresden

³⁶ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2011): Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 Lommatzscher Straße – Sconto-Möbelmarkt'

³⁷ ebenda

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 45 von 54

plätze für Selbstabholer. Die Zufahrt von der Pieschener Straße von Süden kommend wird durch eine Linksabbiegespur ermöglicht. Hierfür muss der Einmündungsbereich der Radebeuler Straße in die Pieschener Straße umgestaltet werden. Ein Teil der öffentlichen Parkplätze auf der Ostseite der Pieschener Straße wird rückgebaut.

Die Ausfahrt vom Grundstück auf die Pieschener Straße ist nur nach rechts möglich. Hier wird unterstützend eine Mittelinsel im Ausfahrtsbereich gebaut.

Für Anlieferfahrzeuge wird das Plangebiet von der Lommatzscher Straße aus erschlossen und auf die Pieschener Straße wieder verlassen. Sowohl bei der Einfahrt von der Lommatzscher Straße als auch bei der Ausfahrt in die Pieschener Straße ist dabei nur ein Rechtsabbiegen möglich. Nach der Ausfahrt auf die Pieschener Straße ist ein Wenden im vorhandenen Straßennetz unter Nutzung einer bereits vorhandenen Gleisquerung möglich.

In dem Verkehrs- und Lärmschutzgutachten von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2011) wurde mit Hilfe von Schleppkurvensimulationen nachgewiesen, dass die Befahrbarkeit des Anlieferbereichs mit einem Standard-Lastzug bzw. Standard-Sattelzug durch die nördliche Einfahrt von der Lommatzscher Straße aus möglich ist und auch Konflikte auf dem Anlieferungsgelände ausgeschlossen werden können. Ebenfalls konfliktfrei kann die Ausfahrt in die Pieschener Straße bewältigt werden. Ein Begegnen zwischen Lkw und Pkw auf der Fahrgasse ist nicht auszuschließen, da hier die Fahrten des Kunden- und des Wirtschaftsverkehrs abgewickelt werden. Die Fahrgasse verfügt jedoch über die notwendige Breite, um diesen Vorgang konfliktfrei zu bewältigen. Dies gilt auch für eine Begegnung von Fußgängern und Pkw. Die Breite der Fahrgasse von ca. 6,50 m ist mit Mischverkehrsflächen und Fahrgassen auf Parkplätzen vergleichbar. Zusätzlich bestehen für die Pkw ausreichend Ausweichmöglichkeiten, beispielsweise die Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Ein Andocken an die Laderampe wird durch rückwärtiges Rangieren in der Ladezone, die sich in der südöstlichen Gebäudeecke befindet, erreicht.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Pieschener Straße hat eine Breite von ca. 21 m.

Die Zufahrt zu dem Großteil der Stellplätze, die in der Tiefgarage von Möbel Höffner vorgehalten werden, erfolgt über die Lommatzscher Straße, die Washingtonstraße und den „Elbepark“-Parkplatz von Norden in das Gebäude von Möbel Höffner.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt, wie für den Lieferverkehr, von der Lommatzscher Straße und über die Fahrgasse parallel der Pieschener Straße. Der Schleppkurvennachweis erfolgt im Erschließungsplan Verkehrsflächen. Angrenzend an die Stellplätze wird hier eine Feuerwehraufstellfläche vorgesehen. Die Feuerwehrumfahrt erfolgt von der Lommatzscher Straße aus, über die Platzfläche westlich des Gebäudes und durch Poller gesichert über die Kötzschenbroder Straße zur Pieschener Straße. Der vorhandene Aufbau des mittleren, asphaltierten Fahrstreifens der Kötzschenbroder Straße ist für eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausreichend.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Für die vorgesehenen ca. 8.000 m² Verkaufsfläche sind nach § 49 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung für Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr (1 Stellplatz/ 50 m² Verkaufsfläche) 160 Stellplätze nachzuweisen, da die Kundenschafffrequenz bezogen auf die Verkaufsfläche bei Möbelhäusern nutzungsbedingt wesentlich geringer ist als bei sonstigen Geschäftshäusern, Läden, Einkaufsmärkten, Discountern o. ä. Nach § 49.1.1 der Verwaltungsvorschrift hat der Bauherr die Wahl, ob er die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herstellt. In diesem Fall macht der Bauherr von diesem Recht Gebrauch, indem er den Großteil der notwendigen Stellplätze in einer ca. 100 m entfernten, bereits errichteten Tiefgarage nachweist. Dies gilt als zumutbare Entfernung.

Von den notwendigen 160 Stellplätzen werden insgesamt 22 Stellplätze, davon fünf Behindertenstellplätze, unmittelbar an der Warenausgabe des Möbelmarktes entlang der Fahrgasse

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 46 von 54

eingeordnet. Die fünf Behindertenstellplätze entsprechen den in der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden geforderten 3 % der nachzuweisenden Stellplätze.

Die Gesamtzahl der Stellplätze kann nach § 49.1.5.1 Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung aufgrund des Straßenbahnanschlusses in unmittelbarer Nähe um 10 % reduziert werden. Anstelle der 160 Stellplätze müssen demnach nur 144 Stellplätze nachgewiesen werden. Abzüglich der 22 Stellplätze auf dem Grundstück werden daher 122 Stellplätze in der Tiefgarage des gegenüberliegenden Möbelhauses Höffner bereitgestellt. Für das Möbelhaus Höffner wären für die Verkaufsfläche (ca. 33.662 m²) ca. 673 Stellplätze notwendig, die jedoch in der Baugenehmigung aufgrund des guten Straßenbahnanschlusses um 30 %, also auf 471 Stellplätze reduziert wurden. Gebaut wurden seinerzeit 624 Stellplätze, so dass hier für 153 Stellplätze Reserven bestehen.

Im gesamten „Elbepark“ wurden 2.724 Stellplätze errichtet. Nach Abzug der Minderung für den ÖPNV-Anschluss wären allerdings nach Fertigstellung nur 1.873 Stellplätze notwendig gewesen, so dass hier ausreichende Reserven bestehen. Der Nachweis von den Stellplätzen des Sconto-Möbelmarktes kann daher ohne Probleme über eine Baulast in der Höffner-Tiefgarage erfolgen

Der Durchführungsvertrag enthält zu diesem Thema entsprechende Regelungen. Vor Satzungsbeschluss ist der Nachweis einer Baulasteintragung, also einer bodenrechtlich verbindlichen Regelung für die erforderlichen Stellplätze des Sconto-Möbelmarktes auf dem Höffner-Grundstück, zu führen.

Auf der Platzfläche westlich des Gebäudes werden 15 Fahrradbügel eingeordnet, so dass 30 Fahrradabstellplätze angeboten werden. Das Angebot wird aufgrund des Charakters eines Möbelmarktes, in dem vorwiegend Güter gekauft werden, die nicht mit dem Fahrrad zu transportieren sind, gegenüber der Richtzahl in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf die genannten 30 Abstellplätze reduziert.

Nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden von 2001 sind ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen und mit Bäumen zu durchgrünen. Die wasserdurchlässige Befestigung ist im Erschließungsplan Verkehrsflächen dargestellt. Die Begrünung kann an dieser Stelle nicht erfolgen, da die Stellplätze zwischen dem Möbelhaus und einer 16,50 m hohen Wand, die als Gebäudehülle wirken soll, angeordnet werden und diese Fläche insgesamt nur ca. 12,50 m breit ist. Bäume werden auf der westlich gelegenen, öffentlich genutzten Platzfläche gepflanzt.

6.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 9 (Prohlis – Zentrum – Kaditz) und 13 (Prohlis – Straßburger Platz – Mickten – Kaditz) sowie die Buslinien 64, 70, 72 und 80. Die Haltestelle befindet sich auf der Lommatzscher Straße unmittelbar nördlich des Plangebietes.

Die notwendige Verlegung der östlich angrenzenden Endhaltestelle der Buslinie 72 erfolgt in Abstimmung mit den Dresdner Verkehrsbetrieben.

6.1.5 Fußgänger/innen und Radfahrer/innen

Die Lommatzscher und die Pieschener Straße verfügen über ausreichend breite Gehwege sowie Radwege, die jeweils durch Grünstreifen mit Straßenbäumen von der Fahrbahn abgeschirmt sind. Der Radweg auf der Südseite der Lommatzscher Straße wird im Zuge der Schaffung einer attraktiven und sicheren Eingangssituation vor der Fußgängerfurt auf die Straße verschwenkt.

Die südlich gelegene Kötzschenbroder Straße ist auf einer Breite von ca. 30 m als Fuß- und Radweg ausgebaut. Sie ist dreiachsig gegliedert – in der Mitte verläuft ein ca. 5 m breiter asphaltierter Radweg, an den Rändern verlaufen ca. 3 – 4 m breite gepflasterte Fußwege und zwischen diesen Wegen bestehen zwei ca. 9 m breite Grünstreifen. Die Straße ist vierreihig mit

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 47 von 54

Feldhorn in den äußeren und Amberbaum in den inneren Reihen bepflanzt und hat sich mittlerweile zu einer auffälligen Allee entwickelt.

Südlich der Kötzschenbroder Straße wurde ein neuer Stadtplatz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem zum Skaten und Klettern, angelegt.

Es wird eine Wegeverbindung zur Lommatzscher Straße bzw. zum Elbepark über eine neue kombinierte Fußgänger-/Radfahrer-Lichtsignalanlage geschaffen. Auch aufgrund der Notwendigkeit der Nutzung der Fläche für die Anlieferung des westlich geplanten Bürohochhauses und als Feuerwehraufstellfläche entsteht hier eine großzügige Platzfläche. Diese wird mit einer Baumreihe aufgewertet und schafft eine straßenunabhängige Wegeverbindung zwischen dem von Südwesten kommenden Weg mit der Kötzschenbroder Straße und der Lommatzscher Straße. Zur Betonung dieser Verknüpfung wird der Platz bis zur Mittelachse der Kötzschenbroder Straße, also über das Plangebiet hinaus, einheitlich gepflastert. Als Pflasterung sind Betonstreifenplatten wie auf dem nahegelegenen neuen Stadtplatz vorgesehen. Die in diesem Bereich vorhandenen vier Alleebäume werden integriert.

Eine Beleuchtung der Platzfläche ist vorgesehen und im Durchführungsvertrag gesichert.

Unter der Baumreihe und am westlich geplanten Bürohochhaus werden die Fahrradabstellplätze des Sconto-Möbelmarktes eingeordnet.

Da die Platzfläche für Anlieferfahrzeuge befahrbar sein muss, eine Durchfahrt zur Kötzschenbroder Straße jedoch zu unterbinden ist, werden an der Grenze zur Kötzschenbroder Straße Poller gesetzt. Im Erschließungsplan Verkehrsflächen ist die Platzgestaltung dargestellt.

In der Umsetzung ist eine verkehrsrechtliche Anordnung als Feuerwehrezufahrt, Fuß- und Radweg mit dem Zusatz ‚Lieferverkehr frei‘ vorgesehen.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Die Parameter der einzelnen Medien werden basierend auf der genannten Erschließungsplanung im folgenden beschrieben. Die Erschließung des Vorhabens kann damit gesichert werden.

6.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung des Trinkwassers erfolgt durch den Versorger über eine Bestandsleitung DN 200 in der Kötzschenbroder Straße.

Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden ist durch das öffentliche Trinkwassernetz gesichert. Hydranten sind in der Kötzschenbroder Straße und im Bereich des Knotens Washingtonstraße/ Lommatzscher Straße im Abstand < 150 m vorhanden.

6.2.2 Entwässerung

Niederschlagswasser

Allseits um das Gebäude befinden sich Regenwasser- und Mischwasserkanäle. Eine Einleitung des Regenwassers in die Regenwasserkanäle der Kötzschenbroder Straße ist nicht möglich, da hier höhenmäßig versetzter Medienbestand zu queren wäre. Daher erfolgt eine Einleitung des anfallenden Dachwassers in die östlich gelegene Pieschener Straße. Durch die vorgesehene nahezu vollflächige Dachbegrünung auf der ca. 9.000 m² großen Dachfläche wird die Menge des abzuleitenden Regenwassers reduziert.

Das auf den westlichen und südlichen Dachflächen anfallende Regenwasser wird im Gebäude, unter anderem durch abgehängte Leitungen, nach Osten geführt. Es sind keine Grundleitungen vorgesehen.

Das auf der ca. 1.200 m² umfassenden Fahrgasse zwischen dem Baukörper und der Pieschener Straße anfallende Oberflächenwasser wird mittels Rinnen gesammelt und dem dort verlaufenden Regenwasserkanal zugeführt. Für die Anschlusshaltung an den öffentlichen Kanal ergibt sich eine Dimension von DN 300. Die Einleitstelle liegt südlich des Schachtes 09A55 in

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 48 von 54

den Sammelkanal DN 500, SB der Stadtentwässerung Dresden GmbH. An der Einleitstelle wird ein Betonfertigteilschacht DN 1200 gesetzt.

Das auf der Platzfläche westlich des Gebäudes anfallende Oberflächenwasser kann aus den beschriebenen Gründen nicht in den Kanal eingeleitet werden. Hier werden unterhalb des Pflasters Rigolen zur vollständigen Versickerung angeordnet. Hierzu wurde ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Rigolenversickerung liegt mittlerweile vor.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal Kötzschenbroder Straße in südwestlicher Richtung (Revisionsöffnung im Gebäude) eingeleitet und ein Anschlusskanal mit Revisionschacht in der Parkfläche gebaut. Die Einbindung erfolgt in nordöstlicher Richtung in den Schmutzwasserkanal in der Pieschener Straße in den Bestandsschacht 09A52.

6.2.3 Energieversorgung

Bezüglich der Elektroenergieversorgung liegt in der Kötzschenbroder Straße Mittel- und Niederspannung an, an die angeschlossen werden kann. Weiterhin ist die Stromversorgung über eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Gebäudes vorgesehen.

6.2.4 Fernmeldeversorgung

Der fernmeldeseitige Anschluss kann an den Bestand in der Lommatzcher und/ oder der Kötzschenbroder Straße erfolgen.

6.2.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist über eine Gasheizung vorgesehen. Dafür erfolgt ein Anschluss an die in der Kötzschenbroder Straße liegende Mitteldruckgasleitung.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes basieren auf dem Hochbaukonzept für die Errichtung des Sconto-Möbeldiscountmarktes an der Lommatzcher Straße des Architekturbüros beier+beck Braunschweig.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Katalog des § 9 BauGB und der BauNVO abweichende Regelungen getroffen werden. Der Festsetzungskatalog beschreibt das konkrete Vorhaben.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung eines Sconto-Möbelmarktes mit 8.000 m² Verkaufsfläche mit den hierfür erforderlichen Büro- und Verwaltungsflächen zu schaffen, wird die Baufläche des Plangeltungsbereiches als Baugebiet ‚Möbeldiscountmarkt‘ mit einer Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche von maximal 8.000 m² festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Möbeldiscountmarktes mit einer Obergrenze der maximalen Verkaufsfläche von 8.000 m² und einer Festsetzung der zulässigen Sortimente ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend genau beschrieben.

Neben dem Möbeldiscountmarkt werden auch Stellplatzanlagen zugelassen.

Ein Möbeldiscountmarkt ist eine spezielle Betriebsform des Möbel-Einzelhandels, welche sich durch ein begrenztes Sortiment von fachspezifischen Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit ohne großen Aufwand für Warenpräsentation sowie Beratung und durch weitestgehende Selbstbedienung auszeichnet.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 49 von 54

Bei der Definition der Verkaufsflächen wird an der gängigen Rechtsprechung orientiert. Zur Verkaufsfläche gehören demnach alle Bereiche, die von Kundschaft betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Verkauf angeboten werden. Danach gehören zur Verkaufsfläche auch: Flächen mit Warenangeboten im Freien, Kassen- und Vorkassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, einsehbare Thekenbereiche, Treppen, Rolltreppen, Windfang, Einkaufswagenparks innerhalb des Gebäudes, Warenträger/-tische, nicht fest begrenzte Schaufensterbereiche. Baulich nicht gefasste Bereiche innerhalb des Möbelmarktes, die Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten, gehören zu den Verkaufsflächen.

Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind demzufolge Bereiche, die von Kundschaft nicht betreten werden können, u. a. reine Lagerflächen, Aufenthaltsräume für das Personal und Bereiche zur Vorbereitung der Waren, sofern nicht sichtbar für die Kundschaft.

In der Festsetzung wird unterschieden in das Kernsortiment und zentrenrelevante Ergänzungs- und Randsortimente. Das Kernsortiment wird auf Wohn- und Büromöbel, Teppiche und Matratzen festgesetzt. Die zentrenrelevanten Ergänzungs- und Randsortimente werden ebenfalls im Einzelnen aufgeführt und ihr Anteil wird auf maximal 800 m², also 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche, begrenzt. Andere als die festgesetzten Randsortimente sind ausgeschlossen.

Die zulässigen Sortimente basieren auf der Dresdner Sortimentsliste, die 2010 vom Stadtrat beschlossen wurde. In der Dresdner Sortimentsliste wird zwischen ‚zentrenrelevanten‘ und ‚nicht zentrenrelevanten‘ Sortimenten unterschieden, um die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben zu erleichtern. Handelt es sich um Vorhaben, bei denen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, ist eine Prüfung erforderlich, ob benachbarte Zentren durch diese Vorhaben aufgrund der Umsatzverteilung gefährdet werden. Für das vorliegende Vorhaben wurde daher in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Dresden ein Handelsgutachten³⁸ erstellt. Darin wird nachgewiesen, dass die Umsatzverteilungsquoten der betrachteten zentrenrelevanten Randsortimente deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwertes liegen und das Vorhaben den Vorgaben aus dem aktualisierten Zentrenkonzept des Landeshauptstadt Dresden nicht entgegensteht. Eine Erläuterung des Untersuchungsumfanges und der Ergebnisse findet sich unter Punkt 3.3 der Begründung.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Traufhöhe bestimmt.

Entsprechend des festgesetzten Baufeldes, für welches an allen Seiten auf Baulinien gebaut werden muss, wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Damit wird, wie im Vorhabenplan dargestellt, eine vollständige Überbauung der Fläche und damit eine wirtschaftliche Ausnutzung des aus städtebaulichen Gründen konisch geschnittenen Grundstücks ermöglicht.

Für das vorliegende Projekt der Errichtung eines Möbel-Discountmarktes wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da die beabsichtigte Ausbildung von straßenbegleitenden Raumkanten über die Festsetzung von Baulinien und einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß ausreichend gesichert werden kann. Die Planung für den Möbelmarkt sieht zwei Geschosse in den nördlichen Ausstellungsflächen und ein Geschoss im südlich gelegenen Hochregallager vor.

Darüber hinaus wird für den geplanten Baukörper dem Vorhaben entsprechend ein Spielraum für die Ausbildung der Traufhöhe von 16,00 m bis 17,00 m festgesetzt. Mit dieser Gebäudehöhe, die einem vier- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus entspricht, kann der Straßenraum der Lommatzcher Straße an ihrer Südseite angemessen gefasst werden.

Damit gliedert sich der neue Baukörper in seiner Höhenentwicklung in den Maßstab der Bebauung entlang der Lommatzcher Straße ein und vermittelt mit seiner größeren Kubatur gleichzeitig zum benachbarten, deutlich höheren Baukörper des geplanten Bürohochhauses.

³⁸

Dr. Lademann & Partner (2010): Die Kötzschenbroder/ Lommatzcher Straße in Dresden-Kaditz/ Mickten als Standort für einen SB-Möbelmarkt

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 50 von 54

Lediglich zur Realisierung notwendiger technischer Aufbauten und Fluchttreppenhäuser sowie Photovoltaikanlagen darf die Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bestimmt. Dies ermöglicht den Abgleich mit den Maßen im Vorhabenplan. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf 109,95 m ü. NHN festgesetzt.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist demnach die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, um die Einnordung des geplanten Hauptbaukörpers mit seiner klaren Ausrichtung entlang der Lommatzscher Straße und damit die angestrebte städtebauliche Wirkung auf den Straßenraum zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baulinien im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Das so beschriebene Baufeld entspricht dem geplanten Vorhaben und folgt damit dem bereits vorliegenden Hochbaukonzept. Zur Sicherung der Fassung des Straßenraumes sind an allen Seiten Baulinien festgesetzt, auf denen gebaut werden muss. Damit wird die Position des Gebäudes eindeutig bestimmt und der Stadtraum an dieser Stelle ablesbar gefasst.

7.1.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Westen des Plangebietes, die den Charakter einer großzügigen Fuß- und Radwegeverbindung erhält und zugleich der Anlieferung des angrenzend geplanten Bürohochhauses dient, wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den unterschiedlichen Ansprüchen an die Fläche entsprochen und die notwendige Flexibilität gewahrt.

Die zur Erschließung des Möbelmarktes durch Anlieferfahrzeuge und die Feuerwehr notwendige Zufahrt im Nordosten des Baufeldes von der Lommatzscher Straße ist als Einfahrt in der Planzeichnung festgesetzt. Die zur Erschließung der Kundenstellplätze auf dem Grundstück von der Pieschener Straße vorgesehene Zufahrt, die auch als Ausfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr dient, ist als Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Mit der räumlichen Festsetzung der Ein- und Ausfahrten ist die Ausbildung weiterer Zufahrten auf das Gelände abweichend von der beschriebenen Lösung nicht zulässig. Dies ist erforderlich, um eine gefahr- und gefahrungslose Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs zu ermöglichen. Weiterhin erfolgt die konkrete Festsetzung des Hauptein- und -ausganges an der Lommatzscher Straße, da dessen Lage Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes hat.

Da es sich bei der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um eine private Verkehrsfläche handelt, erfolgt zur rechtlichen Sicherung der Erschließung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Rechtsplan. Ein Gehrecht und Rad-Fahrrecht wird für die Öffentlichkeit eingeräumt, da die Verkehrsfläche Teil einer wichtigen Wegeverbindung aus Richtung Südwesten (Geh- und Radweg entlang der Stadtmauer) in Richtung Lommatzscher Straße/Elbepark darstellt. Ein Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Anlieger, um die Anlieferung bzw. Feuerwehrezufahrt und die Verlegung von Versorgungsleitungen rechtlich zu sichern.

7.1.5 Hochwasserschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100 9,24 m Pegel in Dresden - Augustusbrücke vom 25.10.2004).

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung ‚neuer‘ Baugebiete untersagt. Zweck der Vorschrift ist es, im Interesse des Hochwasserschutzes das Entstehen neuer Baurechte auf bislang nicht bebaubaren Flächen in Hochwasserrisikogebieten zu verhindern. Bestehende Nutzungsrechte werden demgegenüber von

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 51 von 54

§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht berührt. Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110. Die Landesdirektion Dresden bestätigt mit Schreiben vom 01.02.2011, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine Neuausweisung handelt.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG vorliegen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen diese Voraussetzungen vor bzw. werden durch den Bebauungsplan soweit möglich gesichert.

So wird die Möglichkeit der Flutung des Erdgeschosses durch eine Festsetzung gesichert, damit die Hochwasserrückhaltung durch die Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird. Es wird eine Ausbildung des Erdgeschosses festgesetzt, die die Flutung im Hochwasserfall erlaubt. Der notwendige Nachweis des Ausgleiches des Rückhalteraaumes wird über die Flutung des Erdgeschosses erbracht. Eine Auflage zur Sicherung der Umsetzung der Flutung wurde durch eine Baulast dauerhaft rechtlich gesichert und ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Die Festsetzung dient auch der Gefahrenabwehr, da durch geeignete bauliche Ausbildung Sachschäden als Hochwasser- bzw. Flutungsfolge vermieden werden können. Die konstruktive Umsetzung dieser Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass sicherheitsrelevante technische Anlagen nur oberhalb der prognostizierten Wasserhöhe des statistisch 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) zulässig sind. Diese Regelung trägt zur Vermeidung von Sachschäden, aber auch zur Sicherung von Leben und Gesundheit im Hochwasserfall bei. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden des geplanten Gebäudes ist auf 109,95 m ü. NHN festgesetzt. Die mit 110,44 m ü. NHN angegebene die Höhe des HQ 100 liegt demzufolge + 0,49 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Höhe des Extremwasserstandes³⁹, die etwa einem 500-jährlichen Hochwasser entspricht, läge + 0,80 m über dem HQ 100 bei 111,24 m ü. NHN und somit 1,29 m über der festgesetzten Erdgeschosshöhe. Durch die Festsetzung der flutbaren Ausbildung des Erdgeschosses, welches eine Raumhöhe von durchschnittlich mehr als 4 m hat, ist der Retentionsraum auch für das anzusetzende Extremereignis gesichert.

Nach Fertigstellung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Kaditzer Flutrinne wird das Plangebiet vermutlich nur noch als hochwassergefährdetes Gebiet und nicht mehr als Überschwemmungsgebiet eingestuft werden.

7.1.6 Passiver Lärmschutz

Das Plangebiet ist in erheblichem Maß vom Verkehrslärm der Lommatzcher und der Washingtonstraße belastet. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nicht eingehalten. Eine ausführliche Analyse der Lärmbelastung findet sich im Umweltbericht, Kapitel 4.2.1.1.

Zum Schutz vor unzulässigen Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes wird daher als passive Schallschutzmaßnahme für Büros ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB für nach außen abschließende Bauteile festgesetzt.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

7.1.7 Dachbegrünung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, das Dach des Möbelmarktes mit extensiver Dachbegrünung auszuführen und diese dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung einer funktionierenden Dachbegrünung wird ein Pflanzensubstrataufbau von mindestens 15 cm Stärke festgesetzt. Ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten und Fluchtreppenhäuser. Die geplante integrierte Aufständigung von Photovoltaikmodulen wird zugelassen.

³⁹ Rücksprache mit dem Regionalen Planungsverband (Telefonat Frau Dr. Heinrich mit Herrn Seifert am 07.02.2011)

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 15.03.2011

Begründung

Seite 52 von 54

Mit der Festsetzung der großflächigen Dachbegrünung wird in erster Linie ein ökologischer Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope und Wasser erreicht. Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität durch Bindung von Stäuben. Durch die verringerte Reflektion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher und erhöhen durch gezielte Bepflanzung die Artenvielfalt.

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung), Arten und Lebensgemeinschaften (Trittsteinfunktion), Landschaftsbild (Dachaufsichten) und Wasser (Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses).

7.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Begrünung der nicht überbauten Flächen des Plangebietes werden acht anzupflanzende Bäume mit ihrem Standort in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Pflanzung einer Baumreihe soll die Attraktivität des Platzes für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen erhöht werden. Ein größerer Anteil an Grünfläche oder Gehölzen ist aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche an diese Fläche, insbesondere das Wenden von Anliefer- und Müllfahrzeugen, nicht möglich.

Um eine schnelle räumliche Wirkung der Baumpflanzungen zu erzielen, werden Bäume mit einem Stammumfang von 25 bis 30 cm gewählt. Als Baumart wird Feldahorn, in Anlehnung an die vorhandene vierreihige Allee Kötzschenbroder Straße, jedoch in einer säulenförmigen Wuchsform festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße offener Pflanzbeete wird gesichert, dass der Wurzelraum nicht verdichtet wird.

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen werden die kleinklimatischen Bedingungen verbessert und durch die Bindung von Stäuben Aufenthalts- und Luftqualität geringfügig verbessert. Es wird eine grüne Verbindung zwischen der Kötzschenbroder Straße und der Lommatzscher Straße geschaffen.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO getroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten sowie Werbeanlagen soll im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Gebäudekubatur eine harmonische Gesamtwirkung des Objektes und eine Eingliederung des Neubaus in den Straßenzug der Lommatzscher Straße erreicht werden.

7.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

Dächer und Dachaufbauten

Auf Grundlage des Vorhabenplanes ist der obere Gebäudeabschluss als Flachdach auszubilden. Die in der Regel erforderlichen technische Anlagen und Aufbauten sind so anzuordnen, dass sie allseits von der Fassade soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind, um ihre Einsehbarkeit aus dem Straßenraum weitgehend zu vermeiden. Mit diesen Regelungen soll ein möglichst ruhiger oberer Gebäudeabschluss erreicht werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung ist unter Punkt 7.2.2 beschrieben.

Die geplante Aufständigung von Photovoltaikmodulen auf dem Gründach wird zugelassen, um einen Beitrag zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien zu leisten. Da sich unmittelbar im Süden kein Baufeld, sondern ein öffentlicher Platz anschließt, besteht auch nicht die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen.

Werbeanlagen

Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen innerhalb des Straßenraumes und der Gebäudefassaden zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur unterhalb der Attika und als integrierter Fassadenbestandteil zulässig. Weitere Regelungen betreffen die Beleuchtung. Reflektierende

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 53 von 54

Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit grellen Farben (sog. Neonfarben) sind demzufolge nicht zulässig. Dies ist neben der negativen Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild vor allem auch mit der Lage des Gebäudes an einer Hauptverkehrsstraße begründet.

Die Festsetzungen ermöglichen für das Repräsentationserfordernis des Sconto-Möbelmarktes ausreichenden Spielraum und mit der Umsetzung des bestehenden Fassadenkonzeptes mit einem Schriftzug im Norden und im Osten sowie Gelb-Orangetönen hinter der metallfarbenen Fassade wird den Festsetzungen entsprochen.

7.4 Kennzeichnungen

Es erfolgt als textliche Kennzeichnung ein Hinweis darauf, dass das Plangebiet im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 62/104165 (verfüllte Sandgrube) registriert ist. Bei Beachtung der unter ‚Hinweise‘ aufgeführten Maßnahmen ergeben sich keine grundsätzlichen Konflikte mit der geplanten Nutzung.⁴⁰

7.5 Hinweise

Im Textteil des Rechtsplans wird für die weitere Planung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Hinweis zu Altlasten/ Bodenschutz gegeben.

Bodenschutz/ Altablagerungen

Die auf dem Grundstück vorhandenen Altablagerungen/ Bodenkontaminationen sind bei der geplanten Baumaßnahme zu beachten. Die Aushubmaßnahmen sind unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen, zu dokumentieren und vom Umweltamt abzunehmen. Überschüssige Aushubmassen sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

7.6 Nachrichtliche Übernahme

Im Textteil des Rechtsplans wird die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Elbe nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im rechtswirksam festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe (25.10.2004), dazu erfolgt ein Hinweis auf dem Rechtsplan. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde die Errichtung einer baulichen Anlage unter Erfüllung der Bedingungen des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz genehmigen kann.

8 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 11.000 m ²	(100 %)
Baugebiet ‚Möbeldiscountmarkt‘	ca. 10.350 m ²	(94 %)
Verkehrsfläche Verkehrberuhigter Bereich	ca. 650 m ²	(6 %)

⁴⁰

Siehe auch Umweltbericht Punkt 4.2.1.3

Anlage 4 zur Vorlage**Begründung**

Fassung vom 15.03.2011

Seite 54 von 54

9 Quellen

- Abacon (2009): Baugrunduntersuchung Bauvorhaben Stadttorhaus und Scontomarkt im Einkaufszentrum Elbepark Dresden
- BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co KG (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Radebeul
- beier+beck (2010): Neubau eines Sconto-Möbelhauses in Dresden, Ausführungspläne und Baubeschreibung
- beier+beck Architekten Schreiben vom 06.04.2010 2x
- Dr. Lademann & Partner (2010): Die Kötzschenbroder/ Lommatzscher Straße in Dresden-Kaditz/ Mickten als Standort für einen SB-Möbelmarkt, Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2003), Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2011): Verkehrliche und lärmtechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 696 Lommatzscher Straße – Sconto-Möbelmarkt'
- IGUS/ Ingenieurgesellschaft Umweltschutz Maß- und Verfahrenstechnik GmbH, Maßstelle für Emissionen/ Immissionen – Umweltverträglichkeitsuntersuchung Dresden Kaditz/ Mickten/ Übigau, Dresden 1992 - zitiert in Begründung B-Plan 110 (Gutachten 13)
- Landeshauptstadt Dresden (2003): Flächennutzungsplan
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt (2002), Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2002), Dresden
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan, Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung
- Erschließungskonzept Mundt, Gille und Partner (2010)