

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis, Verfahren	3
1.1 Planungserfordernis außerhalb bestehender Bebauungsgrenzen, alternative Standorte	3
1.2 Vereinfachtes Verfahren.....	3
2. Übergeordnete Planungen.....	4
2.1 Raumordnung und Landesplanung	4
2.1.1 Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebieten.....	4
2.1.2 Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.....	5
2.1.3 Vorbehaltsgebiet Wasserressource	5
2.2 Flächennutzungsplanung	6
3. Umweltbelange	6
3.1 allgemeine Umweltaspekte	6
3.2 Hochwasserschutz	7
3.2.1 Hochwasserschutzgebiet.....	7
3.2.2 Hochwasserschutzkonzept für Laubegast.....	8
3.2.3 Evakuierung.....	8
3.2.4 Risiko, Schadenspotential, Haftung.....	9
3.2.5 Information über Gefahren und Hilfsmaßnahmen	10
3.2.6 Hochwasser 2002.....	10
3.2.7 Bürgerbeteiligung „Leben mit dem Fluss“	11
3.2.8 Extremhochwasser	12
3.2.9 Hydraulisches Modell.....	12
3.2.10 Rechtliche Regelungen Wasserrecht	12
3.3 Altlasten.....	13
3.3.1 Altlastenbehandlung	13
3.3.2 Auswirkungen verbleibender Altlasten.....	14
3.4 Landschaftsschutzgebiet, Altelbarm, Biotop	15
3.4.1 Lage am Rand LSG	15
3.4.2 Erweiterung LSG	16
3.4.3 Naherholung	16
3.4.4 Altelbarm.....	16
3.4.5 Biotop.....	17
3.5 Trinkwasserschutzgebiet.....	18
3.5.1 Lage im Trinkwasserschutzgebiet	18
3.5.2 Schutz des Trinkwasserschutzgebietes bei Altlastensanierung	18
3.6 Solarenergie	19
3.7 Begrünung Flachdächer	19
3.8 Grundwasser	19
3.9 Artenschutz	20
3.10 Gehölzschutz.....	21
4. Erschließung	22
4.1 Verkehrserschließung	22
4.1.1 Allgemeine verkehrstechnische Aspekte	22
4.1.2 Erschließung über Havemannstraße/Am Mitteltännicht	22

Abwägung**Anlage 1**

Fassung vom 18. März 2016, zuletzt geändert am 26. Mai 2016

Seite 2/44

4.1.3 Parkverbot Havemannstraße	23
4.1.4 Ausbau Planstraße	23
4.1.5 Straßenführung	24
4.1.6 Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen	25
4.1.7 vertragliche Regelungen/öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	25
4.1.8 ÖPNV-Anbindung	26
4.1.9 Stellplätze	26
4.1.10 Baustellenzufahrt, Baulärm, Folgekosten	27
4.1.11 Verkehrsrechtliche Aspekte Mischverkehrsfläche	28
4.1.12 Ausschluss weiterer Erschließungsfunktionen	28
4.2 stadttechnische Erschließung	28
4.2.1 Erdgas	28
4.2.2 Trinkwasser	29
4.2.3 Löschwasser	30
4.2.4 Energieversorgung	31
4.2.5 Ableitung Niederschlagswasser, Leitungsrecht	32
4.2.6 Ableitung Niederschlagswasser, Drosselbauwerk	33
4.2.7 Sicherung Abwassersystem im Hochwasserfall	34
4.2.8 Übernahme Abwasseranlagen durch Stadtentwässerung	34
4.2.9 Telekommunikation	35
4.2.10 Einschränkungen während der Bauzeit	36
4.2.11 Aktualisierungen und Ergänzungen Erschließung	36
4.2.12 Informationskabelnetz	36
4.2.13 Schmutzwasser	37
5. Sonstiges	37
5.1 Archäologie, Bodendenkmalpflege	37
5.2 Kampfmittel	38
5.3 Geltungsbereich	38
5.4 Vermessungspunkte	38
5.5 Schlussmessung	39
5.6 Plandarstellung	39
5.7 Luftrettungsdienst	39
5.8 Feuerwehr, zweiter Rettungsweg	40
5.9 Baugrund, Geotechnische Gegebenheiten/ Bauüberwachung	41
5.10 Spielplatz	41
5.10.1 Spielplatz Kostenbeteiligung	41
5.10.2 Spielplatz Planung	41
5.11 Gestaltung Einfriedungen	42
5.12 Wald	42
5.13 Anpflanzen von Bäumen	42
5.14 Maßstab Pläne	43
5.15 Aktuelle Fassung Sächsische Bauordnung	43

1. Planungserfordernis, Verfahren

1.1 Planungserfordernis außerhalb bestehender Bebauungsgrenzen, alternative Standorte

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden generell Vorbehalte gegen die Planungsabsicht vorgebracht.

Es wurde empfohlen, bei Beachtung des in der Stadt Dresden vorhandenen Flächenpotenzials für Wohnungsbau auf die Weiterführung der Planung grundsätzlich zu verzichten.

Es bestehe kein Bedarf an einer weiteren Flächenversiegelung außerhalb der bisherigen Bebauungsgrenzen.

Generell sollte kritisch geprüft werden, ob die Fläche des Plangebietes zwingend einer Bebauung zugeführt werden muss, oder ob im Stadtgebiet Alternativstandorte für die geplante Wohnnutzung vorhanden sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt – bis auf einen kleinen, ca. 45 m² großen Teilbereich im Süden des Plangebietes – nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

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.

Gegenüber der rechtskräftigen Planung stellt die vorliegende Änderung, u.a. mit einer Reduzierung von ursprünglich 37 voll unterkellerten Wohneinheiten auf nunmehr 25 Wohneinheiten (17 Einfamilienhäuser und 8 Einheiten in Reihenhäusern), eine deutliche Reduzierung der Versiegelung dar.

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin werden Ziele u. a. für die weitere Entwicklung von Wohnbaustandorten abgesteckt und formuliert, so die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes.

Bei der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 eine Nachfrage von ca. 5.800 Eigenheimen ermittelt.

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.

Eine nachträgliche Prüfung hinsichtlich möglicher Alternativstandorte ist in diesem Zusammenhang und aufgrund der bereits bestehenden planungsrechtlichen Situation (Änderungsverfahren zu einer bereits in Kraft getretenen Planung) nicht erforderlich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Vereinfachtes Verfahren

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 1 BauGB vorgebracht.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

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.

Das nunmehr vorliegende Planungserfordernis zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere aus der geänderten Erschließungsplanung (Straße und medientechnische Erschließung).

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden.

Deshalb wird die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“ für den südlichen, bisher unbebaut gebliebenen Teilbereich 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.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a 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.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Übergangsbereich zwischen Vorbehaltsgebieten

Vorgetragene Inhalte:

Aus Sicht der Landesdirektion Dresden (höhere Raumordnungsbehörde sowie höhere Abfall- und Bodenschutzbehörde) sollte kritisch geprüft werden, ob die sich im Übergang zu einem - regionalplanerisch als Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie für Hochwasserschutz ausgewiesenen - größeren Freiraum befindliche und mit Altablagerungen belastete Fläche zwingend einer Bebauung zugeführt werden muss.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie außerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz.

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 CO₂-/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 erst zulässig, wenn die im Rechtsplan unter zeitlich bedingten Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen durchgeführt wurden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.1.2 Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde vorgebracht, dass sich das Plangebiet laut Regionalplan vollständig in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz befindet. Gemäß Grundsatz 7.4.5 des Regionalplanes ist bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Vorbehaltsgebiete unterliegen der kommunalen Abwägung und sind nicht zwingend im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das bestehende Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz umfasst das HQ 100 sowie weitere Flächen. Im vorliegenden Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 523.1 wurde die Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100) vom 25.10.2004 mit Anpassung vom 09.01.2012 nachrichtlich übernommen. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde für ein Hochwasserereignis mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG (alte Fassung vom 18.10.2004) i. V. m. § 106 Abs. 3 WHG festgesetzt.

Die betroffene Teilfläche von ca. 45 m² Größe im Bereich eines privaten Gartens (Eckgrundstück im WA 01) ist als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist keinerlei Bebauung möglich. Abgesehen von der o.a. Teilfläche liegt das gesamte Plangebiet außerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe.

Die Gefahren einer möglichen Überschwemmung im Rahmen eines Extremereignisses (HQ 200) bestehen aber weiterhin. Daher wurden u. a. für alle Gebäude erhöhte Sockel (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss) festgesetzt. Zum Schutz der Gebäude vor Auftrieb durch ansteigendes Grundwasser sind in diesem Zusammenhang unterhalb der Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OK FFB EG) nur offene Nutzungsebenen in wasserdurchlässiger Bauweise (aufgestelzte Bauweise) zulässig.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.1.3 Vorbehaltsgebiet Wasserressource

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet, Zone III-b des Wasserwerkes Tolkewitz befindet, welches im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Wasserressource ausgewiesen ist.

Gemäß dem Grundsatz 7.4.5 des Regionalplanes sollen die nachgewiesenen Wasserdargebote in den Vorbehaltsgebieten Wasserressource im Sinne der Daseinsvorsorge unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels hinsichtlich Stand, Menge und Beschaffenheit erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit der Wasserdargebote gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Nach nochmaliger Prüfung durch die Untere Wasserbehörde im Umweltamt der Stadt Dresden ergeben sich für die vorgesehene Maßnahme keine Einschränkungen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III-b des Wasserwerkes Tolkewitz.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Trinkwassers wurde ein Hinweis in die Planung aufgenommen, dass das Plangebiet vollständig im Bereich der Trinkwasserschutzzone III-b der Wasser-

gewinnungsanlage Tolkewitz liegt und das Vorhaben so zu erfolgen hat, dass während der Bauphase jede Möglichkeit einer direkten Verunreinigung des genutzten Grundwassers verhindert wird. Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Für plötzlich auftretende Schadensfälle sind geeignete Ölauffangwannen und Leichtflüssigkeitsbindemittel bereitzuhalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.2 Flächennutzungsplanung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen das Vorhaben vorgebracht, da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt wird - im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden jedoch als "Grünfläche, Elbaue" gekennzeichnet ist. Aufgrund des Widerspruchs zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird die Planung abgelehnt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand 16. Juni 2014) ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude nicht aufgehoben wurde, besteht das Baurecht daraus weiterhin. Der Flächennutzungsplan-Entwurf berücksichtigt dies.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3. Umweltbelange

3.1 allgemeine Umweltaspekte

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen das Vorhaben vorgebracht, da die Planung generell auf Belange des Umwelt-/Naturschutzes unzureichend eingeht. U.a. wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert.

Weiterhin wird vorgetragen, dass die Stadt Dresden und das Elbtal zukünftig besonders vom Klimawandel betroffen sind und daher u.a. weitreichende Begrünungsmaßnahmen im Stadtgebiet erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang wird eine Begrünung von ca. 1.500 ha Brachflächen in der Stadt Dresden angeregt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

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.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informati-

onen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei der Planung handelt es sich um eine wesentliche Verringerung der möglichen Bebauung des Plangebietes von 37 Wohneinheiten auf 25 Wohneinheiten. Weiterhin sind im vorliegenden Änderungsverfahren weitreichende umweltbezogene Aspekte in die Planung aufgenommen worden (z.B. Altlastenbehandlung, Hochwasserschutz, Nutzung der Sonnenenergie).

Durch die Planänderung bleiben im Plangebiet, gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, wesentlich größere Grünbereiche erhalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2 Hochwasserschutz

3.2.1 Hochwasserschutzgebiet

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung vorgebracht, da das Plangebiet am Rand und teilweise im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Elbe liegt. Es wurde u. a. gefordert das Plangebiet als Hochwasserausdehnungsgebiet zu erhalten.

Ferner wurde vorgetragen, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben Retentionsraum vernichtet würde und damit Auswirkungen u. a. auf Pegelstände, Fließgeschwindigkeiten, Versickerung und Verdunstung im Dresdner Osten zu erwarten seien.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt das 100-jährliche Hochwasser der Elbe (HQ 100) die rechtliche Grundlage und somit die Grundlage des Verwaltungshandelns dar.

Im vorliegenden Änderungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 523.1 wurde die Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100) vom 25.10.2004 mit Anpassung vom 09.01.2012 nachrichtlich übernommen. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde für ein Hochwasserereignis mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG (alte Fassung vom 18.10.2004) i. V. m. § 106 Abs. 3 WHG festgesetzt.

Die betroffene Teilfläche im Bereich eines privaten Gartens (Eckgrundstück im WA 01) mit einer Fläche von ca. 45 m² ist als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist jegliche Bebauung ausgeschlossen. Abgesehen von dieser Teilfläche liegt das gesamte Plangebiet außerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe.

Daher wird bei einer baulichen Nutzung bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) kein Retentionsraum vernichtet.

Hinsichtlich einer möglichen Überschwemmung im Rahmen eines Extremereignisses (HQ 200) wurden ferner für alle Gebäude erhöhte Sockel (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss) festgesetzt. 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.

Aufgrund der Flutbarkeit dieser offenen Nutzungsebenen käme es auch bei einem Hochwasser mit höheren Pegelständen als 2002 nicht zur Vernichtung von Retentionsraum.

Unabhängig davon steht einer Nichtbebauung des Gebietes das bestehende Baurecht aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude gegenüber.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.2 Hochwasserschutzkonzept für Laubegast

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung vorgebracht, da die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz für Laubegast bisher erst am Anfang stehen und Schutzziele noch nicht konkretisiert wurden. Ferner sei im Falle einer Genehmigung des Plangebietes eine Fortsetzung des Planungsprozesses zum Hochwasserschutz nicht mehr möglich.

Weiterhin wurde vorgetragen, dass aus dem Bürgerbeteiligungsprozess „Leben am Fluss“ noch offene Prüf- und Untersuchungsaufträge ausstehen und vor deren Berücksichtigung kein Baurecht geschaffen werden dürfe.

Ferner wurde angefragt, wie die anliegenden, bereits bebauten Grundstücke vor möglichen Schäden durch Hochwasserereignisse wie z.B. 2002 geschützt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Für die Planung des Hochwasserschutzes in Laubegast wurde entsprechend den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses „Leben am Fluss“ das HQ 100 der Elbe bzw. die aktuelle Wasserspiegellagenmodellierung von 2015 zugrunde gelegt. Daraus konnte für den Bereich des VB-Planes Nr. 523.1 kein signifikantes Hochwasserrisiko für das Bemessungsereignis (HQ 100) abgeleitet werden. Somit besteht kein Konflikt zwischen der städtebaulichen Entwicklung und den Planungen zum Hochwasserschutz.

Die Planungen zum Hochwasserschutz im Dresdner Osten sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig abgeschlossen. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand sind für den Bereich des Plangebietes jedoch zukünftig keine öffentlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu erwarten.

Auf Grund der Lage der geplanten Bebauung außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe gibt es ferner keine rechtliche Ermächtigung, das Planverfahren zum VB-Plan Nr. 523.1 vom Ausgang möglicher Hochwasserschutzmaßnahmen in Laubegast abhängig zu machen.

Mit der vorliegenden Planung wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern bestehendes Baurecht geändert. Dabei erfolgt eine Reduzierung von 37 Wohneinheiten auf 25 Wohneinheiten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.3 Evakuierung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte vorgebracht, da bis auf Weiteres keine Evakuierungswege zur Verfügung stehen und die Bewohner des Plangebietes bereits im Fall eines HQ 100 evakuiert werden müssen (so genannte Insel Laubegast). Wer trägt die Kosten für die eventuell notwendige Evakuierung der zukünftigen Bewohner des Plangebietes?

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet muss, wie der gesamte Stadtteil Laubegast, im Falle eines HQ 100 mit einer Evakuierung rechnen. Dafür werden die vorhandenen Evakuierungswege entsprechend der jeweiligen Hochwassersituation genutzt.

Das Plangebiet selbst ist, bis auf einen kleinen, nicht bebauten Teilbereich, im Falle eines HQ 100 nicht direkt vom Hochwasser betroffen.

Die Kosten für eine erforderliche Evakuierung des Plangebietes werden wie für andere betroffene Stadtteile von der Allgemeinheit getragen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.4 Risiko, Schadenspotential, Haftung

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurden Vorbehalte gegen das Vorhaben vorgebracht, da dieses im Zusammenhang mit Hochwasser eine Erhöhung von Risiko und Schadenspotential darstellt.

Es wurde ferner vorgetragen, dass der Freistaat Sachsen die Mittel für Fluthilfen einschränken werde und in diesem Zusammenhang der Verzicht auf eine Bebauung flutgefährdeter Gebiete gefordert wurde.

Weiterhin wurde vorgetragen, dass das geplante Vorhaben zu einer Erhöhung von Hoch-/Grundwassergefahren für die Nachbargrundstücke führe. Es wurde angefragt, wie diesbezügliche Haftungsfälle geregelt würden und ob es ein Haftungslimit gebe. Das Gebot des Schutzes privaten Eigentums soll beachtet werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch nach der Rechtslage des Bundes zu Bebauungen in diesem Gebiet gefragt und wie hoch das Risiko einer möglichen Forderung des Rückbaus durch den Bund für dieses Gebiet bewertet werde.

Ferner wird angenommen, dass sich die mit dem Vorhaben geplante Schaffung von Wohnraum an Ortsunkundige richtet, da Ortskundige diese Lage aufgrund des Hochwasserrisikos meiden würden. Daher wird u.a. die Aufstellung und der Unterhalt entsprechender Informationstafeln zur Information potentieller Käufer bzw. Mieter und Risikoanalysen der Stadtverwaltung gefordert.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Weiterhin wird die Gefahr gesehen, dass das Objekt aufgrund des Hochwasserschutzes und wegen Umweltbelastung von Versicherungen nur mit hohen Beiträgen oder gar nicht versichert werde. Bei Hochwasser würde dies zu einem hohen Wertverlust des Grundstücks führen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Reduzierung der Bebauung auf 25 Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen in Kraft getretenen Planung mit 37 vollständig unterkellerten Wohneinheiten. Damit ist eine Reduzierung eines möglichen Schadenspotentials verbunden.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt das 100-jährliche Hochwasser der Elbe (HQ 100) die rechtliche Grundlage und die Grundlage des Verwaltungshandelns dar. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe.

Für alle Gebäude wurden mit einer Bezugshöhe von 116,00 bis 116,30 m ü. NHN erhöhte Sockel (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss) festgesetzt. Der Wasserpegel bei einem 100-jährlichen Hochwasser beträgt im Bereich des Plangebietes 114,40 m ü. NHN. Damit liegen die Erdgeschossfußböden deutlich über einem entsprechenden Hochwasserpegel.

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

In die Planung wurden weiterhin weitreichende Festsetzungen zur Schadensvermeidung und -minimierung bezüglich möglicher Grund- und Hochwasserereignisse aufgenommen.

Unter anderem wurde in die Planung aufgenommen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, 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, soweit wie möglich ausgeschlossen sind. Insbesondere sind die Hausanschlussräume, einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen, im Erdgeschoss anzuordnen.

Bis zu einem 100-jährlichen Hochwasser sind keine erhöhten Hochwassergefahren durch die Neuerrichtung der Gebäude im Plangebiet zu erwarten.

Bei der Planung wurden die gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf Hochwasser und Überschwemmungsgebiete eingehalten. Insbesondere betrifft dies das Wasserhaushaltsgesetz und das Sächsische Wassergesetz.

Die dem Planverfahren zugrunde liegenden, geltenden Rechtsvorschriften sind auf Blatt 2 des Rechtsplanes aufgeführt. Die berührten Institutionen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in das Planverfahren eingebunden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.5 Information über Gefahren und Hilfsmaßnahmen

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde nachgefragt, wie die potentiell Betroffenen neuen Bewohner über die Gefahren und Hilfsmaßnahmen bei Hochwasser informiert werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise u. a. zum Schutz vor steigendem Grundwasser und zum Hochwasserschutz gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Eigentümer/Nutzer bzw. dem Vorhabenträger.

Im Stadtgebiet Dresden wird flächendeckend ein akustisches Alarm- und Informationssystem aufgebaut bzw. ist weitgehend realisiert. In dieses ist auch das Plangebiet bzw. der Stadtteil Laubegast einbezogen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.6 Hochwasser 2002

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen das Plangebiet vorgebracht, da dieses beim Hochwasser 2002 vollständig überschwemmt wurde. Nicht nur das rechtswirksame Überschwemmungsgebiet auf Basis eines HQ 100, sondern die vom Hochwasser 2002 tatsächlich überschwemmten Flächen sollten als Standard für den Ausschluss von neuen Bebauungsplänen gewählt werden.

Als 1991 der Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen wurde, ist die Hochwassergefahr entlang der Elbe nicht berücksichtigt worden. Mit den Ereignissen von 2002 hat ein Umdenkprozess eingesetzt, der auch für das geplante Vorhaben gelten muss.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die nach 2002 entstandenen Sachlage bezüglich des Hochwasserschutzes wurden weitreichende Maßnahmen zur Reduzierung der Siedlungsentwicklung in den bestehenden Hochwassergebieten durchgeführt bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen geplant und zum Teil schon realisiert.

Da das Plangebiet des vorliegenden Änderungsverfahrens des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523.1, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude, bis auf einen geringen Teilbereich von 45 m², außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe liegt, ist es nach geltender Gesetzeslage nicht davon betroffen. Der Teilbereich von 45 m², der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, wurde als Grünfläche festgesetzt und ist nicht bebaubar.

Für alle Gebäude wurden mit einer Bezugshöhe von 116,00 bis 116,30 m ü. NHN erhöhte Sockel (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss) festgesetzt. Der Wasserpegel bei einem 100-jährlichen Hochwasser beträgt im Bereich des Plangebietes 114,40 m ü. NHN. Damit liegen die

Erdgeschossfußböden deutlich über einem entsprechenden Hochwasserpegel.

Um Hochwasserereignisse, die über die Bemessungsgrundlage des HQ 100 der Elbe hinausgehen, zu berücksichtigen, wurden weitere Festsetzungen und Hinweise für eine hochwasserangepasste Bauausführung sowie die mögliche Flutung im Hochwasserfall in den Rechtsplan aufgenommen. Unter anderem sind zum Schutz der Gebäude vor Auftrieb durch ansteigendes Grundwasser unterhalb der Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss nur offene Nutzungsebenen in Wasser durchlässiger Bauweise (aufgestellte Bauweise) zulässig.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.7 Bürgerbeteiligung „Leben mit dem Fluss“

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung erhoben, da diese die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung "Leben mit dem Fluss" ignoriert. Die Prozessbeteiligten hatten das Plangebiet als Suchkorridor für eine Deichanlage entlang der Siedlungskante vorgeschlagen. Diese Hochwasserschutzmaßnahme sollte keine Legitimierung potenzieller weiterer Bebauung sein und sei in ihrer Form und Lage als Grenzlinie für eine zukünftige Bebauung zu verstehen. Durch die Bebauung werde es komplizierter eine Deichanlage anzulegen, da die neue Bebauung in den Altelbarm hineinrage. Die Deichanlage müsste in weiträumigem Abstand um die Bebauung des Plangebietes herumgeführt werden (Deichverteidigungsweg etc.). Dies würde den Verlust von wertvollem Retentionsraum bedeuten. Stattdessen solle das Plangebiet Material für den Deichbau liefern.

Bürger haben sich im Rahmen des Beteiligungsprozesses gegen eine weitere Bebauung im Bereich des Altelbarmes ausgesprochen. Bestehende Bau- und Planungsrechte im Bereich Altelbarm sollen hinterfragt werden. Bebauung entspricht nicht den Ansätzen für ein landschaftliches Entwicklungskonzept aus dem Beteiligungsprozess.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen des Prozesses der Bürgerbeteiligung "Leben mit dem Fluss" wurde die vorhandene planungsrechtliche Situation des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude erläutert und mit in die Betrachtungen zur Planung möglicher Maßnahmen des Hochwasserschutzes einbezogen.

Im Prozess der Bürgerbeteiligung wurde klar herausgearbeitet, dass durch das vorliegende Änderungsverfahren kein neues Baurecht entstehen soll. Das Plangebiet des Änderungsverfahrens liegt innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude. Im Beteiligungsverfahren wurde eine Abrundung bisher unbebauter aber erschlossener Bereiche abgelehnt. Dies trifft auf das vorliegende Änderungsverfahren jedoch nicht zu, da wie gesagt Baurecht besteht.

In der Bürgerbeteiligung „Leben mit dem Fluss“ wurde deshalb im Bereich des Plangebietes auch keine Linie für eine potentielle Hochwasserschutzanlage zum alten Elbarm, sondern ein Suchkorridor ausgebildet und in der Ergebnisdokumentation zum Beteiligungsprozess so dokumentiert. Bei Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen am südlichen Rand des Suchkorridors läge das Plangebiet innerhalb des geschützten Bereiches. Eine weitere Bebauung in Richtung des alten Elbarmes wäre durch die Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB ausgeschlossen.

Derzeit läuft ein Planfeststellungsverfahren für eine Maßnahme des Hochwasserschutzkonzeptes Elbe im Bereich des Altelbarmes in Dresden-Laubegast. Die geplante Hochwasserschutzmaßnahme erstreckt sich südlich der vorhandenen Bebauung an der Marburger Straße, entlang der südlichen Begrenzung des Grundstückes des Baumarktes an der Leubener Straße bis etwa in Höhe des Gebäudebestandes Am Fuchsbau und betrifft somit das Plangebiet nicht. Der geringste Abstand der geplanten öffentlichen Hochwasserschutzmaßnahme hat einen Abstand zum Plangebiet von über 200 m.

Im Bereich oder angrenzend an das Plangebiet des VB 523.1 ist keine weitere öffentliche Hoch-

wasserschutzmaßnahme geplant. Deshalb wird das Plangebiet oder Teile davon auch nicht zum Deichbau benötigt. Die Situation des Plangebietes hinsichtlich der Hochwasserbetroffenheit ändert sich durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des alten Elbarmes (s. vorn) nicht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.8 Extremhochwasser

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass auf der überplanten Fläche bei Auftreten eines Hochwasser-Extremereignisses Überschwemmungstiefen von weniger als 2 m zu erwarten sind, deren Folgen bei Entwicklung von hochwasserunempfindlichen Bauformen für die Bewohner gemildert werden können.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

In der Begründung zum Plan wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Regionalplan von 2009 als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (HQ 200) ausgewiesen ist. Dies berücksichtigend, wird in der Planung eine bei der Baurealisierung hochwasserunempfindliche Bauform empfohlen. Hinsichtlich einer möglichen Überschwemmung im Rahmen eines Extremereignisses (HQ 200) wurden ferner für alle Gebäude mit einer Bezugshöhe von 116,00 bis 116,30 m ü. NHN erhöhte Sockel (Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss) festgesetzt. 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 (aufgestelzte Bauweise) zulässig.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.9 Hydraulisches Modell

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Zweifel an dem, den Hochwasserberechnungen zugrunde liegenden hydraulischen Modell zur Berechnung eines Hochwassers der Elbe (HQ 100) vorgebracht.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das der Bestimmung des HQ 100 der Elbe zugrundeliegende Modell zur Hochwassermodellierung wurde und wird von der TU Dresden im Auftrag des Freistaates Sachsen – vertreten durch die LTV Gottleuba/Weißeritz – erstellt und gepflegt. Dieses Modell wurde mit den neuesten Erkenntnissen der Hochwasserberechnung erarbeitet und fortgeschrieben.

Eine Überprüfung der Hochwasserberechnungen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2.10 Rechtliche Regelungen Wasserrecht

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wurde empfohlen, die Textpassagen in der Begründung und im Rechtsplan, wo auf das Überschwemmungsgebiet Elbe Bezug genommen wird (z. B. bei dem Verweis der nachrichtlichen

Übernahme) wie folgt zu formulieren:

„Es wurde nachrichtlich die Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe vom 25.10.2004 mit Anpassung vom 09.01.2012 in das Änderungsverfahren übernommen. Dieses Überschwemmungsgebiet wurde für ein Hochwasserereignis mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG (alte Fassung vom 18.10.2004) i. V. m. § 106 Abs. 3 WHG festgesetzt.“

Weiterhin wurde angeregt, dass auf die aktuell gültigen rechtlichen Regelungen des Wasserrechts Bezug genommen bzw. bei Verwendung alter Fassungen des WHG/SächsWG darauf hingewiesen werden sollte, z. B.

- nachrichtliche Übernahme unter Nr. IV des Rechtsplans (Blatt 2): festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe vom 25.10.2004 mit Anpassung vom 09.01.2012 für ein Hochwasserereignis mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden, festgesetzt gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG (alte Fassung vom 18.10.2004) i. V. m. § 106 Abs. 3 WHG
- letzter Abschnitt der Hinweise zum Hochwasserschutz unter Nr. V.5 des Rechtsplans (Blatt 2): allgemeine Sorgfaltspflicht nicht mehr nach § 31a Abs. 2 WHG (alte Fassung) i. V. m. § 99 Abs. 3 SächsWG (alte Fassung), sondern aktuell nach § 5 Abs. 2 WHG

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die empfohlene Formulierung wurde im Rechtsplan (Blatt 2 von 6) unter IV. Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes aufgenommen.

Der Rechtsbezug im Rechtsplan (Blatt 1 von 6), letzten Absatz unter Nr. V. 5. Hochwasserschutz wurde entsprechend der Anregung konkretisiert.

Die Begründung wurde dementsprechend angepasst.

3.3 Altlasten

3.3.1 Altlastenbehandlung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde vorgetragen, dass der gesamte Vorhabensbereich Teil der Altablagerung „Verfüllte Kiesgrube Tauernstraße“ in Dresden-Laubegast ist. Diese ist im Sächsischen Altlastenkataster unter Altlastkennziffer 62 104 274 registriert. Nach den Darstellungen in der Historischen Erkundung wurden in diesem Areal Verfüllungen bis zu einer Tiefe von max. 5 m in dem Zeitraum 1970 - 1973 mit Bauschutt, Hausmüll, Braunkohleasche und Gärtnereiabfällen vorgenommen, auch Industiemüll ist nicht auszuschließen. Die Sanierungsanforderungen für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in den vorhandenen Unterlagen nicht abschließend geklärt.

Die nachfolgenden Hinweise sollten in den weiteren Planungen Beachtung finden:

Bezüglich der altlasten-, abfall-, und bodenschutzfachlichen Bewertung der Baumaßnahme sowie der Maßnahmenabstimmung (Sanierung/Entsorgung) wird auf die Zuständigkeit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden verwiesen.

Die erhöhten CO₂- und Methankonzentrationen in der Bodenluft sowie die nicht näher definierten Stoffe im Untergrund seien eine Gefahr für die späteren Nutzer. Daher solle auf der Fläche weder gebaut noch das Land gärtnerisch zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden. Grundsätzlich seien genauere Altlastenuntersuchungen in größerer Tiefe zur Definition der Gefahrenstoffe und des Gefahrenpotentials notwendig.

Die Abtragung von nur 60 cm Bodenaushub zur Sanierung sei zu gering bemessen und spiele nur auf den wirtschaftlichen Vorteil des Vorhabenträgers. Von einer Sanierung könne in diesem Falle nicht gesprochen werden. Grundsätzlich sollten sämtliche Altlasten entfernt werden, statt diese

unter den Eigenheimen zu verstecken.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Neben den Baugrunduntersuchungen bzw. Gutachten die in Zusammenhang mit der Altlastenverdachtsfläche erstellt wurden, liegen u. a. ein Gutachten der Aquaterra Dresden GmbH – Untersuchung zur Klärung von Varianten der Baufeld-Vorbereitung vom 14. Oktober 2014 und Stellungnahmen der Aquaterra Dresden GmbH vom 19. April 2015 und vom 10. Juni 2015 vor. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Die aus der neuen Sachlage bezüglich des Umgangs mit dem Altlastenmaterial resultierenden Aspekte wurden in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.

Zum Schutz der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer vor den Belastungen durch vorhandene Altlasten, wurde insbesondere eine zeitlich bedingte Festsetzung zur Altlastensanierung unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiermit wird das Baurecht bzw. der Nutzungsbeginn an den Nachweis einer erfolgreichen Altlasten-Sanierung gekoppelt. Demnach 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 festgesetzten Maßnahmen durchgeführt wurden. Dabei wird u. a. die 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 sowie eine ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenmaterials gefordert. Alle Aushubarbeiten sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials sind durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (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.

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

Nach dem Vorliegen der o. g. Gutachten wurde auch 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 Auskoffnung 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.

3.3.2 Auswirkungen verbleibender Altlasten

Vorgetragene Inhalte:

Nach Angaben des Sächsischen Altlastenkatasters, Stand August 2011, besitzt die Landeshauptstadt Dresden das im Südosten angrenzende Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast. Dieser angrenzende Bereich liegt wegen Selbstbeteiligung der Landeshauptstadt Dresden als Grundstückseigentümer in der Zuständigkeit der Landesdirektion Dresden.

Es sollte geklärt werden, ob durch die verbleibenden Altlasten auf dem angrenzenden Bereich Beeinträchtigungen (z. B., durch Ausgasung, als Geruch- oder Staubbelastung etc.) für die vorgesehene Nutzung (Wohnbebauung) entstehen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Eine Bebauung und Nutzung der Flächen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 festgesetzten Maßnahmen durchgeführt wurden.

Ferner wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass nunmehr eine aufgestellte Bauweise festgesetzt wurde. Durch die aufgestellte Bauweise ohne Aufenthaltsräume im Untergeschoss soll u. a. das Eindringen von eventuell nach Auskoffnung 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.

Nach Prüfung und Bewertung hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung wurde vom zuständigen Fachamt festgestellt, dass für die geplante Wohnbebauung in den vorliegenden Gutachten/Stellungnahmen 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.

Die aus der neuen Sachlage bezüglich des Umgangs mit dem Altlastenmaterial resultierenden Aspekte wurden in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechend im Durchführungsvertrag geregelt.

3.4 Landschaftsschutzgebiet, Altelbarm, Biotop

3.4.1 Lage am Rand LSG

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung erhoben, da das Plangebiet am Rand des Landschaftsschutzgebietes Dresdner Elbwiesen und -altarme (LSG) liegt, welches dem ständigen Druck der Siedlungsentwicklung ausgesetzt ist. Jegliches Heranrücken von Bebauung an den alten Elbarm ist abzulehnen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des bestehenden LSG „Dresdner Elbwiesen und -altarme“. Der geringste Abstand zwischen der Grenze des Plangebietes und dem LSG beträgt über 200 m. Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich somit nicht in unmittelbarer Randlage zum genannten LSG.

Seitens des zuständigen Fachamtes der Landeshauptstadt Dresden wurden aus Gründen einer möglichen Weiterentwicklung des LSG keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhabengrundstück teilweise Lebensraum für die Zauneidechse sein könnte. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt

3.9 - Artenschutz - der Abwägung hingewiesen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.4.2 Erweiterung LSG

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung erhoben. Statt der geplanten Bebauung sollten die vorhandenen Flächenpotentiale zur Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes genutzt und als Biotopflächen weiterentwickelt werden. Der Altelbarm hat eine herausragende Stellung im Biotopverbund der Landeshauptstadt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des bestehenden LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“. Der geringste Abstand zwischen der Grenze des Plangebietes und dem LSG beträgt über 200 m.

Seiten des zuständigen Fachamtes/Umweltamtes der LH Dresden wurden hinsichtlich einer möglichen Weiterentwicklung des LSG keine Einwände gegen die Planungsabsicht vorgebracht.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhabengrundstück teilweise Lebensraum für die Zauneidechse sein könnte. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.9 - Artenschutz - der Abwägung hingewiesen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.4.3 Naherholung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung vorgebracht, da das Plangebiet den Anwohnern als Naherholungsraum diene.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Für den von der Planung betroffenen Bereich besteht seit 1991 Baurecht für einen Wohnungsbaustandort. Die betreffende Fläche war und ist nicht für Zwecke der Naherholung vorgesehen.

Nach Realisierung des Planvorhabens stehen den Anwohnern weiterhin die direkt angrenzenden Bereiche des Altelbarmes als unmittelbarer Naherholungsbereich zur Verfügung. Eine Fußwegverbindung für die Allgemeinheit durch das Plangebiet in den alten Elbarm wurde als Gehrecht festgesetzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.4.4 Altelbarm

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung vorgebracht, da der alte Elbarm vor dem Hintergrund der Hochwasserproblematik für eine Bebauung tabu bleiben müsse.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Der Begriff Altelbarm ist als solcher nicht eindeutig innerhalb der Stadt Dresden in Bezug auf den betreffenden Bereich definiert. Die flächenhaft größte Festsetzung wird durch das LSG „Dresdner

Elbwiesen und –altarme“ getroffen. Innerhalb dieses Bereiches sind vielfach bauliche Nutzungen im Bereich des Altelbarmes (z. B. Kleingartenanlagen) vorhanden.

Das bestehende Plangebiet liegt mit einem Abstand von mindestens 200 m außerhalb des LSG. In dessen Umfeld sind Nutzungen (Gewerbestandort, Garagen) als Streubebauung vorhanden. Der betreffende Teilbereich ist Bestandteil des beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude, der am 14. Januar 1992 in Kraft trat. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden sowie im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.4.5 Biotop

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung erhoben, da die Fläche als Biotop anzusehen sei. In diesem Zusammenhang wird die Bedeutung vorhandener Flora und Fauna im Bereich des Altelbarmes hervorgehoben. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass ein Fasan sein Domizil dort hat.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Vom zuständigen Fachamt/Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden wurden aus Gründen des Biotopschutzes keine Einwände gegen die Planungsabsicht vorgebracht. Eine naturschutzfachliche Bewertung als Biotop liegt nicht vor.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhabengrundstück teilweise Lebensraum für die Zauneidechse sein könnte. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.9 Artenschutz der Abwägung hingewiesen.

Vorkommen des Fasans sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgeschlossen.

Der Fasan unterliegt wie alle europäischen Vogelarten dem allgemeinen Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL). Er gehört allerdings zu den Arten des Anhangs II/1 und darf folglich in allen Mitgliedstaaten der europäischen Gemeinschaft bejagt werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Fasan eine besonders geschützte Art. Für ihn gelten demnach die Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Vorkommen des Fasans sind wie bereits oben ausgeführt nicht auszuschließen. Sie sind jedoch nicht nesttreu.

Die Ersterschließung des Plangebietes ist im Herbst 2016 geplant. In diesem Zeitraum ist die Brut der Vögel abgeschlossen. Die Maßnahmen werden artenschutzfachlich von einem vom zuständigen Fachamt autorisierten Umweltplanungsbüro überwacht, sodass das Eintreten eines etwaigen Verbotstatbestandes rechtzeitig erkannt und vermieden werden kann.

Auch bei etwaigem Verlust eines Teilhabitats des Fasans ist aufgrund der Weiträumigkeit des Gebietes (direkt angrenzendes Landschaftsschutzgebiet des alten Elbarmes) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu erwarten.

Weitere artenschutzfachliche Bedenken gibt es nicht.

Ferner wurden im Rahmen der erneuten Offenlagen Hinweise zum Gehölzschutz gegeben. In diesem Zusammenhang wird auch auf Punkt 3.10 Gehölzschutz der Abwägung hingewiesen.

3.5 Trinkwasserschutzgebiet

3.5.1 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Vorgetragene Inhalte:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Tolkewitz Zone III-b welches eine hohe Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt Dresden hat. Im Planentwurf gibt es keine Aussagen zum Trinkwasserschutz und bzgl. der Brunnen. In diesem Zusammenhang werden strenge Auflagen in der Planung gefordert.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Nach nochmaliger Prüfung durch die Untere Wasserbehörde ergeben sich für die vorgesehene Maßnahme keine Einschränkungen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III-b der Wassergewinnungsanlage Tolkewitz.

Das Vorhaben hat jedoch so zu erfolgen, dass während der Bauphase jede Möglichkeit einer direkten Verunreinigung des genutzten Grundwassers verhindert wird. Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Für plötzlich auftretende Schadensfälle sind geeignete Ölauffangwannen und Leichtflüssigkeitsbindemittel bereitzuhalten.

Ein Hinweis zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers in der Trinkwasserschutzzone wurde in die Planung aufgenommen.

3.5.2 Schutz des Trinkwasserschutzgebietes bei Altlastensanierung

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wird darauf hingewiesen, dass für die geplante Sanierung der Altlastenverdachtsfläche keinerlei Auflagen zum Schutz des Trinkwassers und der späteren Bebauung gemacht wurden. In diesem Zusammenhang werden strenge Auflagen zum Schutz des Trinkwassers im Rahmen der Planung gefordert.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den ausgeführten Maßnahmen zur Beseitigung von ggf. vorhandenen Altlasten bei Gründungsarbeiten beachtet werden sollte, dass im Rahmen solcher Maßnahmen keine Mobilisierung von Schadstoffen im Untergrund erfolgt und somit keine Verunreinigungen des Grundwassers zu befürchten ist. Diese Ausführungen beziehen sich besonders auf die Lage des Vorhabengebietes in einer Trinkwasserschutzzone.

Es wurde weiterhin vorgetragen, dass durch erhöhten Grundwasserspiegel die Gefahr besteht, dass die Bodensanierung von 2,50 m Tiefe nicht ausgeführt werden kann.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zur Vermeidung einer Kontamination des Trinkwassers mit Schadstoffen im Zusammenhang mit der Altlastensanierung wurde folgende Ergänzung in die textlichen Festsetzungen unter V. Hinweise aufgenommen:

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Trinkwasserschutzzone III-b der Wassergewinnungsanlage Tolkewitz. Das Vorhaben hat so zu erfolgen, dass während der Bauphase jede Möglichkeit einer direkten Verunreinigung des genutzten Grundwassers verhindert wird. Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Für plötzlich auftretende Schadensfälle sind geeignete Ölauffangwannen und Leichtflüssigkeitsbindemittel bereitzuhalten.

Eine Baubegleitung der Aushubarbeiten durch einen Sachverständigen ist unter Punkt 7. - Zeitlich

bedingte Festsetzungen - der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

3.6 Solarenergie

Vorgetragene Inhalte:

Es wird darauf hingewiesen, dass zwar die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich gestattet wird, jedoch die vom Stadtrat beschlossene solare Bauleitplanung keine Anwendung findet. Beispielsweise entfällt die Firstausrichtung der Häuser ersatzlos.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern gestattet den zukünftigen Eigentümern ausdrücklich die Errichtung von Solarthermie- und/ oder Photovoltaikanlagen. Damit wird der Forderung nach einer solaren Energiegewinnung im Plangebiet entsprochen.

Eine Festsetzung von Firstrichtungen ist aufgrund der Planungsabsicht „Errichtung von Flachdächern“ nicht notwendig.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.7 Begrünung Flachdächer

Vorgetragene Inhalte:

Da keine Regenwasserversickerung vorgesehen und die Bodenversiegelung nicht ausgeglichen ist, wird gefordert, dass im Falle einer Nichtnutzung der Flachdächer für Solar- oder Photovoltaikanlagen, diese zumindest begrünt werden sollten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Eine schadlose Regenwasserableitung ist, unabhängig von der geplanten Altlastensanierung, im Rahmen der stadtechnischen Erschließungsplanung gesichert.

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Reduzierung der Bebauung auf 25 Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung von 37 vollständig unterkellerten Wohneinheiten und damit eine deutliche Reduzierung der Bodenversiegelung.

Entsprechend den Festsetzungen sind im Plangebiet Solarthermie- und/ oder Photovoltaikanlagen und begrünte Flachdächer möglich, werden jedoch nicht zwingend gefordert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.8 Grundwasser

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung vorgebracht, da der Grundwasserspiegel sehr hoch liege und dies in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden sei.

Im Vorhabengebiet kann es im Nachgang zum Überstau weit ausgedehnter Flächen bei Elbehochwasser zu einem lang anhaltenden Anstieg der Grundwasserstände kommen. Dabei können sich deutlich erhöhte Grundwasserstände bis nahe an die Geländeoberfläche ausbilden und, selbst nachdem der Elbepegel längst wieder gesunken ist, noch mehrere Wochen bis Monate anhalten. Im Gegensatz zur Gefährdung durch oberirdische Überflutung wirkt die spezifische Hochwassergefahr aus dem Grundwasser individuell verschieden auf Bauwerke in Abhängigkeit von

deren unterirdischer Ausdehnung, Konstruktion und Bemessung. Zu besorgen sind neben Schäden an der Gebäudesubstanz durch Eindringen von Grundwasser in das Gebäude insbesondere Schäden durch Gefährdung der Tragfähigkeit von Bebauung und Infrastruktur durch Auftrieb bis hin zum hydraulischen Grundbruch. Wegen der Grundwassersituation ist eine Bebauung, insbesondere dann, wenn Kellergeschosse vorgesehen wären, mit zusätzlichen Risiken behaftet und deshalb nicht ratsam.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Plangebietsfläche weist 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 steigende Grundwasserstände zu erwarten.

Zum Thema Schutz vor aufsteigendem Grundwasser ist auf die Festsetzungen 2.3 und 6. Sowie auf Punkt 4. der Hinweise (Blatt 2 von 6) zu verweisen.

Die geplante 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.

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

Unter Punkt 5. - Hochwasserschutz - der Hinweise wird ferner darauf hingewiesen, dass Hausanschlussräume, einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen, im Erdgeschoss anzuordnen sind. Die Verwendung hochwasserunempfindlicher Bauweisen wird empfohlen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Hochwasserereignisses damit gerechnet werden muss, dass die Elbe über Schachtdeckel und Grundstücksentwässerungsanlagen in die Kanalisation eintritt und die Gefahr der unterirdischen Flutung der Grundstücke auch außerhalb des oberirdischen Flutungsbereiches besteht.

In die Begründung wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Hausanschlusskästen/Zählerfernausleseseinheiten im hochwasserfreien Bereich (bezogen auf das HQ 100 der Elbe) auf dem Flurstück bzw. im Gebäude anzuordnen sind.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird u. a. berücksichtigt, dass unterhalb der Rückstauenebene funktionstüchtige Rückstausicherungen zum Schutz vor aufsteigendem Wasser im Überschwemmungsfall eingebaut werden müssen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.9 Artenschutz

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird angeregt, in den Rechtsplan des Entwurfes, unter V. folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Die Fläche des Plangebietes ist teilweise als Zauneidechsen-Habitat geeignet. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG muss spätestens vor Baubeginn geklärt sein, ob sich tatsächlich Zauneidechsen auf der Plangebietsfläche befinden. Werden Tiere angetroffen, müssen entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden. Die Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Von einem auf den Nachbargrundstücken des Plangebietes tätigen Gutachter hat die untere Naturschutzbehörde den Hinweis bekommen, dass das Vorhabengrundstück teilweise Lebensraum für die Zauneidechse sein könnte.

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Präsenzkontrolle vor Baubeginn notwendig. Es ist zu prüfen, ob tatsächlich Zauneidechsen auf der Fläche vorkommen, gegebenenfalls ist die Anzahl der Individuen zu ermitteln. Die Präsenzkontrolle beinhaltet ein drei-

maliges Absuchen bei geeigneter Witterung im April (bis Anfang Mai). Mit diesen Arbeiten ist ein in Abstimmung mit der UNB auszuwählendes, fachlich geeignetes Planungsbüro vom Investor zu beauftragen.

Falls Tiere festgestellt werden, sind diese rechtzeitig vor Baubeginn (im Frühjahr bis Mai) abzufangen und an einen geeigneten Ersatzstandort zu verbringen, möglichst unweit der Eingriffsfläche.

Die einzelnen Schritte sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Die weitere Vorgehensweise ist im zu beschließenden Durchführungsvertrag festzulegen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wurde gefolgt und veranlasst, dass ein geeignetes Fachbüro in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachamt eine Präsenzkontrolle von Zauneidechsen im Plangebiet vornimmt.

Vom beauftragten Fachbüro wurde Anfang März 2016 ein Grobkonzept mit Maßnahmen zur Wiederherstellung von Zauneidechsenhabitaten in Dresden Laubegast erstellt.

Das im Konzept als geeignet ermittelte benachbarte Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast ist in städtischem Besitz. Der Vorhabenträger sicherte sich vertraglich auf einer Teilfläche des Flurstückes das Nutzungsrecht zur Herstellung eines Zauneidechsenhabitates (einschließlich Pflegeweg und Amphibienschutzzaun).

Das Ersatzhabitat wurde vom Vorhabenträger Anfang Mai 2016 errichtet.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Umsetzen der Zauneidechsen ging ebenfalls Anfang Mai im zuständigen Fachamt ein, die Zustimmung wurde vorab in Aussicht gestellt.

Eine abschließende Dokumentation zur Präsenzkontrolle wird erstellt werden. Bisher wurden nur wenige Tiere vorgefunden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Die notwendigen Regelungen zur Sicherung des Artenschutzes wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3.10 Gehölzschutz

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird angeregt, in den Rechtsplan unter V. folgenden Hinweis aufzunehmen:

„In den Plangebietsflächen befinden sich Gehölze, welche nach Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden i. V. m. § 19 SächsNatSchG geschützt sind. Die Fällung geschützter Gehölze bedarf einer Genehmigung durch das Umweltamt. Dies gilt ebenso für die zur Verlegung der Entwässerungsleitung außerhalb des Plangebietes erforderlichen Gehölzfällungen.“

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Gehölzbestand ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, gilt die Gehölzschutzsatzung der LH Dresden uneingeschränkt. Der Hinweis wird im Rechtsplan (Blatt 1 von 6) als Nr. 9 Gehölzschutz unter V. Hinweise aufgenommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Allgemeine verkehrstechnische Aspekte

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden generelle Vorbehalte gegen die Planungsabsicht vorgebracht da das Siedlungsgebiet Laubegast aus verkehrstechnischen Gründen (Zufahrten ins Gebiet) nicht weiter verdichtet werden solle.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Reduzierung der Bebauung von ursprünglich 37 Wohneinheiten im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude auf 25 Wohneinheiten im Gebiet der Planänderung Nr. 523.1. Damit verbunden ist eine Reduzierung des möglichen Verkehrsaufkommens gegenüber der ursprünglichen rechtskräftigen Planung.

Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt entsprechend dem genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude.

Ein genereller Ausschluss weiterer Verdichtung der Bebauung im Stadtteil Laubegast insgesamt aus verkehrstechnischen Gründen ist gegenwärtig nicht geboten, da das vorhandene Erschließungsnetz den zusätzlichen Verkehr der 25 Wohneinheiten aufnehmen kann.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2 Erschließung über Havemannstraße/Am Mitteltännicht

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes vorgebracht. Die Erschließung über die Straße Am Mitteltännicht und insbesondere über die Havemannstraße wird als nicht ausreichend betrachtet. U.a. aufgrund der Einengung im Bereich der Einmündungen von Tiefgaragenzufahrten auf 4,90 m (4,26 m an der engsten Stelle) und einem fehlenden Stück Fußweg wird dort mit Einschränkungen der Benutzbarkeit und Verkehrssicherheit (insbesondere für Kinder) gerechnet. Ein Begegnen von PKW und LKW (Müllentsorgung; Baufahrzeuge u a.) ist in diesen Bereichen nicht möglich.

Ferner wurde vorgetragen, dass sich bei einem größeren Verkehrsaufkommen durch die neue Bebauung Verkehrsprobleme im Bereich der Straße Am Mitteltännicht ergeben werden.

Eine dauerhafte Erschließung des Plangebietes z.B. über die Tauernstraße wurde angeregt. Die geplante ausschließliche Erschließung über die Havemannstraße sollte fallen gelassen werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“ über die Straße Am Mitteltännicht und die verkehrsberuhigte Havemannstraße vorgegeben. Bei der Havemannstraße handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche. Darüber hinaus gehende verkehrsrechtliche Regelungen oder Anordnungen, außerhalb des Plangebietes, sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.3 Parkverbot Havemannstraße

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass für das Stück Havemannstraße von der Straße Am Mitteltännicht bis zur Bebauungsgrenze die Befahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge durch Parkverbot gewährleistet werden muss.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Verkehrsrechtliche Regelungen oder Anordnungen, insbesondere außerhalb des Plangebietes, sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Unabhängig davon sollte jedoch die verkehrsorganisatorische Situation auch den zukünftigen Verhältnissen entsprechen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.4 Ausbau Planstraße

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanentwurf mit Planzeichen "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich" dargestellte Verkehrsfläche erstmalig nach den aktuell gültigen Richtlinien, insbesondere der RASSt 06 und nach Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes in einer verfügbaren Breite (Maß zwischen den Borden) von mind. 6,00 m und einer Traglast von mind. 26,0 t herzustellen ist.

Dieses Maß 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.

Hinsichtlich der Müllentsorgung wurde darauf hingewiesen, dass die Planstraße öffentlich gewidmet, eine nutzbare Straßenbreite von 5,50 m (ASA) bzw. 6,00 m (STA) haben muss und für eine Traglast von mind. 26,0 t gebaut werden muss.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass im öffentlichen Verkehrsraum mindestens die Forderungen der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken umzusetzen sind. Die ebenda genannten Mindestmaße/-werte (Kurvenradius von 10,5 m bei Kreuzungen und Einmündungen und zugehöriger Mindestfahrbahnbreite von 5 m, permanent freie/nutzbare Fahrbahnbreiten ab min. 3 m bei geradliniger Führung, Belastung: 10 t Achslast ...) einzuhalten sind. Behinderungen durch den ruhenden Verkehr sind auszuschließen (derartige Flächen sind außerhalb der Mindestfahrbahnbreiten nach DIN 14090 vorzusehen). Diese Forderungen gelten hier für die geplante Erschließungsstraße und deren Anbindung an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum Havemannstraße.

Für alle Bäume unmittelbar an Straßen, bei denen das Kronenwachstum in das Lichtraumprofil der Straße zu erwarten ist, ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nach DIN 14090 sicherzustellen (Astansatz nicht unter 3,50 m).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zum Ausbau der Planstraße erfolgte eine detaillierte Erschließungsplanung. Dabei wurden die genannten Hinweise, Vorgaben und Richtlinien berücksichtigt.

Die Straßenbreite zwischen den Begrenzungsborden beträgt 6,00 m. Einschließlich der beidseitigen Borde ergibt sich somit eine Gesamtbreite von 6,30 m für die öffentliche Straßenfläche. Dies entspricht der Festsetzung im Rechtsplan.

Die Erschließungsplanung (Blätter 5 und 6 von 6) sind Teil des VB-Planes Nr. 523.1.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. Hinsichtlich

Baumpflanzungen im Bereich der privaten Flächen erfolgen keine Festsetzungen, da die Erstellung eines Grünordnungsplanes nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Der Baulastträger der künftig öffentlichen Erschließungsstraße hat Interesse daran, die Mischverkehrsfläche geschwindigkeitsdämpfend zu gestalten. In diesem Zusammenhang sind die konkreten Standorte für den ruhenden Verkehr abzustimmen.

Der Anfahrtschutz für die Masten der öffentlichen Beleuchtung auf der Havemannstraße ist aus den Planunterlagen zu entfernen.

Wie in der zurückliegenden Planung bereits festgelegt und aktuell in den Planunterlagen aufgenommen wurde, ist für die Optimierung des Querschnittes der Havemannstraße das vorhandene Podest sowie der Anfahrtschutz des Leuchtenmastes zurückzubauen. Auf Grund weiterer für die Erschließung des neuen Wohngebietes erforderlicher Aufgrabungen und im Interesse einer einheitlichen und regelgerechten (TR-Stras Dresden) Straßenbauweise ist die Befestigung der Havemannstraße analog der neuen Erschließungsanlage in Asphalt herzustellen.

Nach Vorlage der über die Festsetzungen im B-Plan hinausgehenden Straßenplanung wird sich das Straßen- und Tiefbauamt konkret zur Gestaltung der künftig öffentlichen Straße und zum Straßenaufbau äußern. Insofern wird die mit den Unterlagen zum B-Plan vorgelegte Entwurfsplanung nicht bestätigt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zum Ausbau und zur Gestaltung der Planstraße erfolgte eine Erschließungsplanung als Teil des VB-Planes Nr. 523.1. Dabei wurden die genannten Hinweise berücksichtigt; die Änderungen der Havemannstraße sind im Durchführungsvertrag geregelt. Weitere Konkretisierungen im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung erfolgen in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.5 Straßenführung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die mit Planzeichen "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich" dargestellte Verkehrsfläche (zum Teil 6 m breit und zum Teil in reduzierter Breite) zwischen Ende Ringstraße und Flurstücknummer 263/1 nur der Verkehrserschließung von einem Grundstück dient. Eine Fortführung als befestigter Weg außerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen B-Planes ist nicht erkennbar. Aufgrund des privaten Charakters wird das Straßen- und Tiefbauamt diese Verkehrsfläche nicht in seine Baulast und Verkehrssicherungspflicht übernehmen. Eine mögliche Nutzung durch Wartungsfahrzeuge der SEDD ist gesondert rechtlich zu sichern (vergleichbar mit dem vorgesehenen Nutzungsrecht im Flurstück Nummer 253/3 in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Plan Punkt 3.2). Die private Verkehrsfläche ist so herzustellen, dass sie ausreichend befestigt und tragfähig ist für die Nutzung durch Feuerwehrfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge von Dienstleistungsbetrieben (Müll, Möbel, Baufahrzeuge, Wartungsfahrzeuge der SEDD u. a.).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Unter Berücksichtigung der Gleichstellung des südöstlichen Baufeldes hinsichtlich seiner Erschließung, erfolgt eine Kürzung der genannten öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Ende Ringstraße und Flurstück Nr. 263/1.

Die Sicherung der geforderten Nutzung für Wartungs- und Reinigungsarbeiten durch Wartungs-

fahrzeuge der Stadtentwässerung erfolgt im Rechtsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH.

Ferner erfolgten eine Anpassung des Gestaltungsplanes und entsprechende Ergänzungen der Begründung.

Die Hinweise zur baulichen Herstellung der Verkehrsfläche werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.1.6 Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Verkehrsfläche, die eine zukünftige öffentliche Verkehrsfläche wird, mit einer ausreichenden und dem Stand der Technik entsprechenden öffentlichen Beleuchtung auszustatten ist. Die Anlagen der Straßenbeleuchtung sollen sich grundsätzlich im städtischen bzw. im zukünftigen städtischen Grundstück befinden. Die öffentliche Beleuchtung wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit errichtet. Das Einordnen der Beleuchtungsmaste im öffentlichen Verkehrsraum kann die Lage (ein Mindestabstand zu Bäumen ist einzuhalten) und die Anzahl von gewünschten Baumpflanzungen beeinflussen.

Eventuell in den Bereich der nutzbaren Verkehrsfläche ragende Straßenbeleuchtung oder ähnliches muss eine lichte Höhe von 4,50 m haben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Planung für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde durch ein von der Stadt Dresden hierfür zugelassenes Ingenieurbüro erarbeitet. Dabei wurden die genannten Vorgaben berücksichtigt. Die Beleuchtungsplanung wird in die Erschließungsplanung zum VB-Plan übernommen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Für die erstmalig herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen ist das Errichten einer dem Stand der Technik entsprechenden öffentlichen Beleuchtungsanlage erforderlich. Die Anlagen der Straßenbeleuchtung müssen sich grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum befinden. Die Beleuchtung wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit errichtet. Zu den Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1 m zum Beleuchtungsmast einzuhalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur Errichtung einer Straßenbeleuchtung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 3.1 (Verkehrliche Erschließung) der Begründung werden entsprechend den Hinweisen ergänzt.

4.1.7 vertragliche Regelungen/öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

Vorgetragene Inhalte:

Die Planung und der Bau der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadtverwaltung bei Übernahme von 100 % der Kosten durch den Vorhabenträger zu regeln. Dazu gehört auch die Herstellung der öffentlichen Beleuchtung und der Straßenentwässerung. Außerdem ist im Vertrag die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger für die Wiederherstellung von Straßenbefestigungen nach Verlegung von Versorgungslei-

tungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu regeln. Auch die Kosten für eine erforderliche Kabelverlegung für die öffentliche Beleuchtung außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Für die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche ist im Vertrag die kostenfreie Grundstücksübertragung vom Vorhabenträger an die Stadtverwaltung zu regeln.

Nach Fertigstellung gehen die als öffentliche Verkehrsfläche bestimmten Flächen in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes über und werden gem. § 6 SächsStrG als öffentliche Straße gewidmet.

Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht gibt es keine Hinweise oder Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung abzuschließende Vertrag ist mit dem Straßen- und Tiefbauamt abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der vertraglichen Regelungen/Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger berücksichtigt und abschließend geregelt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.8 ÖPNV-Anbindung

Vorgetragene Inhalte:

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) gut durch den ÖPNV erschlossen. Entsprechende Aussagen fehlen in der Begründung zum Bebauungsplan und sollten ergänzt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Informationen zu Angeboten des ÖPNV wurden in die Begründung aufgenommen.

4.1.9 Stellplätze

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich die Zahl der Stellplätze nach der VwV zur SächsBO richtet. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan steht unter II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 3. Stellplätze, dass sich Zahl und Anordnung der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der LHD richtet. Zahl und Anordnung sind in dieser Satzung nicht zu finden, lediglich Anforderungen zur Gestaltung. Die Zahl ist über die Richtzahlen unter Nr. 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO zu ermitteln.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass in der weiteren Planung öffentliche Stellplätze nachzuweisen sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass sich die Zahl der zu errichtenden Stellplätze nach den Richtzahlen unter Nr. 49.1.2 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung richtet. Neben den Stellplätzen bzw. Garagen auf den einzelnen privaten Grundstücken, ist im Bereich nördlich der Ringschließung die Einordnung von 5 zusätzlichen, privaten Stellplätzen vorgese-

hen.

Entsprechend der Forderung, je 10 Einfamilienhäuser einen Stellplatz - u.a. für Besucher, Lieferservice etc. - im öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen, sind im Plangebiet mit 25 Wohneinheiten 3 Stellflächen erforderlich. Innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) werden im Zuge der Realisierung und in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt 5 öffentliche Stellplätze geschaffen.

Die textliche Festsetzung unter II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 3. Stellplätze entfällt.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Zahl der öffentlichen Stellplätze in Begründung (8) und im Erschließungsplan (7) unterschiedlich ist.

Die privaten Stellplätze für die Reihenhäuser sind rechtlich zu sichern.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Entsprechend der in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt fortgeschriebenen Erschließungsplanung sind nunmehr 5 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Begründung und der Erschließungsplan wurden dementsprechend einheitlich angepasst.

Da auf den Grundstücken der jeweiligen Reihenhäuser private Stellplätze eingeordnet werden können, müssen die 5 zusätzlichen, privaten Stellplätze im Bereich nördlich der Ringerschließung nicht zwangsläufig den Reihenhäusern zugeordnet werden.

4.1.10 Baustellenzufahrt, Baulärm, Folgekosten

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen die Planung vorgebracht, da die Zuwegung über die Havemannstraße als Baustellenerschließung ungeeignet ist. In diesem Zusammenhang wird mit Einschränkungen für die Anwohner hinsichtlich der Benutzbarkeit der Zuwegung zu ihren Grundstücken gerechnet.

Bezüglich der geplanten Baustellenzufahrt über die Tauernstraße wurde angefragt, wie lange diese erhalten bleiben soll.

Ferner werden Beeinträchtigungen der Anwohner durch Baulärm erwartet.

Weiterhin wird vorgetragen, dass im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen Folgekosten für die Anlieger-Grundstücke befürchtet werden (z.B. Instandsetzungs- und Herstellungskosten für neue oder beschädigte vorhandene Erschließungseinrichtungen sowie etwaige Mietausfälle durch Mietminderungen).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zur Entlastung der Anwohner vom Baustellenverkehr im Umfeld des Plangebietes wird während der Bauphase die Einrichtung einer temporären Baustraße, direkt von der Tauernstraße aus zum Baugebieteingerichtet. Dies ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Wie lange die Baustellenzufahrt erhalten bleibt und der Schutz von Anwohnern vor Beeinträchtigungen durch Baulärm wird im Zuge der konkreten Baumaßnahmen geregelt. Dies und etwaige Folgekosten für Anlieger-Grundstücke ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

Die bauliche Entwicklung der Anlieger-Grundstücke erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude. Die vorliegende Planung zu Wohnzwecken ist Teil des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes und war somit den heutigen Eigentümern der entsprechenden Grundstücke von Anfang an bekannt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.11 Verkehrsrechtliche Aspekte Mischverkehrsfläche

Vorgetragene Inhalte (EO):

Die Festsetzung von Flächen als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht gleichbedeutend mit der Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches entsprechend der Straßenverkehrsordnung (Z 325 StVO). Dies stellt zwar eine Möglichkeit der Beschilderung dar, es können jedoch auch andere Beschilderungen verkehrsrechtlich angeordnet werden. Eine Festlegung der Beschilderung mit Z 325 bzw. 326 StVO (s. Erläuterungsbericht Abschnitt 3.1) im B-Plan-Verfahren ist für die Entscheidung der Straßenverkehrsbehörde nicht bindend. Gleiches gilt auch für Markierungen, also für das Ausweisen von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum. Mit der im B-Plan festzusetzenden „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)“ kann lediglich die Mischverkehrsfläche bestimmt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich erfolgte auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; die Darstellung entsprechend Nr. 6.3 Anlage PlanzV. Die Festsetzung wurde getroffen, um einem dem Wohngebiet angemessenen Charakter einer Anliegerstraße als Mischverkehrsfläche gerecht zu werden. Verkehrsrechtlichen Anordnungen soll damit nicht vorgegriffen werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.12 Ausschluss weiterer Erschließungsfunktionen

Vorgetragene Inhalte (EO):

Der Festsetzung einer Mischverkehrsfläche wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass eine Fortsetzung der Straße in südliche Richtung zur Erfüllung weiterer Erschließungsfunktionen ausgeschlossen ist. Bei einem gesteigerten Verkehrsaufkommen wird die Trennung des Straßenraumes in Fahr- und Gehbahn erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zielsetzung der Planung ist es u. a., mit der geplanten Bebauung einen Abschluss der Siedlungsentwicklung zum angrenzenden Landschaftsraum auszubilden. Aufgrund der Lage der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe ist eine weitere bauliche Entwicklung in den alten Elbarm hinein ausgeschlossen. Die Fortsetzung der Straße in südlicher Richtung zur Erfüllung weiterer Erschließungsfunktionen ist nicht vorgesehen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2 Stadttechnische Erschließung

4.2.1 Erdgas

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Erdgas aus der Mitteldruckleitung Am Mitteltännicht problemlos möglich ist.

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt unter Beachtung der DIN 1998 im öffentlichen Be-

reich der Planstraßen über die Havemannstraße. Jeder Hausanschluss erhält eine Absperrarmatur, diese sollten sich nicht unter Parkflächen befinden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Gasleitung einzuhalten. Der Abstand kann, bei geeignetem Wurzelschutzmaterial, auf 1 m verringert werden.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass eine Erschließung mit Erdgas wirtschaftlich darstellbar sein muss.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht geplant.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2 Trinkwasser

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde mitgeteilt, dass die Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser gewährleistet ist und über die Havemannstraße sowie im öffentlichen Bereich der Planstraßen erfolgt. Als Anbindepunkt für die innere Erschließung des Standortes bietet sich der bereits vorbereitete Abgang von der Stichleitung DN 100 St am Ende der Havemannstraße an.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde durch die DREWAG mitgeteilt, dass die Erschließung des Plangebietes (nur) von der Straße Am Mitteltännicht aus möglich ist. 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.

Die aktuellen Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung (koordinierter Leitungsplan) hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser berücksichtigt. Der Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 523.1.

Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung unter Punkt 3.2 (Stadttechnische Erschließung) wurden aktualisiert.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass der Punkt 3.2 in der Begründung zum B-Plan (Stadttechnische Erschließung) sowie der Punkt 2.5 im Erläuterungsbericht der ITAV Ingenieurgesellschaft (Erschließungsplanung) für die Erschließung des B-Plangebietes hinsichtlich der geplanten Erschließung mit TW nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Werknormen der DREWAG NETZ entspricht.

Die Aussagen zur Erschließung mit TW sind wie folgt zu korrigieren:

„Die Erschließung des Plangebietes ist (nur) 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.“

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Begründung und die Erschließungsplanung werden entsprechend des gegebenen Hinweises korrigiert.

4.2.3 Löschwasser

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde mitgeteilt, dass gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 im Bereich des Plangebietes bis zu 48 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über die Hydranten des Trinkwassernetzes im Umkreis von bis zu 300 m und einem Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Voraussetzung ist der störungsfreie Netzbetrieb und nur ein Brandfall im Gebiet. Die Aussage bezieht sich auf die aktuelle Netzsituation. Technische Änderungen, welche auch zur Veränderung der entnehmbaren Löschwassermenge führen können sind gegenwärtig nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten.

Vorhandene Hydranten sind funktionssicher/gebrauchsfähig zu erhalten. Bei der Projektierung/Erweiterung/Überprüfung der Wasserversorgung sind die Festlegungen der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser) mit Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf ...“ (hier 48 m³/h bei geringer Gefahr der Brandausbreitung [mind. feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachung], andernfalls 96 m³/h) sowie das Arbeitsblatt W 331 zu den geforderten Abständen von Hydranten (i. v. mit W 400) einzuhalten. Nach DVGW-Arbeitsblatt W400 sollte der Hydrantenabstand 150 m nicht überschreiten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Entsprechend der Informationen der DREWAG kann die hier erforderliche Menge Trinkwasser zu Löschzwecken über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 können im vorliegenden Fall alle Hydranten auf TW-Leitungen im 300 m Umkreis um das Brandobjekt (Gebäude) in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baugebietes wird kein Hydrant benötigt, da der vorhandene Unterflurhydrant im Gehweg Am Mitteltännicht für den notwendigen Löschradius von 300 m ausreicht.

Eine entsprechende Ergänzung wurde in die Begründung aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass der Punkt 3.2 in der Begründung zum B-Plan (Stadttechnische Erschließung) sowie der Punkt 2.5 im Erläuterungsbericht der ITAV Ingenieurgesellschaft für die Erschließung des B-Plangebietes hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Wasserkonzessionsvertrages mit der Landeshauptstadt Dresden entspricht.

Die Aussagen zur Löschwasserbereitstellung sind wie folgt zu ersetzen:

„Die Dimensionierung und der Betrieb der örtlichen Wasserversorgungsanlagen richten sich gemäß dem aktuellen Konzessionsvertrag mit der Landeshauptstadt Dresden ausschließlich nach den Vorgaben einer geordneten TW-Versorgung. Die Löschwasserbereitstellung ist nicht enthalten. Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfes und die Sicherung der Löschwasserkapazität (Löschwassergrundschutz) erfolgt grundsätzlich durch die zuständigen Ämter der Stadt Dresden.“

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass, sofern die Errichtung und der Unterhalt von Anlagen zur Löschwasserversorgung sowie die Vorhaltung entsprechender Wassermengen im öffentlichen TW-Netz gewünscht wird, es gemäß § 15 Abs. 5 Wasserkonzessionsvertrag einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH bedarf.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Für das Baugebiet ist für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/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.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 können im vorliegenden Fall alle LWEST, hier z. B. Hydranten auf TW-Leitungen im 300 m Umkreis um das Brandobjekt (Gebäude) in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baugebietes wird kein Hydrant benötigt, da der vorhandene Unterflurhydrant im Gehweg Am Mitteltännicht für den notwendigen Löschradius von 300 m ausreicht.

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. Eine dauerhafte, leitungsgebundene Löschwasserbereitstellung kann seitens des Wasserversorgungsunternehmens nicht garantiert werden.

Die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung wird zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt. Die Errichtung der erforderlichen Anlagen zur Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Begründung und der Erläuterungsbericht der ITAV Ingenieurgesellschaft werden ergänzt bzw. entsprechend den Hinweisen korrigiert.

4.2.4 Energieversorgung

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet die Stromversorgung als äußerlich erschlossen betrachtet werden kann. Die Versorgung des Baugebietes kann aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz bzw. Mittelspannungsnetz gewährleistet werden. In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung ist dieses auszubauen. Entsprechende Freiräume für die Kabelverlegung sind bei der weiteren Planung mit vorzusehen. Ebenso ist der Platz für Kabelverteiler vorzuhalten. In Abhängigkeit der angemeldeten Leistung ist der Platz für eine Transformatorstation vorzuhalten.

Sämtliche Kabel, Verteiler bzw. die Stellfläche einer Transformatorstation sind im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen, Querungen und Einfahrten sind zu verrohren.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Erschließungsplanung (koordinierter Leitungsplan) wurde die Stromversorgung des Plangebietes berücksichtigt. Ein Standplatz für eine Transformatorstation ist entsprechend dem aktuellen Planungsstand nicht erforderlich.

Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung wurden angepasst.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wurde angeregt, den Hinweis in die Begründung aufzunehmen, dass die Hausanschlusskästen/Zählerfernausleseseinheiten im hochwasserfreien Bereich (bezogen auf das HQ 100 der Elbe) auf dem Flurstück bzw. im Gebäude anzuordnen sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Eine entsprechende Ergänzung wurde in die Begründung unter Punkt 3.2 (Stadttechnische Erschließung) aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass der Punkt 3.2 in der Begründung zum B-Plan (Stadttechnische Erschließung) für den Teil „Energieversorgung“ nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entspricht und daher wie folgt zu ergänzen ist.

„Das vorhandene Niederspannungskabel (NSK) 62196 (siehe Anlage 2) ist im Bereich Am Mitteltännicht/Havemannstraße in Richtung Havemannstraße zu verlegen (Typ NAYY-J 4x240). Im Bereich EFH-01 bzw. EFH-14 ist Freiraum für einen Kabelverteiler B040 einzuplanen. Ein weiteres NSK (Typ NAYY-J 4x240) ist als Ring (ab Kabelverteiler) im Bereich der neuen Havemannstraße zu verlegen. Entsprechende Freiräume für die Kabelverlegung sind bei der weiteren Planung mit vorzusehen. Im Bereich EFH-08 ist der Hausanschlusskasten mit der Option der Netztrennung (doppelter HAK) auszuführen.“

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Kabel und Verteiler im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen, Querungen und Einfahrten zu verrohren sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wird entsprechend dem Vorschlag ergänzt.

Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4.2.5 Ableitung Niederschlagswasser, Leitungsrecht

Vorgetragene Inhalte (O):

Das auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann über das vorhandene Kanalnetz nicht vollständig abgeführt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Kontamination des Untergrundes im gesamten Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wurde vom Ingenieurbüro Weber - Dresden Planungsgesellschaft mbH eine Erschließungskonzeption mit gedrosselter Einleitung des Niederschlagswassers (10 l/s) über einen Stauraumkanal in den Mischwasserkanal Tauernstraße erarbeitet und mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH abgestimmt.

Da für die Ableitung des Niederschlagswassers fremde Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen, wurde im Rechtsplan ein Leitungsrecht festgesetzt sowie der Schutzstreifen in einer Breite von 6 m im Erschließungsplan dargestellt.

In der textlichen Festsetzung ist das Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Dresden, Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu ändern.

In der Begründung sind auf S. 5 nachfolgende Sätze unter Punkt 3.2 entsprechend anzupassen:

„Im Bereich des geplanten Trassenverlaufs wird ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Dresden, Eigenbetrieb Stadtentwässerung festgesetzt.“

„Für die Sicherung der zu verlegenden Entwässerungsleitung wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) in Form eines Nutzungsrechts und zum dauerhaften Betrieb der Entwässerungsanlage auf dem Flurstück 253/3 zu Gunsten der Landeshauptstadt Dresden, Eigenbetrieb Stadtentwässerung vertraglich mit der Stadt Dresden vereinbart und anschließend im Grundbuch eingetragen.“

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Eine abgestimmte Lösung für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde in die Erschließungsplanung aufgenommen und damit Teil des VB-Planes.

Hinsichtlich des Leitungsrechtes erfolgte eine Anpassung der textlichen Festsetzungen entsprechend der aktuellen Unternehmensbezeichnung, so dass dieses zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH erfolgt.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Die im Rechtsplan ausgewiesene Schutzstreifenbreite für das eingetragene öffentliche Geh- und Leitungsrecht ist auf 4,00 m zu korrigieren.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zur Gewährleistung der erforderlichen Schutzstreifenbreite wird im Rechtsplan (Blatt 1 von 6), parallel zu dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite vom 3 m, ein weiteres Leitungsrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechtes zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH beträgt damit insgesamt 5 m.

4.2.6 Ableitung Niederschlagswasser, Drosselbauwerk

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde darauf hingewiesen, dass der im Auftrag des SPA vom Ingenieurbüro Weber - Dresden Planungsgesellschaft mbH erarbeitete Erschließungsplan (Koordinierter Leitungsplan), welcher in der Fassung von 06/2010 Bestandteil des B-Plans ist, nicht dem aktuellen Stand entspricht. Dieser Plan weist noch die geplanten Schmutzwasserkanäle in DN 200 aus und enthält noch nicht die geforderte Wirbeldrossel. Die überarbeitete Planung wurde am 18.08.2010 bei der Stadtentwässerung Dresden GmbH eingereicht und am 26.08.2010 grundsätzlich bestätigt. Forderungen bestehen nur noch bezüglich der Zufahrt zum Drosselbauwerk mit abgesenktem Bordstein. An dem Drosselbauwerk ist eine Stellfläche für ein 3-achsiges Spülfahrzeug mit 10-Tonnen-Achslast vorzusehen. Die Detailausbildung ist im Rahmen der weiteren Planung mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH gesondert abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das genannte Drosselbauwerk liegt außerhalb des Plangebietes, an der Tauernstraße.

Die Forderungen bezüglich der Ausbildung der Zufahrt zum Drosselbauwerk wurden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Das auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann über das vorhandene Kanalnetz nicht vollständig abgeführt werden. Daher wurde eine Regenwasserrückhaltung in Form eines Stauraumkanales mit Anbindung an den Mischwasserkanal in der Tauernstraße vorgesehen. Die Drosselmenge wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dresden auf 10 l/s festgelegt.

Die Einbindung des Stauraumkanales in den Mischwasserkanal Tauernstraße kann ca. 20 cm über der geplanten Schachtsohle erfolgen. 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 Ende des Stauraumkanales muss für Wartungs- und Reinigungsarbeiten durch Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung angefahren werden können. Die Zufahrt muss daher für Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 Tonnen ausgebildet werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechtes wird zur Gewährleistung von Wartungs- und Reini-

gungsarbeiten durch Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung um ein Fahrrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH ergänzt.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung der Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen.

4.2.7 Sicherung Abwassersystem im Hochwasserfall

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Falle eines Hochwasserereignisses damit gerechnet werden muss, dass die Elbe über Schachtdeckel und Grundstücksentwässerungsanlagen in die Kanalisation eintritt und die Gefahr der unterirdischen Flutung der Grundstücke auch außerhalb des oberirdischen Flutungsbereiches besteht. In jedem Fall sollten, bei den mit Ausnahmegenehmigung errichteten Kellergeschossen, die unterhalb der Rückstauenebene gelegenen Entwässerungseinrichtungen durch dauerhaft funktionstüchtige Rückstausicherungen geschützt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Für die Bereiche unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) wurde die Herstellung einer offenen Nutzungsebene in aufgestellter Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von EFH oder Reihenhäusern ohne aufgestelltes Untergeschoss ist unzulässig.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor unterirdischer Flutung der Grundstücke sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planung aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte (EO):

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. Zu beachten ist, dass in diesem Fall die Rückstauenebene dem Hochwasserpegel entsprechen muss, der den Hochwasserschutzmaßnahmen zu Grunde gelegt wurde.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Auf dem Rechtsplan (Blatt 2 von 2) wird unter V. (Hinweise) darauf hingewiesen, dass im Falle eines Hochwasserereignisses damit gerechnet werden muss, dass die Elbe über Schachtdeckel und Grundstücksentwässerungsanlagen in die Kanalisation eintritt und die Gefahr der unterirdischen Flutung der Grundstücke auch außerhalb des oberirdischen Flutungsbereiches besteht.

Hinsichtlich der genannten Hinweise wird die Begründung unter Punkt 3.2 (Stadttechnische Erschließung) entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

4.2.8 Übernahme Abwasseranlagen durch Stadtentwässerung

Vorgetragene Inhalte (O):

Da die geplanten Erschließungsstraßen nach Fertigstellung öffentlich-rechtlich gewidmet werden sollen und damit auch die neu zu verlegenden Abwasseranlagen öffentlichen Charakter erhalten, ist ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung zu schließen.

zung Dresden GmbH erforderlich, der die Planung, Realisierung, Finanzierung durch den Vorhabenträger und die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen an die Stadtentwässerung Dresden GmbH regelt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese öffentlichen Abwasseranlagen durch den Vorhabenträger realisiert werden und keine Finanzierung durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH erforderlich sein wird.

Sollte es ausdrücklicher Wunsch der Landeshauptstadt Dresden sein, dass die Stadtentwässerung Dresden GmbH diese Erschließung übernimmt, ist dafür eine gesonderte Beauftragung durch die Landeshauptstadt Dresden notwendig.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die nicht vom bisherigen Leistungsentgelt abgedeckten Kosten der Stadtentwässerung Dresden GmbH zu einer Erhöhung des Leistungsentgeltes führen können.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die genannten Hinweise wurden im Rahmen der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Mit den Versorgungsunternehmen sind gesonderte Verträge zur Herstellung bzw. Umverlegung von entsprechenden Leitungen zu regeln. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird davon ausgegangen, dass alle Abwasseranlagen durch den Vorhabenträger realisiert werden und keine Finanzierung durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH erforderlich sein wird.

Für die neu zu verlegenden Abwasseranlagen, welche einen öffentlichen Charakter erhalten, ist ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Dresden GmbH erforderlich, der die Planung, Realisierung, Finanzierung durch den Vorhabenträger und die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen an die Stadtentwässerung Dresden GmbH regelt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Planung, Realisierung, Finanzierung durch den Vorhabenträger und die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen an die Stadtentwässerung Dresden GmbH wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden bzw. der Stadtentwässerung Dresden GmbH vereinbart.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.9 Telekommunikation

Vorgetragene Inhalte:

Im Bebauungsplan befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom Deutschland GmbH erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vor-

teile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher wird beantragt Folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

In Rahmen der Erschließungsplanung zum VB-Plan (koordinierter Leitungsplan) wurde eine entsprechende Trasse für die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes vorgesehen. Weitere Regelungen zur Sicherung der Erschließung wurden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der LH Dresden getroffen.

Die Hinweise werden entsprechend in die Begründung aufgenommen.

4.2.10 Einschränkungen während der Bauzeit

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde die Frage vorgetragen, ob die Zufahrten zu den Tiefgaragen während der Verlegung der Medien für das o.g. Bauvorhaben befahrbar sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zur Entlastung der Anwohner vom Baustellenverkehr im Umfeld des Plangebietes wird während der Bauzeit eine temporäre Baustraße direkt von der Tauernstraße aus zum Baugebiet über das städtische Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast hergestellt. Die Sicherung der Herstellung der Baustraße erfolgte im Durchführungsvertrag.

Die Gewährleistung der Zufahrt für die Tiefgaragen wird im Zuge der konkreten Baumaßnahmen geregelt und ist nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.11 Aktualisierungen und Ergänzungen Erschließung

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zur Erschließung des B-Plangebietes nicht mehr den aktuell gültigen Werknormen bzw. Konzessionsverträgen entsprechen und daher entsprechend der spartenspezifischen Stellungnahmen zu korrigieren bzw. zu ergänzen sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Abwägung/Berücksichtigung der spartenspezifischen Stellungnahmen erfolgt im Einzelnen in den entsprechenden Themenbereichen.

4.2.12 Informationskabelnetz

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erschließung des Bebauungsgebiets mit Smart Meter die Mitverlegung von Fernmelde(FM)-Schutzrohrstrecken (Speed pipe SRV 24x7, SRV 12x7 bzw. SRV 2x7) in den Erschließungsstraßen und die entsprechenden Hausanschlüsse notwendig ist.

Dazu ist eine FM-Schutzrohrstrecke über die Havemannstraße bis in den Bereich Am Mitteltännicht mit zu verlegen. Am Mitteltännicht wird ein Kabelschacht EK 648 eingeordnet und die Anbindung an die vorhandene FM-Trasse hergestellt.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind entsprechende Trassen für die Schutzrohrverlegung mit SRV 12x7 bzw. SRV 24x7 in den Erschließungsstraßen vorzusehen. Für die Hausanschlüsse der EFH-01 bis EFH-14 ist eine Anbindung mit jeweils einem SRV 2x7 geplant. Für die Straßenquerungen und in Einfahrten sind Schutzrohre DN100 einzuplanen. Sämtliche Rohrstrecken sind im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen.

Die FM-Trassen sind im Erschließungsplan (Blatt 6) nicht enthalten und daher zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Verlegung des Informationskabelnetzes wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2.13 Schmutzwasser

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass das B-Plan-Gebiet im Trennsystem zu entwässern ist. Das anfallende Schmutzwasser kann über die Straße Am Mitteltännicht abgeleitet werden. Dabei ist wie im beiliegenden Erschließungsplan dargestellt, die Haltung 16U130 durch einen neuen Schmutzwasserkanal zu ersetzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen ergänzt bzw. aktualisiert.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

5. Sonstiges

5.1 Archäologie, Bodendenkmalpflege

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben innerhalb eines archäologischen Relevanzbereichs befindet. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Gräberfeld aus Spätneolithikum/Schnurkeramische Kultur). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie (LfA) im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Es wird gefordert, entsprechende Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

In einem Schreiben des LfA wurde ergänzend mitgeteilt, dass der Vorhabenträger ElbeBau GmbH

hat nachweisen können, dass auf der in Rede stehenden Baufläche vormals großflächige und tiefgreifende Bodenaustausche durchgeführt worden sind. Daher ist die Gefahr der Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale durch die geplante Bebauung nicht mehr gegeben. Insofern wird die Forderung des LfA nach einer archäologischen Untersuchung dieser Fläche gegenstandslos (Schreiben vom 22.08.2011. AZ.: 11-2554.10-D). Um jedes Restrisiko auszuschließen, wird der Vorhabenträger gebeten, dem LfA den genauen Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen, so dass dieses das geplante Bauvorhaben im Rahmen seiner Möglichkeiten begleiten kann.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Zur Berücksichtigung der archäologischen Situation wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2 Kampfmittel

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass im betreffenden Bereich eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen ist. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 7. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet vom jeweiligen Bauherrn ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Es wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

5.3 Geltungsbereich

Vorgetragene Inhalte:

Die Beschreibung der Begrenzung des Plangebietes muss dem dargestellten Kartenstand entsprechen. Es muss richtig heißen (s. beigefügte Kopie):

„Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südosten durch das Sportfeld 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
- ...“

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wurde den Hinweisen entsprechend angepasst.

5.4 Vermessungspunkte

Vorgetragene Inhalte (O):

Es wurde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaftskataster des Städtischen Vermessungsamtes bezüglich der Erhaltung von Ver-

messungspunkten notwendig ist. Grenzmarken sind nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 7 (Pflichten) und § 26 (Ordnungswidrigkeiten) SächsVermG verwiesen.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Kundenservice des Amtes für Geodaten und Kataster bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten notwendig ist. Grenzmarken sind nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 6 (Pflichten) und § 27 (Ordnungswidrigkeiten) SächsVermKatG.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Die Begründung wurde entsprechend den aktuellen Hinweisen ergänzt.

5.5 Schlussmessung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Veränderung der Topographie Schlussmessungsunterlagen nach dem „Anforderungskatalog für Messungsleistungen ...“ des Städt. Vermessungsamtes bzw. des Amtes für Geodaten und Kataster (aktueller Stand) zu liefern sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird im Rahmen der konkreten Baumaßnahme berücksichtigt.
Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.6 Plandarstellung

Vorgetragene Inhalte:

Es wurde darauf hingewiesen, dass Vermessungspunkte grundsätzlich freizustellen sind. Gemäß Arbeitshilfe 8 muss die Freistellung der Grenzpunkte in "weiß" und mit der Einstellung als oberster Layer erfolgen. Flurstückgrenzen und -nummern sowie Grenzpunkte sind als vorletzter Layer und in gleicher Farbe darzustellen. Auf beigefügter Kopie sind überzeichnete Vermessungspunkte markiert. Die Farbe der Begleitlinie zur Gemarkungsgrenze muss der der Flurstückgrenzen entsprechen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die Plandarstellung wurde den Hinweisen entsprechend redaktionell überarbeitet.

5.7 Luftrettungsdienst

Vorgetragene Inhalte:

Es wurden Vorbehalte gegen eine Bebauung der Fläche vorgebracht, da die Fläche vom Luftrettungsdienst bei Notfällen genutzt wird.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Der Umstand, dass der Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit vom Luftrettungsdienst genutzt wurde ist planungsrechtlich nicht relevant. Im direkt angrenzenden Freiraum des alten Elbarmes sind alternative Möglichkeiten für die Luftrettung im Notfall gegeben.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.8 Feuerwehr, zweiter Rettungsweg

Vorgetragene Inhalte (O):

Ist der zweite Rettungsweg für Nutzungseinheiten/Wohnungen mit Brüstungshöhen von mehr als 7,60 m über OKG anliegender Gebäude vom öffentlichen Verkehrsraum (Straße) aus zu sichern, muss die permanent verbleibende Fahrbahnbreite (ohne Behinderungen durch ruhenden Verkehr) wenigstens 5 m betragen (bei geplantem Gegenverkehr/hoher Verkehrsfrequenz wären größere Fahrbahnbreiten empfehlenswert).

Bei Horizontalabständen von mehr als 13 m/16 m zwischen Gebäudefassaden der anliegenden Bebauung und der Bordsteinkante/dem möglichen Standort des Hubrettungsfahrzeuges auf der Straße jeweils bei ruhendem Verkehr längs zur Straßenachse (ein Anleiten von der Straße aus ist dann ohnehin nicht mehr problemlos möglich) und/oder konsequenter baulicher Sicherung des 2. Rettungsweges (ein Anleiten zu Rettungszwecken ist dann nicht mehr erforderlich), ist diese Forderung nicht relevant.

Die vorgenannten Forderungen gelten hier für die geplante Erschließungsstraße und deren Anbindung an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum Havemannstraße.

(Neue) Bäume, besonders deren Kronen dürfen das Anleiten an die Gebäude/Fassaden nicht behindern (§§ 33 [Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr] und 14 SächsBO (wirksame Löscharbeiten]). Daher sind bei offener Bebauung nicht direkt vor den straßenseitigen Gebäudefassaden befindliche Pflanzstandorte zu wählen (Pflanzungen vor den Gebäudelücken).

Der geplante Grünbereich im Südzipfel des B-Plan-Gebietes wird aus brandschutztechnischer Sicht kaum stören.

Vorgetragene Inhalte (EO):

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde mitgeteilt, dass die ggf. mit der geänderten Höhenlage der Gebäude zu erwartenden Einflüsse auf die Wahl der für die Sicherung des 2. Rettungsweges bei Standardbauten traditioneller Bauweise (mit nur einem notwendigen Treppenraum) relevanten Rettungsgeräte der Feuerwehr im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu behandeln sein werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Plangebiet sind keine Nutzungseinheiten/Wohnungen mit Brüstungshöhen von mehr als 7,60 m über OKG vorgesehen.

Die Anforderungen an den öffentlichen Verkehrsraum hinsichtlich der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. Hinsichtlich Baumpflanzungen im Bereich der privaten Flächen erfolgen keine Festsetzungen.

Die Behandlung hinsichtlich des 2. Rettungsweges erfolgt abschließend im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.9 Baugrund, Geotechnische Gegebenheiten/ Bauüberwachung

Vorgetragene Inhalte (EO):

Aus altlasten- und bodenschutzfachlicher Sicht wird der Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern ohne vollständige Entfernung der Auffüllung nach wie vor als kritisch gesehen. Grundsätzlich sind Auffüllungen aus bautechnischen Gründen nur in Ausnahmefällen geeignet. Die nachgereichten Unterlagen (siehe Gefährdungsabschätzung vom 19.04.2015) ziehen die geotechnischen Gegebenheiten sowie Baugrund-Anforderungen nicht in Betracht.

Bei der im Gutachten vom 14.10.2014 vorgenommenen Auswertung der Untersuchungen sollte auch die Inhomogenität des Altablagerungskörpers beachtet werden. Erfahrungsgemäß ist bei einer punktuellen Beprobung eine ausreichende Erfassung potentieller „hot spots“ nicht vollständig gesichert, und damit der dauerhafte Ausschluss einer Gefährdung fraglich.

Es wird eine Empfehlung für eine geotechnische Bauüberwachung/Baubegleitung gegeben, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Im Zuge der Bauüberwachung sollen die angetroffenen Baugrundverhältnisse auf Übereinstimmung mit den Planungsunterlagen überprüft und dies dokumentiert werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Der Umgang mit den Altlasten wurde in den textlichen Festsetzungen unter 7. zeitlich bedingte Festsetzungen in Abstimmung mit dem Umweltamt und unter Berücksichtigung der entsprechenden Gutachten etc. ausführlich geregelt. Im Durchführungsvertrag ist ein Passus enthalten, in dem die zeitliche Abfolge der Altlastensanierung mit dem Baugenehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 Sächsische Bauordnung bestimmt wird.

Durch das Umweltamt wurde nochmals mitgeteilt, dass die Maßnahmen zur Altlastensanierung im VB-Planverfahren geprüft und bestätigt wurden. Ein weiterer Klärungsbedarf besteht nicht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.10 Spielplatz

5.10.1 Spielplatz Kostenbeteiligung

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass ein hoher Bedarf an öffentlichen Spielplätzen im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden ist und durch die Errichtung weiterer 25 Wohneinheiten drastisch vergrößert wird. Der Investor ist deshalb im Durchführungsvertrag zur Bereitstellung von Finanzierungs- und Folgekosten zu verpflichten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Eine Kostenbeteiligung des Investors an der Errichtung eines Spielplatzes auf dem angrenzenden Flurstück 253/3 wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.10.2 Spielplatz Planung

Vorgetragene Inhalte (EO):

Das festgesetzte Leitungsrecht von Schmutz- und Regenwasserleitungen auf dem städtischen Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast ist in Bezug auf die geplante Nutzung eines Teiles des Flurstückes als zukünftigen öffentlichen Spielplatz zu prüfen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast, über das sich das Leitungsrecht erstreckt und das teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt werden soll, liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Planes. Weiterhin befindet sich das Leitungsrecht außerhalb der Fläche, die als öffentlicher Spielplatz in Frage kommen würde.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.11 Gestaltung Einfriedungen

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Festsetzung zur Einfriedung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzhecken im Bebauungsplan zu ergänzen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

5.12 Wald

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es ist zu prüfen, ob für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 10 SächsWaldG vorliegt. Sollte dies der Fall sein, ist der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zur Bebauung einzuhalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Im Ergebnis einer Überprüfung wurde festgestellt, dass für die betreffenden Flurstücke keine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 10 SächsWaldG vorliegt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.13 Anpflanzen von Bäumen

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gestaltungsplan des Bebauungsplanes private Freiflächen und Bäume dargestellt werden und sich in den Festsetzungen keine Regelungen zu Anpflanzungen von Bäumen finden. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, die Bepflanzung in den privaten Freiflächen hinsichtlich der Baumart, der Anzahl sowie der Pflanzqualität festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Das Planungserfordernis zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes (Vorhaben- und Er-

schließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark „Solitude“) für den südlichen, bisher unbebaut gebliebenen Teilbereich ergibt sich u.a. aus der geänderten Erschließungsplanung (Straße und medientechnische Erschließung). Ein Grünordnungsplan war nicht Bestandteil des bestehenden Planes. Die Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß den entsprechenden gesetzlichen Regelungen wird u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. In diesem Zusammenhang ist eine Grünordnungsplanung nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Entsprechend den Zielen der Planung soll ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet realisiert werden. Aufgrund der geplanten Bauungsstruktur ist von einem hohen Anteil an privaten Freiflächen und einer damit einhergehenden Begrünung zu rechnen. Das städtebauliche Erfordernis einer z. B. straßenbegleitenden Baumpflanzung besteht in diesem Gebiet nicht.

Daher erfolgen zu den im Gestaltungsplan dargestellten Bäumen keine Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Rechtsplan.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.14 Maßstab Pläne

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass dem zur Stellungnahme übersandten Entwurf mit den Plänen 4.1 und 4.2 ein Bauungsvorschlag mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten beiliegt.

Zwar ist die Gemeinde gem. § 12 (3) S. 2 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Satzung gebunden; ob es jedoch sinnvoll ist, maßstabslose Grundrisse und Schnitte aufzunehmen, ist durchaus fragwürdig. Hier dürfte es bereits an der planungsrechtlichen Relevanz mangeln. Unter Verweis auch auf den Prüfungsumfang nach §§ 62 und 63 SächsBO wurden bauordnungsrechtliche Sachverhalte in diesen Zeichnungen von uns nicht betrachtet. Dies bleibt den zukünftigen Verfahren vorbehalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Auf den Blättern 4.1 und 4.2 von 6 befinden sich Informationen zur Fassadengestaltung (Farben und Materialien). Auf Blatt 4.1 von 6 sind in diesem Zusammenhang eine maßstabslose Ansicht zur Flächenzuordnung und eine Übersicht mit 16 maßstablosen Ansichten als Farbvarianten dargestellt. Maßstabslose Grundrisse und Schnitte sind auf den Blättern nicht vorhanden. Alle Pläne (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) auf den Blättern 4.1 und 4.2 von 6 sind im Maßstab 1: 100 dargestellt und enthalten Maßketten mit den jeweiligen Hauptmaßen.

Die bauordnungsrechtliche Überprüfung der einzelnen konkreten Bauvorhaben erfolgt im Rahmen der entsprechenden Verfahren.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.15 Aktuelle Fassung Sächsische Bauordnung

Vorgetragene Inhalte (EO):

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Fassung der Sächsischen Bauordnung auf den 01.01.2016 datiert.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag:

Abwägung

Anlage 1

Fassung vom 18. März 2016, zuletzt geändert am 26. Mai 2016

Seite 44/44

Die Angaben zur aktuellen Fassung der Sächsischen Bauordnung werden im Rechtsplan (Blatt 2 von 6) unter Geltende Rechtsvorschriften und in der Satzungspräambel aktualisiert.

Anlage 3

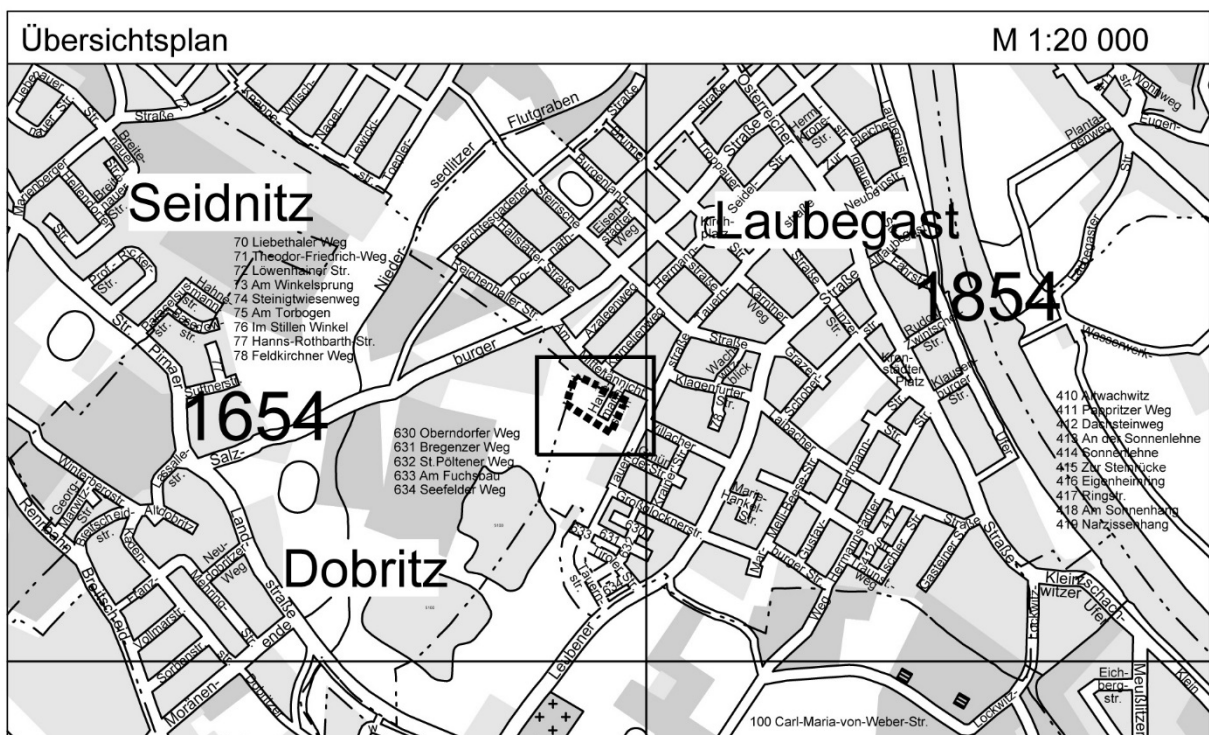
Begründung

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,
Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016



Dresden,

Stefan Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Mz: 61.1
61.1.3
61.5.3

61.3
61.3.2
Bearb.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 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	5
2. Zielsetzung der Planung	5
2.1 Ziele der Planung	5
2.2 Gender Mainstreaming	6
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	12
4.7 Zeitlich bedingte Festsetzungen	12
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1 Dächer und Dachaufbauten.....	14
5.2 Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente	14
5.3 Einfriedungen	14
6. Kennzeichnungen	15
6.1 Altlastenverdachtsflächen.....	15
7. Nachrichtliche Übernahmen	16
7.1 Überschwemmungsgebiete	16
8. Hinweise	16
9. Baustellenverkehr	18
10. Gutachten, Quellen	18

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 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 den Zufahrten für die Tiefgaragen der angrenzenden Wohngebäude Am Mitteltännicht 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, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 4 von 18

- anstelle der ursprünglich festgesetzten Doppel- und Reihenhausbebauung 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 CO₂- 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.

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Entwurfes wurde durch das zuständige Fachamt mitgeteilt, dass die Fläche des Plangebietes teilweise als Zauneidechsen-Habitat geeignet ist. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz war spätestens bis Baubeginn zu klären, ob sich tatsächlich Zauneidechsen auf der Plangebietsfläche befinden (Präsenzkontrolle). Dazu war ein fachlich geeignetes Planungsbüro vom Vorhabenträger zu beauftragen. Beim Vorfinden von Tieren waren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Daraufhin wurde vom Vorhabenträger ein geeignetes Fachbüro beauftragt. In Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachamt begann Anfang Mai 2016 eine Präsenzkontrolle von Zauneidechsen im Plangebiet.

Vom beauftragten Fachbüro wurde bereits Anfang März 2016 ein Grobkonzept mit Maßnahmen zur Wiederherstellung von Zauneidechsenhabitaten in Dresden Laubegast erstellt. Das im Konzept als geeignet ermittelte benachbarte Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast ist in städtischem Besitz. Der Vorhabenträger sicherte sich vertraglich auf einer Teilfläche des Flurstückes das Nutzungsrecht zur Herstellung eines Zauneidechsenhabitates (einschließlich Pflegeweg und Amphibienschutzzaun).

Das Ersatzhabitat wurde vom Vorhabenträger Anfang Mai 2016 errichtet.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Umsetzen der Zauneidechsen ging ebenfalls Anfang Mai im zuständigen Fachamt ein, die Zustimmung wurde vorab in Aussicht gestellt. Eine abschließende Dokumentation zur Präsenzkontrolle wird erstellt werden.

Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden wurden die notwendigen Maßnahmen zum Artenschutz vertraglich geregelt.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 5 von 18

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 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

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 6 von 18

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.

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 Havemannstraße 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 RAS 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

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 7 von 18

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.

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 ErschließungNiederschlagswasser:

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.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 8 von 18

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.

Löschwasser:

Für das Baugebiet ist für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/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/Zählerfernausleseeinheiten 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 Bebauungsgebiets mit Smart Meter sind die Verlegung von Fernmelde(FM)-Schutzrohrstrecken in den Erschließungsstraßen und die entsprechenden Haus-

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 9 von 18

anschlüsse 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 stadtechnische 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.

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 zwi-

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 10 von 18

schen 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 CO₂ 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 evtl. noch vorhandenen 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.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 11 von 18

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 m² 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).

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 Regenwasserkanalles zwischen dem Plangebiet und der Tauernstraße erforderlich.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 12 von 18

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 Stauraumkanals 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.

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

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 13 von 18

erhöhter CO₂-/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;
- 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 Altlastenverdachtsflä-

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 14 von 18

che 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.

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 Gesamteindruckes 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.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 15 von 18

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 Tauernstraße 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 CO₂-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 CO₂-Konzentrationen zu besorgen sind.

Eine weiterführende Bodenluftuntersuchung des ERGO Umweltinstitutes GmbH vom 21.09.2011 kam zum Ergebnis, dass der CO₂-Anteil der Bodenluft weiter sinken wird, da 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 CO₂-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.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 16 von 18

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 m² 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 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.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 17 von 18

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 (aufgestelzte Bauweise) zulässig.

Abgesehen von einer Teilfläche von ca. 45 m² 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.

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.

**Begründung zum Bebauungsplan
Entwurf zum Satzungsbeschluss**

Fassung vom 18. März 2016, Datum der letzten Änderung: 26. Mai 2016

Seite 18 von 18

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 CO₂-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

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

Stellungnahme der Aquaterra Dresden GmbH - Bauvariante aufgestellte 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