

# Anlage 3

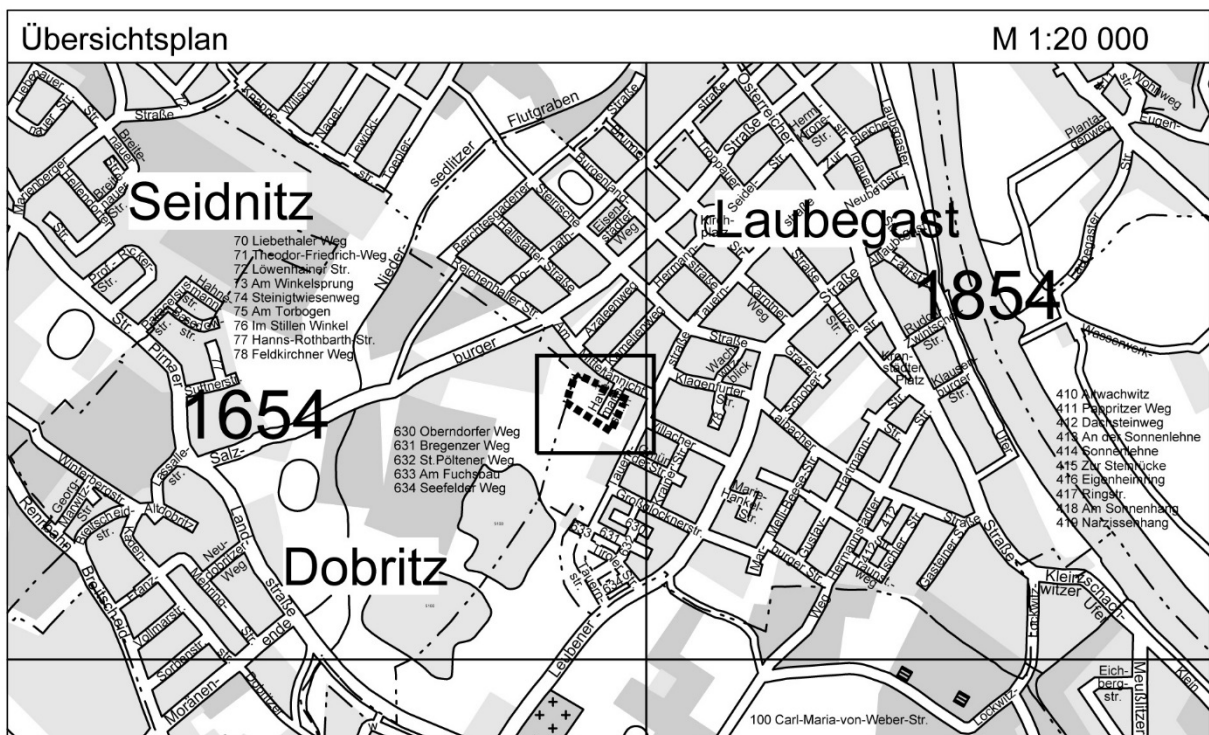
## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 523.1 Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude

#### 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 18. März 2016



Dresden, 22.04.2016

gez. Szuggat

Stefan Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 2 von 18

**Inhaltsverzeichnis**

1. Voraussetzungen und Grundlagen der Planung.....	3
1.1 Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplans.....	3
1.2 Planungsrechtliche Situation .....	3
1.3 Planungserfordernis der Änderung des Bebauungsplanes .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen .....	4
2. Zielsetzung der Planung .....	5
2.1 Ziele der Planung .....	5
2.2 Gender Mainstreaming .....	5
3. Erschließung.....	6
3.1 Verkehrliche Erschließung.....	6
3.2 Stadttechnische Erschließung .....	7
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.4 Festsetzungen zur Grünordnung .....	11
4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	11
4.7 Zeitlich bedingte Festsetzungen .....	12
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
5.1 Dächer und Dachaufbauten.....	13
5.2 Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente .....	14
5.3 Einfriedungen .....	14
6. Kennzeichnungen .....	14
6.1 Altlastenverdachtsflächen.....	14
7. Nachrichtliche Übernahmen .....	15
7.1 Überschwemmungsgebiete .....	15
8. Hinweise .....	16
9. Baustellenverkehr .....	17
10. Gutachten, Quellen .....	17

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 3 von 18

**1. Voraussetzungen und Grundlagen der Planung****1.1 Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 266/42 der Gemarkung Laubegast mit einer Fläche von ca. 1,25 ha.

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet Dresdens im Stadtteil Laubegast. Es ist Bestandteil des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“ der, mit Ausnahme des Teilbereichs „Orchidee“ auf dem Flurstück 266/42, in den 90er Jahren baulich realisiert wurde.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südosten durch die Freifläche und den Garagenstandort entlang der Tauernstraße (Flurstücke 253/3, 266/36, 266/37 und 266/40 der Gemarkung Laubegast),
- im Südwesten durch das Flurstück 263/1 der Gemarkung Laubegast,
- im Westen durch die Flurstücke 138b und 138/12 der Gemarkung Dobritz,
- im Norden durch die Bebauung südlich der Straße Am Mitteltännicht.

**1.2 Planungsrechtliche Situation**

Mit Beschluss Nr. 647-29-91 hat der Stadtrat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“ am 05.09.1991 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Satzung am 13.01.1992 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan am 14.01.1992 in Kraft getreten.

**1.3 Planungserfordernis der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Wohnpark „Solitude“ ist durch eine großräumige Entwicklung des Standortes mit Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Lediglich der südliche, separat liegende Teilbereich „Orchidee“ war als Ergänzungsbereich mit überwiegender Doppel- und Reihenhausbebauung geplant.

In den 90er Jahren wurde der räumlich dominierende Teil des Geschosswohnungsbaus realisiert. Dabei wurde auch der Straßenstumpf der Havemannstraße neben der Zufahrten für die Tiefgaragen der angrenzenden Wohngebäude Am Mitteltännicht auch zur Erschließungsstraße für das nunmehr zur Planänderung vorgesehene Teilgebiet „Orchidee“ gebaut. Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird dabei ebenso beibehalten wie die geplante Nutzung als Standort für individuelle Wohnformen zur Eigentumsbildung.

Der bisher nicht realisierte Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Wohnpark „Solitude“ - der Teilbereich „Orchidee“ - soll nach dem Wechsel des Vorhabenträgers von der Häusler Grundbesitz GmbH & Co. KG Stuttgart zur ElbeBau Dresden GmbH nunmehr realisiert werden.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum in aufgelockert bebauten Eigenheimstandorten mit moderner Architektur) ist eine Überarbeitung der ursprünglichen Planung erforderlich.

Das Planungserfordernis ergibt sich in diesem Zusammenhang insbesondere aus der geänderten Erschließungsplanung (Straße und medientechnische Erschließung).

Neben der Erschließung werden ferner folgende Planinhalte geändert:

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 4 von 18

- anstelle der ursprünglich festgesetzten Doppel- und Reihenhausbauung sollen nun Einfamilien- und Reihenhäuser errichtet und die Baufelder entsprechend angepasst werden,
- die Dachform wird von Satteldach zu Flachdach geändert, damit entfällt die vorgegebene Firstausrichtung.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

- Lage in einer Altlastenverdachtsfläche,
- Vorkommen von CO<sub>2</sub>- und Methan-Gehalt in der Bodenluft.

Die Hochwasserlinie der Elbe HQ 100 wurde nachrichtlich in das Änderungsverfahren übernommen.

Ferner wurden u. a. Hinweise zum Hochwasserschutz, zum Schutz vor aufsteigendem Grundwasser, zum Gehölzschutz und zur Lage des Plangebietes in einer Trinkwasserschutzzone aufgenommen.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“ wird für den Teilbereich „Orchidee“ unter der Bezeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 523.1, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude als vereinfachtes Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### **1.4 Übergeordnete Planungen**

##### Raumordnung und Landesplanung

Die geplante Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523.1 stimmt mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und im Vorbehaltsgebiet Wasserressource entsprechend des Regionalplanes Oberes Elbtal Osterzgebirge werden die jeweiligen Belange in der Planung berücksichtigt.

##### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO stimmt damit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

##### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 5 von 18

Neubedarf von ca. 5.800 Eigenheimen und ca. 15.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Auf diese im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum steigende Nachfrage nach Wohnraum ist durch eine stärkere Einflussnahme und Unterstützung von Wohnungsneubau-tätigkeit zu reagieren. Bei den im Stadtgebiet ausreichend vorhandenen Flächenpotenzialen für Wohnentwicklungen ist verstärkt auf deren Verfügbarkeit Einfluss zu nehmen.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 523.1 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

**2. Zielsetzung der Planung****2.1 Ziele der Planung**

Das Plangebiet soll als attraktiver Einfamilienhausstandort im Stadtteil Laubegast entwickelt werden.

Es ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Reihenhäusern geplant, die Reihenhäuser befinden sich im Inneren des Plangebietes. Die Baukörper der Einfamilien- und der Reihenhäuser weisen eine einheitliche Fassadengestaltung und Dachform auf. Unterschiede ergeben sich in der Farbgebung und der Einordnung eines Höhenversatzes bei den Reihenhäusern.

Gegenüber der ursprünglichen Planung der verdichteten Bebauung mit 25 Wohneinheiten in Doppelhäusern und 12 Wohneinheiten in Reihenhäusern (insgesamt 37 Wohneinheiten), ist nunmehr die Bebauung mit 17 Einfamilienhäusern und 8 Einheiten in Reihenhäusern (insgesamt 25 Wohneinheiten) geplant.

Die Verringerung um 12 Wohneinheiten entspricht einer Reduzierung um ca. 1/3 der ursprünglichen Bebauungsabsicht. Dadurch wird die Bebauungsdichte im Plangebiet insgesamt erheblich reduziert und der Anteil an Grün- und Freiflächen maßgeblich erhöht.

Mit der geplanten, lockeren Bebauung wird auch gegenüber dem verdichteten Wohnungsbaustandort des Wohnparks „Solitude“ mit 4-geschossiger Bebauung städtebaulich ein harmonischer Übergang zum Freiraum des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ neu ausgeformt. Die geplante Bebauung bildet den Abschluss der Siedlungsentwicklung zum angrenzenden Landschaftsraum.

**2.2 Gender Mainstreaming**

Die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 523.1 dient weitgehend der Herstellung und Verbesserung der Geschlechtergerechtigkeit (Gender Mainstreaming) in der Stadtteilentwicklung Dresdens.

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen.

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 6 von 18

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Einfamilien- und Reihenhäusern. Regelungen, die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzer- bzw. Innengruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung, etc.) können im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen Berücksichtigung finden.

**3. Erschließung****3.1 Verkehrliche Erschließung**Individualverkehr (IV)

Aufgrund der veränderten Bebauungsstrukturen wurde eine Änderung der ursprünglich geplanten verkehrlichen Erschließung notwendig. Unter Beibehaltung der verlängerten Havenmannstraße ist die innere Erschließung des Plangebiets verlegt worden, sodass die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets und nicht in Randlage, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 liegt.

Um einem, dem Wohngebiet angemessenen Charakter einer Anliegerstraße gerecht zu werden, sind sie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die im Bebauungsplanentwurf mit Planzeichen "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte Verkehrsfläche ist nach den aktuell gültigen Richtlinien, insbesondere der RAST 06 und nach Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes Dresden in einer verfügbaren Breite (Maß zwischen den Borden) von mindestens 6,00 m und einer Traglast von mind. 26,0 t erstmalig herzustellen. Einschließlich der beidseitigen Borde ergibt sich somit eine Gesamtbreite von 6,30 m für die öffentliche Straßenfläche. Dies wird von der Straßenraumgestaltung, der Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge einschließlich der erforderlichen Schleppkurven, der Erreichbarkeit von jedem zu erschließenden Grundstück durch Rettungsfahrzeuge, dem Einordnen von Versorgungsleitungen im unterirdischen Straßenraum und dem Errichten von Masten der öffentlichen Beleuchtung bestimmt.

Es ist vorgesehen, die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen mit einer ausreichenden und dem Stand der Technik entsprechenden öffentlichen Beleuchtung auszustatten. Die Anlagen der Straßenbeleuchtung befinden sich im Randbereich der öffentlichen Straße. Zu den öffentlichen Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1 m zum Beleuchtungsmast einzuhalten.

Eine detaillierte Erschließungsplanung ist Bestandteil dieser Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Ruhender Verkehr

Die Zahl der auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen unter Nr. 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO in der Fassung vom 07.08.2012).

Im Bereich nördlich der Ringerschließung ist die Einordnung von 5 zusätzlichen, privaten Stellplätzen vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Straße sind 5 öffentliche Stellplätze geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 86 auf der Salzburger Straße (Haltestelle Reichenhaller Straße in ca. 300 m Fußwegentfernung) und der Straßenbahnlinie 6 auf der Leubener Straße (Haltestelle Laibacher Straße in ca. 450 m Fußwegentfernung) durch den ÖPNV erschlossen.

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 7 von 18

Fußwege

Zur Gewährleistung einer Fußwegeverbindung aus nördlicher Richtung vom bestehenden Wohngebiet „Solitude“ zum Naherholungsraum „Altelbarme“ wird die künftige öffentliche Straßenverkehrsfläche im Südosten durch einen 3 m breiten privaten Fußweg zum alten Elbarm verlängert. Für die öffentliche Nutzung wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit grundbuchrechtlich gesichert

**3.2 Stadttechnische Erschließung**Niederschlagswasser:

Aufgrund von Kapazitätsengpässen in der vorhandenen Kanalisation in der Straße Am Mitteltännicht ist gegenüber der ursprünglichen Planung nunmehr eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. In diesem Zusammenhang ist eine neue Entwässerungsleitung für das Regenwasser über das Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast (Eigentum der Landeshauptstadt Dresden) zur Tauernstraße vorgesehen. Im Bereich des geplanten Trassenverlaufs wird auf den betreffenden privaten Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH festgesetzt.

Für die Sicherung der zu verlegenden Entwässerungsleitung auf dem städtischen Flurstück 253/3 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten Stadtentwässerung Dresden GmbH vertraglich mit der Stadt Dresden vereinbart und grundbuchrechtlich gesichert.

Die Einleitung in das vorhandene Entwässerungssystem im Bereich der Tauernstraße bedarf einer Drosselung der Einleitmenge auf 10 l/s. Dazu wird das anfallende Regenwasser in einem Regenrückhaltekanal DN 1000 aus Stahlbeton zurückgehalten und über einen anschließenden Drosselschacht mit maximal 10 l/s in den vorhandenen MW-Kanal Tauernstraße eingeleitet.

Da sich das Drosselbauwerk im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe befindet, ist für das gesamte Bauwerk eine überflutungssichere Abdeckung in verschraubter Ausführung vorzusehen.

Der geplante Schacht RW 04N am westlichen Ende des Stauraumkanals muss für Wartungs- und Reinigungsarbeiten durch Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung angefahren werden können. Dazu wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH auf dem privaten Gehweg festgesetzt.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser kann über die Straße Am Mitteltännicht abgeleitet werden. Dabei ist entsprechend Erschließungsplan, die Haltung 16U130 durch einen neuen Schmutzwasserkanal zu ersetzen.

Aufgrund der Lage zum benachbarten festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe besteht grundsätzlich die Gefahr einer unterirdischen Flutung über die Kanalisation auch für Grundstücksentwässerungsanlagen, welche sich außerhalb des eigentlichen Überschwemmungsgebietes befinden. Aus diesem Grund sind dauerhaft funktionstüchtige Rückstausicherungen für die unterhalb der Rückstauenebene gelegenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen..

Trinkwasser:

Die Erschließung des Plangebietes ist von der Straße Am Mitteltännicht aus möglich. Die Altleitung in der Havemannstraße ist nicht mehr nutzbar und durch ein neues Rohrmaterial und neue Nennweite zu ersetzen. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt im öffentlichen Bereich über die Planstraßen.

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 8 von 18

Löschwasser:

Für das Baugebiet ist für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Ausgabe Februar 2008, für einen Zeitraum von zwei Stunden abzusichern.

Das Löschwasser wird über die neu zu verlegende Trinkwasserleitung sowie den im Gehweg Am Mitteltännicht vorhandenen Unterflurhydranten bereitgestellt, dessen Löschradius von 300 m ausreichend ist.

Diese Aussage bezieht sich auf die aktuelle Betriebsweise des Trinkwasserversorgungsnetzes. Technische Änderungen, die auch zu einer Veränderung der entnehmbaren Löschwassermenge führen können, sind jederzeit möglich.

Energieversorgung:

Eine Versorgung des Wohngebiets mit Strom ist von dem 1-kV-Kabel (4x185 SE) im Rand des südwestlichen Gehwegs „Am Mitteltännicht“ aus möglich. Dazu ist die Verlegung eines Niederspannungskabels in der Havemannstraße sowie in der geplanten Erschließungsstraße erforderlich, von dem die Anschlussleitungen für die Grundstücke abzweigen.

Gegenüber dem geplanten Einfamilienhaus EFH-01 wird im seitlichen Grünstreifen die Aufstellung eines Kabelverteilers B040 eingeplant.

Die Hausanschlusskästen/Zählerfernausleseseinheiten sind im hochwasserfreien Bereich auf dem Grundstück bzw. im Gebäude anzuordnen. Im Bereich des geplanten Einfamilienhauses EFH-08 ist ein Hausanschlusskasten mit Option der Netztrennung (doppelter Hausanschlusskasten) vorzusehen.

Informationskabelnetz:

Für die Erschließung des Baugebiets mit Smart Meter sind die Verlegung von Fernmelde(FM)-Schutzrohrstrecken in den Erschließungsstraßen und die entsprechenden Hausanschlüsse notwendig.

Dazu ist eine FM-Schutzrohrstrecke über die Havemannstraße bis in den Bereich Am Mitteltännicht mit zu verlegen. Am Mitteltännicht wird ein Kabelschacht eingeordnet und die Anbindung an die vorhandene FM-Trasse hergestellt.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind entsprechende Trassen in den Erschließungsstraßen vorzusehen. Für die Straßenquerungen und in Einfahrten sind Schutzrohre einzuplanen. Sämtliche Rohrstrecken sind im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In Rahmen der Erschließungsplanung zum VB-Plan (koordinierter Leitungsplan) wurde eine entsprechende Trasse für die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

Für die stadttechnische Erschließung des Baugebietes wurde eine detaillierte Erschließungsplanung erarbeitet. Diese Erschließungsplanung ist Bestandteil dieser Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe auch Bericht Erschließungsplanung).

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude erfolgt grundsätzlich mit Luftwärmepumpen. Aus Gründen der hochwasserangepassten Bauweise werden die Außengeräte auf den Flachdächern hinter der Attikaaufkantung aufgestellt. Die erforderlichen Innengeräte werden jeweils im Obergeschoss eingeordnet.



**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 9 von 18

**4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen****4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des räumlichen Geltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 01 bis WA 04) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern zu schaffen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um so den angestrebten Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes von hoher Qualität zu sichern.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zur Grundflächen- (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) als Höchstgrenze wurden unverändert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 übernommen und sollen die vorgesehene Errichtung von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern in einer städtebaulich angemessenen Dichte innerhalb der Baufelder ermöglichen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen soll ein harmonischer Übergang zwischen der bestehenden 4-geschossigen Bebauung Am Mitteltännicht und dem angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Als Bezugshöhe wurde die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OK FFB EG) in einer Höhe von 116,00 bis 116,30 m ü. NHN festgesetzt. Durch die 0,30 m Differenz zwischen beiden Werten besteht die Möglichkeit des Ausgleichs von Höhendifferenzen im Plangebiet, die z. B. durch das Gefälle der Erschließungsstraße entstehen.

Die Höhe von 116,00 bzw. 116,30 m ü. NHN wurde im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise in der Planung festgesetzt. Das Gelände im Bestand liegt zwischen 114,79 bis 115 m ü. NHN. Das geplante Gelände weist Werte auf, die zwischen 114,60 und 114,90 m ü. NHN liegen und entspricht somit etwa dem vorhandenen Gelände. Der Erdgeschossfußboden der neu errichteten Häuser befindet sich somit etwa 1,40 m über dem Gelände.

Unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe wurde eine offene Nutzungsebene in aufgestellter Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von EFH oder Reihenhäusern ohne aufgestelltes Untergeschoss ist unzulässig. Geschlossene Räume und Hohlräume, die von Menschen betreten werden können, sind dort nicht zulässig. Die vorgesehenen offenen Lamellen zur Verkleidung des aufgestellten Untergeschosses dürfen nicht geschlossen werden. Damit soll u. a. das Eindringen bzw. die Ansammlung von ggf. noch in der Bodenluft vorhandenem CO<sub>2</sub> in Aufenthaltsräume verhindert und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die Festsetzung einer aufgestellten Bauweise erfolgte ferner zur Schadensvermeidung und -minimierung bezüglich möglicher Grund- und Hochwasserereignisse.

In den Durchführungsvertrag wurde ein Passus aufgenommen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die zukünftigen Erwerber der Häuser über die Maßgaben zur hochwasserangepassten Bauweise zu informieren. Das aufgestellte Geschoss muss zum Schutz vor

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 10 von 18

evtl. noch vorhandener Ausgasungen aus dem Boden durchlüftet bleiben, Öffnungen dürfen auch nachträglich nicht geschlossen werden.

Die Oberkante der Attika der Einfamilienhäuser wurde mit 7,20 m, die der Reihenhäuser mit 7,20 m bzw. 8,30 m (Splitlevel) über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt. Damit soll ein harmonischer Übergang der Bebauung in den Bereich des alten Elbarmes erreicht werden. An die viergeschossigen Wohnhäuser Am Mitteltännicht schließt die geplante zweigeschossige Bebauung im Plangebiet an und bildet damit einen höhenmäßig gestaffelten Übergang in den Landschaftsraum des alten Elbarmes. Es entsteht keine harte Raumkante.

Weiterhin wurde in einer textlichen Festsetzung die Höhe des Geländes nach Bodenaustausch bzw. Fertigstellung der Gebäude geregelt. Das geplante Gelände liegt 1,40 m unter der festgesetzten Bezugshöhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und beträgt somit 114,60 bis 114,90 m ü. NHN. Die Differenz von 0,30 m entspricht der Differenz von 0,30 m bei der festgesetzten Bezugshöhe. Die Festsetzung der geplanten Geländehöhe erfolgte, um nach Fertigstellung der Bebauung, der Freiflächen, der Nebenanlagen etc. nach Altlastensanierung eine Geländehöhe zu erreichen, die dem Bestand entspricht und weitestgehend eben ausgebildet ist.

**4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 01, WA 02 und WA 04 ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) vorgesehen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 03 ist die Errichtung von Einfamilienhauseinheiten als Reihenhäuser vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden für die Hauptbaukörper straßenseitig Baulinien festgesetzt.

Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der zur Realisierung vorgesehenen Haustypen ist in Bezug auf die Vordächer, Treppen und Treppenpodeste eine ausnahmsweise Überschreitung der straßenseitigen Baulinien bzw. der jeweiligen Außenkante des Hauptbaukörpers auf einer Länge von maximal 6,0 m um bis zu 1,5 m Tiefe zulässig.

Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der zur Realisierung vorgesehenen Haustypen ist in Bezug auf die gartenseitigen Terrassen eine ausnahmsweise Überschreitung der entsprechenden Baugrenzen auf einer Länge von maximal 6 m um bis zu 1 m Tiefe zulässig.

Um eine bessere Ausnutzung größerer Grundstücke zu ermöglichen, dürfen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 01 die gartenseitigen Baugrenzen ab einer Mindestgrundstücksfläche von 520 m<sup>2</sup> durch Terrassen auf einer Länge von maximal 6 m um bis zu 4 m Tiefe überschritten werden. Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen bleibt davon unberührt.

Zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen diese baulichen Anlagen nicht über die festgesetzte straßenseitige Gebäudeaußenkante hervortreten. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze. Damit soll erreicht werden, dass untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten.

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen unter Nr. 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO in der Fassung vom 07.08.2012).

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 11 von 18

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude bzw. den Garagen / Carports zulässig. Damit soll eine Bündelung baulicher Anlagen und damit eine Konzentration der Versiegelung im straßennahen Bereich des Grundstückes erreicht werden. Ziel ist es dabei insbesondere, den rückwärtigen Grundstücksteil von baulichen Anlagen freizuhalten, um einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu ermöglichen.

**4.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde u. a. wegen der hohen Grundwasserstände am Standort, ggf. noch vorhandener Altlasten in Tiefen größer als 2,50 m (Baugrubensohle) und der Lage in der Trinkwasserschutzzone III-b des Wasserwerkes Tolkewitz ausgeschlossen. Hohe Grundwasserstände schränken die Möglichkeiten für eine Versickerung stark ein. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone wären ferner erhöhte Anforderungen an eine Versickerung zu stellen.

Die in der Planzeichnung mit L und GFL bezeichneten Flächen sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten, um eine Beschädigung der darunter liegenden Entwässerungsleitung der Stadtentwässerung Dresden zu vermeiden.

**4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Niederschlagswasserableitung ist die Verlegung eines Regenwasserkanales zwischen dem Plangebiet und der Tauernstraße erforderlich.

Für die Sicherung der zu verlegenden Entwässerungsleitung auf dem städtischen Flurstück 253/3 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten Stadtentwässerung Dresden GmbH vertraglich mit der Stadt Dresden vereinbart und grundbuchrechtlich gesichert.

Der geplante Schacht RW 04N am westlichen Ende des Stauraumkanales muss für Wartungs- und Reinigungsarbeiten durch Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung angefahren werden können. Dazu wird ein Geh-, Fahr – und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH auf dem privaten Gehweg festgesetzt.

Die Bereiche der festgesetzten Leitungsrechte sind zum Schutz der Entwässerungsanlage von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Zur Gewährleistung einer Fußwegeverbindung aus nördlicher Richtung vom bestehenden Wohngebiet „Solitude“ zum Naherholungsraum „Altelbarme“ wird die Verlängerung der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Südosten durch einen privaten Fußweg mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

**4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Ergebnisse der erstellten Gutachten (vgl. 10. Gutachten/Quellen) wurden in der Planung berücksichtigt.

Neben den zeitlich bedingten Festsetzungen zur Altlastensanierung unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen sind die Ergebnisse der Gutachten unter 2.3 der textlichen Festsetzungen - Nutzungsebene unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe - sowie unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen bei den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt worden.

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 12 von 18

Bei einer fachgerecht erstellten, gasdichten Ausführung von erdberührten oder sich in der Erde befindlichen Räumen und Hohlräumen ist ein Eindringen ggf. vorhandener Gase auszuschließen. Weiterhin bewirkt eine freie Belüftung der Räume, dass keine hohen Konzentrationen von ggf. schädlichen Gasen auftreten können.

Die Gründung der Gebäude auf Streifen- und Punktfundamenten wirkt zusammen mit einer offenen Befestigung des Fußbodens durch Pflaster einem Auftrieb der Gebäude bei ansteigendem Grundwasser entgegen. Zum Thema Schutz vor aufsteigendem Grundwasser ist weiterhin der Punkt 4. der Hinweise zu beachten.

Nach Prüfung und Bewertung der Ausführungen des Sachverständigen zur Gefährdungsabschätzung wurde vom Umweltamt festgestellt, dass für die geplante Wohnbebauung in den o. g. Gutachten bei Realisierung eines im gesamten Plangebiet aus bautechnischen, statischen und umweltrelevanten Gründen erforderlichen größtmöglichen Aushubs der teilweise organischen Auffüllungen und gleichzeitiger Sicherstellung der baubegleitenden Überwachung, Kontrolle und Dokumentation durch einen Sachverständigen die Aussage des Gutachters Aquaterra zur Unbedenklichkeit und Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wirksam wird.

**4.7 Zeitlich bedingte Festsetzungen**

Zum Schutz der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer vor den Belastungen durch vorhandene Altlasten, wurde eine zeitlich bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiermit wird das Baurecht bzw. der Nutzungsbeginn an den Nachweis einer erfolgreichen Altlasten-Sanierung gekoppelt.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die mit Bau- und Trümmerschutt, sowie Hausmüll verfüllt wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch ein erhöhter CO<sub>2</sub>-/Methan-Gehalt in der Bodenluft festgestellt. Daher ist eine Bebauung und Nutzung der Flächen erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gefahrlos möglich. Um den Konflikt zwischen den wohngebietstypischen Nutzungen und den Schadstoffbelastungen des Bodens sicher zu beseitigen sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen innerhalb der „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ erst zulässig, wenn die folgenden Maßnahmen durchgeführt wurden:

- Auskoffnung des belasteten Bodenmaterials im Bereich der Baufelder bis in eine Tiefe von mindestens 2,50 m (Unterkante Baugrube) und auf den unversiegelten Freiflächen des Bebauungsplangebietes bis 60 cm Tiefe unter OK Gelände nach Fertigstellung;
- Ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenmaterials;
- Alle Aushubarbeiten sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu begleiten, zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial ist gemäß § 47 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. V. m. § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) gegenüber der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen;
- Die Aushubarbeiten sind für jedes Baufeld und jede Parzelle zu dokumentieren und jeweils in einem Riss zeichnerisch darzustellen;
- Dem Umweltamt sind die Dokumentationen des Bodenaushubs nach jedem Bauabschnitt unaufgefordert vorzulegen;
- In den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung nach § 62 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) muss der Nachweis der Unbedenklichkeit durch einen Sachverständigen und die Bestätigung durch das Umweltamt enthalten sein;

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 13 von 18

- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dem Umweltamt eine Dokumentation aller im Baugebiet erfolgten Aushubarbeiten als Darstellung in einem zeichnerischen Gesamttriss zu übergeben.

Unbebaut bleibende Bereiche sind bis zur Oberkante der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße entsprechend der Erschließungsplanung für die Verkehrserschließung mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen.

Bezüglich der Altlastensanierung stellt sich der zeitliche Ablauf in Bezug auf das Baugenehmigungsverfahren folgendermaßen dar:

Vor Einreichen der Unterlagen zum Bauantrag/Genehmigungsfreistellung nach § 62

SächsBO muss die Altlastensanierung im Bereich des jeweiligen Baufeldes oder eines Bauabschnittes erfolgt sein.

In den daraufhin folgenden Antragsunterlagen zur Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung der einzelnen Häuser muss der Nachweis zur Unbedenklichkeit durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetz und die Bestätigung durch das zuständige Fachamt enthalten sein.

Die Sicherung dieser Vorgehensweise erfolgte im Durchführungsvertrag.

Die Beräumung und Sanierung der Altlasten hat ferner so zu erfolgen, dass während der Bauphase jede Möglichkeit einer direkten Verunreinigung des genutzten Grundwassers verhindert wird. Ggf. einzusetzende Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Für plötzlich auftretende Schadensfälle sind geeignete Ölauffangwannen und Leichtflüssigkeitsbindemittel bereitzuhalten.

Zur Information des Vorhabenträgers bzw. zukünftiger Eigentümerinnen und Eigentümer/Nutzerinnen und Nutzer ist das gesamte Plangebiet im Rechtsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es werden außerdem Hinweise zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen und zum Grundwasserschutz gegeben.

## **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **5.1 Dächer und Dachaufbauten**

Im gesamten Plangebiet sollen ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen. Daher sind sowohl die Dächer der Hauptgebäude als auch aller Nebengebäude, sowie von Garagen und Carports nur als Flachdächer zulässig.

Um zukunftsweisende Konzepte zum Einsatz regenerativer Energien zu unterstützen, ist die Errichtung von Solarthermie- und/ oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptgebäude ausdrücklich zulässig. Mit der Begrenzung auf eine Höhe von maximal 0,5 m soll eine Dominanz dieser Anlagen im Landschaftsbild vermieden werden.

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 14 von 18

**5.2 Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente**

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes sollen die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden gestaltet werden. Ein untergeordneter Flächenanteil der Fassade darf entsprechend der im Vorhabenplan geplanten Fassadengestaltung als farblich abgesetzte Putzspiegel bzw. in Holz ausgeführt werden. Die angestrebte kubische Wirkung der Gebäude wird damit unterstrichen und die Ausbildung des eigenständigen Gebietscharakters unterstützt. Zur Akzentuierung der individuellen Gebäudeentwürfe und zur Belebung des Gesamteindrucks des Quartiers können untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie Garagen, Carports und Nebengebäude auch in Holz ausgeführt werden.

**5.3 Einfriedungen**

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

Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept von kubischen, möglichst klar gegliederten Gebäuden im Kontrast zu möglichst natürlichen Grünstrukturen sind die Grundstückseinfriedungen nur aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzhecken zulässig. Damit wird der klare städtebauliche Entwurf unterstrichen und zugleich ein ökologischer Beitrag geleistet.

Gegenüber dem südlich angrenzenden Landschaftsraum sollen die Laubgehölzhecken einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft bilden.

**6. Kennzeichnungen****6.1 Altlastenverdachtsflächen**

Das Plangebiet ist vollständig als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Damit soll auf die besondere Gefährdungssituation aufmerksam gemacht werden. Es handelt sich um Belastungen, die aus dem Umstand resultieren, dass der gesamte Planbereich Teil einer ehemaligen Kiesgrube ist, die mit Bau- und Trümmerschutt sowie Hausmüll verfüllt wurde (Altlastenkennzahl 104274 - Verfüllung Tauerstraße Dresden Laubegast/Leuben).

Vom Vorhabenträger ElbeBau Dresden GmbH wurden deshalb mehrere Gutachten zum Baugrund, zur hydrologischen Situation, zu Gründungsempfehlungen sowie zur Bauausführung in Auftrag gegeben.

Eine erste Untersuchung fand im Jahr 2010 statt (Baugrunduntersuchung vom 29.01.2010, rabal-Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfungen mbh Dresden). Im folgenden Gutachten der IAF Radioökologie GmbH vom 18.04.2011 war nach der ersten Abschätzung im Baugrundgutachten von 2010 eine Konkretisierung hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Gehaltes in der Bodenluft vorzunehmen. Nach diesem Gutachten muss ein Eindringen von Bodenluft in die Gebäude verhindert werden. Als Fazit wurde herausgearbeitet, dass bei einer fachgerechten Herstellung der Abdichtungen und einer anschließenden messtechnischen Erfolgskontrolle zukünftig keine erhöhten CO<sub>2</sub>-Konzentrationen zu besorgen sind.

Eine weiterführende Bodenluftuntersuchung des ERGO Umweltinstitutes GmbH vom 21.09.2011 kam zum Ergebnis, dass der CO<sub>2</sub>-Anteil der Bodenluft weiter sinken wird, da

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 15 von 18

große Teile des Deponiekörpers durch die Baumaßnahme entfernt werden und die Produktion der Deponiegase abgeschlossen ist. In einem Kellergeschoss wären zusätzliche Belüftungsmaßnahmen notwendig.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse der Schürfe der Fa. Aquaterra vom 14.10.2014 sind mit einer fachgerechten Abdichtung der Hausgründungen die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus den Auffüllungsbereichen beherrschbar und damit in den Gebäuden eine ausreichende Sicherheit gegeben.

Nach dem Vorliegen der o. g. Gutachten wurde die Planung überarbeitet. Nunmehr ist eine aufgestellte Bauweise festgesetzt worden. Sie ist im Vorhabenplan für die Einfamilienhäuser (Blatt 4.1 von 6) und im Vorhabenplan zu den Reihenhäusern (Blatt 4.2 von 6) in Grundrissen, Schnitten und Ansichten dargestellt. Beide Blätter sind Bestandteil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die aufgestellte Bauweise ohne Aufenthaltsräume im Untergeschoss soll zum einen das Eindringen von Wasser bei Überschwemmungen größer HQ 100 und zum anderen das Eindringen von eventuell nach Auskofferung der Altlasten noch vorhandener Gase in geschlossene Aufenthaltsräume verhindert werden. Das Untergeschoss wird durch offene Lamellen frei belüftet. Die Lamellen dürfen nicht geschlossen werden. Weiterhin müssen die in den Punkten 2.3 und 6. der textlichen Festsetzungen enthaltenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden, um Schäden für die Gesundheit der Bewohner/innen abzuwenden.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Sanierung der Altlasten entsprechend Punkt 7, zeitlich bedingte Festsetzung.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.1 Überschwemmungsgebiete**

Der vom Stadtrat Dresden beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“ (Beschluss Nr. 647-29-91) ist am 14.01.1992 in Kraft getreten. Dieser beinhaltet auch den nunmehr zur Planänderung vorgesehenen Teilbereich „Orchidee“.

Seit 1992 besteht damit Baurecht für 37 voll unterkellerte Wohneinheiten. Da die geplante Bebauung außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe liegt, ist diese Planung jederzeit umsetzungsfähig. Die ursprüngliche Planung beinhaltet ferner keinerlei Festsetzungen bezüglich Grund- und Hochwasserschutz.

Mit der nunmehr geplanten Änderung des Teilbereiches „Orchidee“ erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine Reduzierung der Bebauung auf 25 Wohneinheiten in aufgestellter Bauweise und mit weitreichenden Festsetzungen zur Schadensvermeidung und -minimierung bezüglich möglicher Grund- und Hochwasserereignisse.

Am äußersten, südöstlichen Rand des Plangebietes liegt eine Fläche von ca. 45 m<sup>2</sup> innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100). Die betroffene Teilfläche im Bereich eines privaten Gartens (Eckgrundstück im WA 01) ist als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist keinerlei Bebauung möglich.

Die Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe vom 25.10.2004 mit Anpassung vom 09.01.2012 wurde nachrichtlich in das Änderungsverfahren übernommen. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde für ein Hochwasserereignis mit 924 cm Wasserstand

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 16 von 18

am Pegel Dresden gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG (alte Fassung vom 18.10.2004) i. V. m. § 106 Abs. 3 WHG festgesetzt.

Nach Freigabe der Ergebnisse des aktualisierten 2D-HN-Modells der Elbe durch die Landestalsperrenverwaltung im April 2016 ist erkennbar, dass bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) im Plangebiet eine größere Fläche als die des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe betroffen ist. Insbesondere liegen nunmehr auch die Wohngebäude im südöstlichen Plangebiet im betroffenen Bereich.

Für das HQ 100 ist mit dem aktualisierten 2D-HN-Modell der Elbe im Bereich des Plangebietes eine Wasserspiegellage von ca. 114,73 m ü NHN berechnet worden. Die Gebäude sollen aufgestellt errichtet werden und die EG-Fußbodenhöhe bei 116,00 m ü NHN bzw. bei 116,30 m ü NHN eingeordnet werden. Sie liegen damit über der neu berechneten Wasserspiegellage.

**8. Hinweise**

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zur archäologischen Situation, zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen, zu möglicher Kampfmittelbelastung, zur Erhaltung von Vermessungspunkten, zum Trink- und Grundwasserschutz, zum Gehölzschutz sowie zum Hochwasserschutz gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer, Nutzerinnen und Nutzer bzw. dem Vorhabenträger.

Insbesondere weist die Plangebietsfläche geringe Grundwasserflurabstände auf, die sehr stark mit dem Elbwasserspiegel korrespondieren. Bei Hochwasser der Elbe (das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe grenzt südlich an das Plangebiet an) sind deshalb hohe Grundwasserstände zu erwarten. In diesem Zusammenhang wurde in den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Kellergeschossen unterhalb der Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss ausgeschlossen.

Zum Schutz der Gebäude vor Auftrieb durch ansteigendes Grundwasser sind in diesem Zusammenhang unterhalb der Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss nur offene Nutzungsebenen in Wasser durchlässiger Bauweise (aufgestellte Bauweise) zulässig.

Abgesehen von einer Teilfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> am äußersten, südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, liegt das gesamte Plangebiet außerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe. Es besteht dennoch eine Hochwassergefahr.

Ein oberirdischer Einstau erfolgt ab Wasserständen größer 9,40 m Pegel Dresden-Augustusbrücke. Hierbei ist das Areal bereits großflächig von Wasser (Elbaltarm, Elbe) umschlossen. Vollständig überstaut ist das Grundstück erst ab Wasserständen größer 9,50 m. Der Wasserstand liegt dann zwischen 55 und 65 cm. Nach vorliegenden Planunterlagen und Auskunft des zuständigen Fachamtes erfolgte 2002 eine vollständige Überflutung des Areals. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass es während und nach Hochwasserereignissen zu hohen Grundwasserständen im Gebiet kommt.

Ob für den Stadtteil Laubegast öffentliche Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen werden, ist aus gegenwärtiger Sicht noch nicht abschließend einzuschätzen. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand sind für den Bereich des Plangebietes jedoch zukünftig keine öffentlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu erwarten.



**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 17 von 18

Insgesamt kann festgestellt werden, dass für das Plangebiet oberhalb von 9,40 m am Pegel Dresden eine Hochwassergefahr besteht.

In diesem Zusammenhang ist dafür Sorge zu tragen, dass es zu keiner Gefährdung für Leib und Leben und zu keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotenzials kommt. Es ist das bestehende Hochwasserrisiko einschließlich der Gefahr des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken zu berücksichtigen.

Grundsätzlich werden hochwassergefährdete Gebiete, in denen in absehbarer Zeit keine Verbesserungen des bestehenden Schutzgrades durch Gebietsschutzmaßnahmen erreicht werden, in Abhängigkeit der Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur lageabhängig bei drohender Gefahr evakuiert (Stadtteil Laubegast ab Elbpegel 8,50 m).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor diesem Hintergrund dazu, für alle Baumaßnahmen im Plangebiet eine hochwasserangepasste Bauausführung vorzusehen die Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie mögliche Sachschäden minimiert bzw. ausschließt. Die Gebäude im Plangebiet müssen so ausgebildet werden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, so weit wie möglich ausgeschlossen sind. Insbesondere sind die Hausanschlussräume, einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen, im Erdgeschoss anzuordnen. Die Verwendung hochwasserunempfindlicher Bauweisen wird empfohlen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Verfahren sind konkret im Rahmen des Durchführungsvertrages zu regeln.

**9. Baustellenverkehr**

Zur Entlastung der Anwohnerinnen und Anwohner vom Baustellenverkehr im Umfeld des Plangebietes ist während der Bauphase die Einrichtung einer temporären Baustraße, direkt von der Tauernstraße aus zum Baugebiet beabsichtigt.

**10. Gutachten, Quellen**

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“

Flächennutzungsplan Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996), Landeshauptstadt Dresden - 11/1998

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Zukunft Dresden 2025+, Landeshauptstadt Dresden - 2016

Baugrundgutachten (Untersuchungsbefund-Nr.: 10-005/10) vom 29.01.2010, rabal-Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfungen mbH, Dresden

Messung der CO<sub>2</sub>-Konzentration in der Bodenluft für das Bauvorhaben "Wohnpark Orchidee" Havemannstraße in 01279 Dresden Laubegast; IAF - Radioökologie GmbH, Dresden, 18.04.2011

Untersuchungen zur Klärung Varianten der Baufeld-Vorbereitung, Projekt AD1433, Bericht vom 14.10.2014, AQUATERRA Dresden GmbH – Gesellschaft für Problemlösungen der Wasser-, Abwasser- und Abfallwirtschaft mbH

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016

Seite 18 von 18

Gutachten der Aquaterra Dresden GmbH – Untersuchungen zur Klärung Varianten der Baufeld-Vorbereitung vom 14.10.2014

Stellungnahme der Aquaterra Dresden GmbH - Bauvariante aufgestelzte Hausgründungen. Abschätzung der Gefährdung durch organische Inhaltsstoffe in der Auffüllung vom 19.04.2015 und vom 10.06.2015

Entwurfsplanung für eine Erschließungsmaßnahme – Erläuterungsbericht, ITAV Ingenieurgesellschaft, Stand 03/2016