

Anlage 3 zur Vorlage (öffentlich)

Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

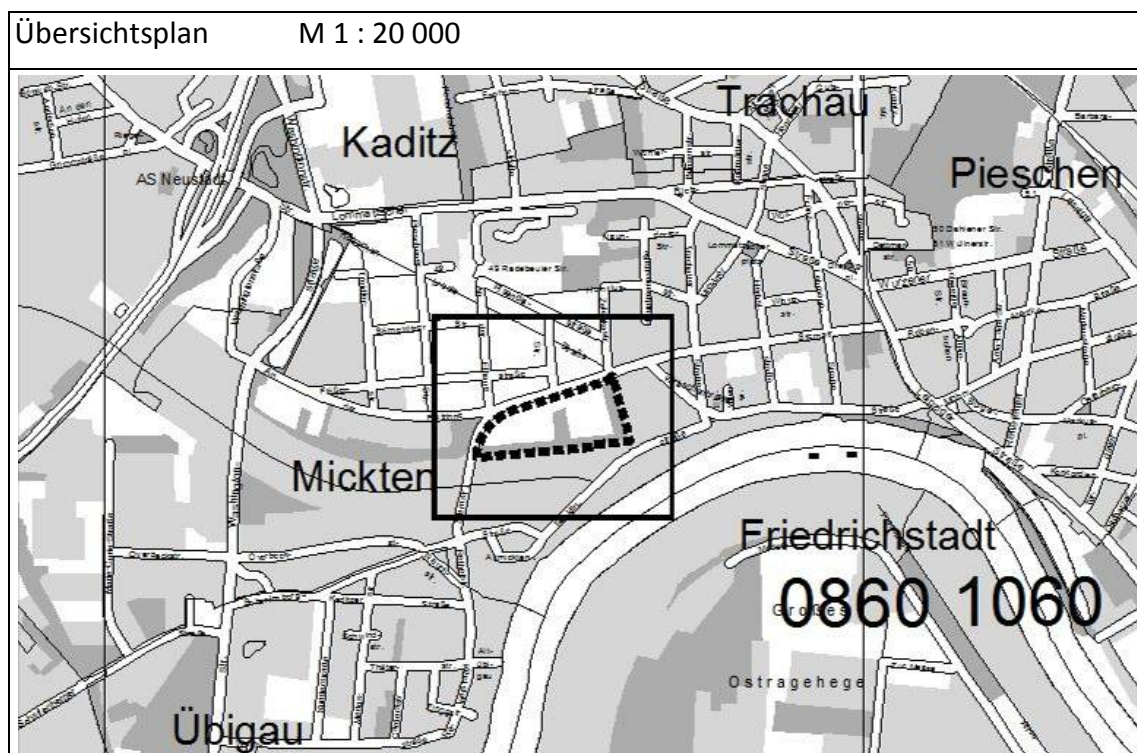
Bebauungsplan Nr. 110.6

Dresden-Mickten Nr. 7

Wohnbebauung Sternstraße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)



Dresden, 25.07.2016

gez. i. V. Steinhof

Szuggat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 2 von 35

INHALT

1	Anlass der Planung	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse und planungsrechtliche Situation	4
2.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	4
2.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
2.3	Bisherige Nutzung	5
2.4	Angrenzende Nutzungen und städtebauliches Umfeld	5
2.5	Nutzungseignung	6
2.6	Altlasten	6
2.7	Artenschutz	7
2.8	110-kV-Leitung	7
2.9	Planungsrechtliche Situation	8
3	Übergeordnete Planungen und sonstige Planungsvorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	10
3.4	Gender Mainstreaming	10
4	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	11
5	Umweltbelange und Grünordnung	13
5.1	Grünordnerische Maßnahmen/Eingriffsregelung	13
5.2	Hochwasserschutz	14
5.3	Lärm	16
6	Erschließung	16
6.1	Geplante verkehrliche Erschließung	16
6.2	Stadttechnische Erschließung	17
6.2.1.	Äußere Erschließung	17
6.2.2.	Innere Erschließung	17
7	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	19
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.1.1.	Geltungsbereich	19
7.1.2.	Art der baulichen Nutzung	19

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 3 von 35

7.1.3.	Maß der baulichen Nutzung	19
7.1.4.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
7.1.5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	22
7.1.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
7.1.7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
7.1.8.	Festsetzungen zur Grünordnung	24
7.1.9.	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	25
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 SächsBO)	29
7.2.1.	Fasadengestaltung	29
7.2.2.	Dachgestaltung	30
7.2.3.	Einfriedungen	31
7.2.4.	Werbeanlagen	31
7.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	31
7.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)	32
7.4.1.	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	32
7.4.2.	Planfestgestellte Hochwasserschutzanlage	32
7.4.3.	Flächennaturdenkmal	32
7.5	Hinweise	32
8	Flächenbilanz	33
9	Umsetzung der Planung	33
10	Liste der Gutachten und Quellen	34
11	Anlagen	35

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 4 von 35

1 Anlass der Planung

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

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

Die insgesamt unbefriedigende Entwicklung im Gebiet Kaditz/Mickten veranlasste die Stadtverwaltung dazu, über die Änderung der städtebaulichen Ziele nachzudenken. Im Rahmen eines Werkstattverfahrens aus dem Jahre 2012 wurde der Masterplan des Büros Machleidt GmbH, Berlin ausgewählt, der seitdem die Grundlage der weiteren Planungen im Gebiet Kaditz/Mickten bildet. Der Masterplan liegt auch dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu Grunde.

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

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

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

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

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,8 ha und umfasst die Flurstücke T. v. 327/4, T. v. 327/9, 328/2, 328/3, 329/2, 329/3, 330/2, 330/3, 331/2, 331/3, 332/2, 332/3, 332/5, 332/6, 333/2, 333/3, 333/4, 334/2, 334/3, 334/4, 335/2, 335/3, 337/2, 337/3, 338/2, 338/3,

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 5 von 35

339/2, 339/3, 342/2, 342/3, 343/2, 343/3, 344/2, 344/3, 348/2, 348/3, 351/2, 351/3, 353/4, 353/10 und 356/11 der Gemarkung Dresden-Mickten. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im Rechtsplan.

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

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

Das Gelände vor dem Deich weist eine Höhe von 110,70 m bis 110,90 m auf, die Deichkrone hat nach der Ertüchtigung eine Höhe von rd. 0,50 m über dem HQ100 in diesem Bereich des Verlaufs der Elbe von rd. 110,70 m.

2.3 Bisherige Nutzung

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

2.4 Angrenzende Nutzungen und städtebauliches Umfeld

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

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

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

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 6 von 35

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

2.5 Nutzungseignung

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

Auf Grund dieser unmittelbaren räumlichen Gewässernähe sind die Belange des Hochwasserschutzes sowie der planungsrechtliche und baulich sichere Umgang mit möglichen Folgen von Hochwasserereignissen in den Festsetzungen berücksichtigt worden.

2.6 Altlasten

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

Die Fläche ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet (siehe entsprechend auch die Ausführungen unter 7.3).

Die Altablagerung ist im Altlastenkataster erfasst unter:
AKZ: 62/101043, Aufschüttung nördlich der Flutrinne

Die Altlastensituation steht der geplanten Nutzung unter Beachtung der ggf. notwendig zu ergreifenden Maßnahmen nicht entgegen.

Zur Beurteilung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

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

Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der konfliktfreien Funktion des Bodens auf dieser Fläche als Aufenthalts-, Tätigkeits- und Erholungsfläche erfordert daher die Entfernung oder Überdeckung von eventuell belastetem Untergrund bzw. den Nachweis der Kontaminationsfreiheit am relevanten Standort. Um potentielle Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch auszuschließen hat z. B. eine Überdeckung von Kinderspielflächen mit einer unbelasteten Bodenschicht von mindestens 35 cm bzw. von Nutzgärten mit einer unbelasteten Bodenschicht von mindestens 60 cm erfolgen. Dazu wurde eine Textliche Festsetzung unter I. 8. getroffen.

Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser kann erfolgen, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass entweder keine Verunreinigungen in den Bereich vorliegen oder diese beseitigt worden sind. Kann der Nachweis nicht

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 7 von 35

erfolgen, so ist eine technische Versickerungslösung zu wählen, die einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser ausschließt.

2.7 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass im Plangebiet geschützte Tierarten ihren Lebensraum haben. Zur genauen Feststellung des Bestandes und zur Festlegung geeigneter Maßnahmen wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. In diesem Rahmen wurden Betroffenheiten für die geschützte Tierart Zauneidechse und 24 Brutvogelarten festgestellt. Die durch den Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, die Flächen für die Umsiedlung der Tiere gesichert. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Anpflanzung von Gehölzen auf dem Flurstück 1084/31 der Gemarkung Kaditz. Entwicklung der vorhandenen Gehölzinseln und Verbesserung der Habitatstrukturen für die Gilde der in Siedlungen, Gärten und Parks vorkommenden Vogelarten im Rahmen des Ausgleichs für den Habitatverlust .
2. Anreicherung der vorhandenen Gebüschstrukturen auf dem Flurstück 1600 der Gemarkung Kaditz (Baufeld C der Kläranlage Kaditz) mit Dornensträuchern als Ersatzhabitate für den Neuntöter, Einbringen von Habitatstrukturen für die Zauneidechse zur Optimierung bereits vorhandener Habitate, so dass die Zauneidechsen vom Plangebiet auf die optimierten Habitatflächen des Flurstückes 1600 umgesetzt werden können.
3. Pflanzung von Heckenstrukturen auf einer 2.100 m² umfassenden Teilfläche des Flurstückes 589/4 der Gemarkung Gorbitz als Ersatz des Habitatverlustes für Vogelarten der Gilde der Gebüschbrüter mit höheren Habitatansprüchen, insbesondere Heckenbraunelle, Gelbspötter und Nachtigall und zum Ausgleich des artenschutzrechtlichen Defizits.

Zur Umsetzung und Sicherung dieser Maßnahme wurde zwischen dem Bauherrn und der Landeshauptstadt Dresden eine Vereinbarung abgeschlossen (Vertrag vom 11.01.2016). Die Stadt verpflichtet sich zur Realisierung der o. g. Pflanzungen und zur Sicherung der Pflege über einen Zeitraum von 10 Jahren. Der Bauherr erstattet die für diese Maßnahme anfallenden Kosten.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen (teilweise Erhaltung von Lebensräumen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung sind als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.8 110-kV-Leitung

Innerhalb der Fläche der Planstraße C verläuft die Trasse einer 110kV-Leitung, diese verläuft unterirdisch in einer Öl-gekühlten Ummantelung von einem Punkt nördlich der Sternstraße aus der Zelenkastraße bis zur Böcklinstraße. Die Leitung verbleibt in ihrer Lage und wird künftig unter der Planstraße C verlaufen. Sie ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 8 von 35

2.9 Planungsrechtliche Situation

Für den Bebauungsplan hat der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 1. Juli 2013 (Beschluss-Nr. V2294/13) mit dem Aufstellungsbeschluss die Planung eingeleitet. Der Plan überlagert nunmehr in seinem räumlichen Geltungsbereich den bis dato gültigen B-Plan Nr. 110.

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20 000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

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

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB sollen mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen im verdichteten Geschosswohnungsbau werden.
- Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sollen zu einem großzügigen, multifunktional nutzbaren Grünraum weiterentwickelt werden, der als Teil der sog. „Landschaftsfuge“ die angrenzenden überörtlichen Grünbereiche, wie die Flutrinne oder den Elbraum in die Siedlungsbereiche fortführt. Die Planung ist ein Baustein des im Rahmen des o.g. Werkstattverfahrens entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Stadterweiterung Kaditz-Mickten.

3 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungsvorgaben**3.1 Raumordnung und Landesplanung**

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

Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume und stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine langfristige Planungsgrundlage für die Gesamtkonzeption Sachsens dar.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 9 von 35

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

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

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

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

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

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

Hochwasserschutz

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

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

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 10 von 35

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

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

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

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 gesamt-städtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen und ca. 15 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 110.6 wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4 Gender Mainstreaming

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

Die vorliegende Planung ist im Sinne des Gender Mainstreaming positiv zu beurteilen. Innerhalb eines gut erschlossenen Stadtgebiets werden Baurechte geschaffen, die Wohnungsbau

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 11 von 35

in ganz unterschiedlichen Wohnformen in einem familiengerechten Wohnumfeld ermöglichen, so dass insbesondere Familien mit Kindern von dieser Entwicklung profitieren. Die Planung in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet trägt zu kurzen Versorgungswegen bei. Der gute Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht.

4 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

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

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

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 12 von 35

öffnen sich Blickbeziehungen von der Bebauung entlang der Planstraße C auf die „Landschaftsfuge“.

Städtebaulich stellt sich die Bebauung im Einzelnen so dar, dass im nördlichen Bereich eine die Sternstraße begleitende geschlossene Bebauung vorgesehen ist, welche sich im Bereich westlich des Grünzugs rechtwinklig abknickend bis zur Flutrinne fortsetzt. Im östlich des Grünzugs angrenzenden Baugebiet ist ebenfalls an der Sternstraße und rechtwinklig abknickend entlang der Richtung Deich führenden Planstraße C geschlossene Bebauung vorgesehen. Die Bebauung der Quartierinnenbereiche, entlang der Flutrinne und auf der Ostseite der „Landschaftsfuge“ soll hingegen in offenen Einzelhausstrukturen erfolgen. Im Bereich zwischen dieser Bebauung und dem die Flutrinne begrenzenden Deich sind drei Baugebiete vorgesehen. Die Bebauung ist im Wesentlichen sechs-, in den offenen Baustrukturen fünfgeschossig (das obere Geschoss ist dabei grundsätzlich als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden) und wird vor allem Geschosswohnungsbau beinhalten. Die Architektursprache soll den modernen Wohnformen entsprechen. Angestrebt wird ein Gebiet, in dem die unterschiedlichen Ausdrucksformen der modernen Architektur innerhalb eines vorgegebenen gestalterischen Rahmens zur Geltung kommen. Der gestalterische Rahmen orientiert sich an der Maßstäblichkeit bereits vorhandener verdichteter Stadtgebiete, wie sie beispielsweise aus der sog. Gründerzeit bekannt sind, und überträgt sie in die heutige Zeit. Es soll ein dichtes, lebendiges und vielfältiges Stadterweiterungsgebiet entstehen, dessen Urbanität und Vielfalt schließlich dadurch erreicht werden soll, dass sich alle Wohngebäude mit ihren Eingangsbereichen zu den öffentlichen Straßenräumen orientieren.

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

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

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

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Gestaltungskonzept mit der Integration der Bebauung in den Landschaftsraum dazu beiträgt, den Landschaftscharakter des Gebietes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten (vgl. Ziel 7.2.1. des Regionalplanes).

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 13 von 35

5 Umweltbelange und Grünordnung**5.1 Grünordnerische Maßnahmen/Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 110.6 kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (siehe Ausführungen zu 2.9).

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht damit nicht.

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

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

- Durch die Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen und die Freihaltung eines angemessenen Anteils der Freiflächen von Nebenanlagen soll eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden.
- Die vorhandenen wertvollen Einzelgehölze sollen soweit wie möglich erhalten werden.
- Die geplanten Grün- und Freiräume sollen zu einem vernetzten Freiraumsystem in und außerhalb des Plangebietes beitragen.

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

Durch die Neuausrichtung der Planung gegenüber dem bestehenden Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 110 verändert sich die Flächenaufteilung zwischen bebauter Fläche und öffentlicher Grünfläche. Diese leitet sich aus dem neuen städtebaulichen Konzept auf der Grundlage des Masterplans, der das Ergebnis des Werkstattverfahrens aus dem Jahr 2012 ist und die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 110.6 bildet, ab.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen haben insgesamt eine Fläche von rd. 13.670m² davon sind rd. 2.670m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches betrug der Anteil der Grünflächen im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 110 rd. 13.230m². Da der gesamte Grünbereich als SPE-Flächen gekennzeichnet war, ist eine partielle Überlappung der geplanten Maßnahmen nicht ganz auszuschließen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 14 von 35

Auf der Basis des jetzigen Planänderungsverfahrens wurden die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 110.6 mit denen des Bebauungsplans Nr. 110 (Stand 2001) verglichen. Auf der Basis des „Numerischen Bewertungsschemas für Natur und Landschaft“ (Dresdner Model) wurden die Festsetzungen auf die einzelnen Schutzgüter übertragen und bilanziert.

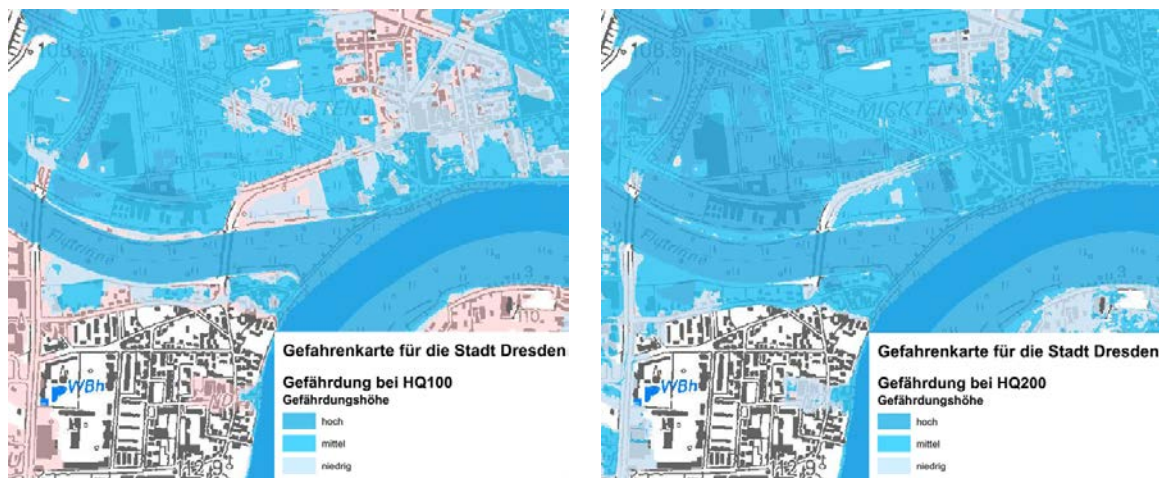
Nach Auswertung der Festsetzungen sowie der graphischen Überprüfung der beiden Planstände zur flächenhaften Bilanzierung bleibt festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 110.6 in fast allen Schutzgütern rechnerisch positive Saldi entstehen:

Schutzgüter	Punktzahl B 110	Punktzahl B 110.6	Bilanzierung Saldo ggü. Plan 2001
Arten und Biotope	+ 10.195	+ 10.231	+ 36
Boden	- 16.201	- 16.042	+ 159
Wasserhaushalt	- 18.624	- 16.600	+ 2.024
Stadtklima	+ 11.128	+ 11.809	+ 681
Lärmbelastung	---	---	---
Lufthygiene	0	0	0
Erholungseignung	+ 3.963	+ 3.906	- 57

Tab. 1: Zusammenfassung Gegenüberstellung Planung B110-B110.6

5.2 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan befand sich bislang im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. In den Jahren 2010 bis 2013 wurde eine Hochwasserschutzanlage errichtet, die das Gebiet vor einem Hochwasser schützt, das statistisch einmal in 100 Jahren auftritt.



Diese vom Freistaat Sachsen errichtete bzw. ertüchtigte öffentliche Hochwasserschutzanlage (HWSA) im Bereich des nördlichen Deichs der Kaditzer Flutrinne (von der Einmündung in die Elbe bis zum Ballhaus Watzke) gewährleistet einen Gebietshochwasserschutz für die Stadtteile Pieschen, Mickten, Kaditz und Trachau. Das B-Plan-Gebiet liegt im geschützten Bereich (die planfestgestellte Anlage ist im Plan nachrichtlich übernommen).

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 15 von 35

Die HWSA schützt vier Dresdner Stadtteile bis zu Hochwasserereignissen, wie sie statistisch einmal in 100 Jahren eintreten. Die Ergebnisse der im Rahmen der Ereignisanalyse zum Hochwasser 2013 vom Freistaat Sachsen beauftragten Simulation der Elbe im Stadtgebiet von Dresden mit dem aktualisierten Stadtmodell (2D-HN Modell) bestätigen diese Aussage. Das Modell wurde mit Schreiben der Landestalsperrenverwaltung vom 03.02.2016 freigegeben. Der dazugehörige Bericht enthält einen Lageplan der Überschwemmungsfläche, der Wassertiefen und der Fließgeschwindigkeiten für ein HQ100 stationär ($Q = 4374 \text{ m}^3/\text{s}$). Entsprechend dieses Lageplans ist die Hochwasserschutzlinie an der Nordseite der Kaditzer Flutrinne wirksam. Auf deren Luftseite stellen sich gemäß Simulation keine Überschwemmungen mehr ein.

Die Ausgliederung aus dem Überschwemmungsgebiet ist im Juni 2016 erfolgt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Dresden am 16. Juni 2016). Der Bebauungsplan befindet sich damit nunmehr in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Das SächsWG geht davon aus, dass eine Hochwassergefährdung auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes besteht, weil Hochwasserschutzanlagen versagen können und/oder höhere Hochwasser als das HQ100 (Bemessungshochwasser der HWSA) auftreten können.

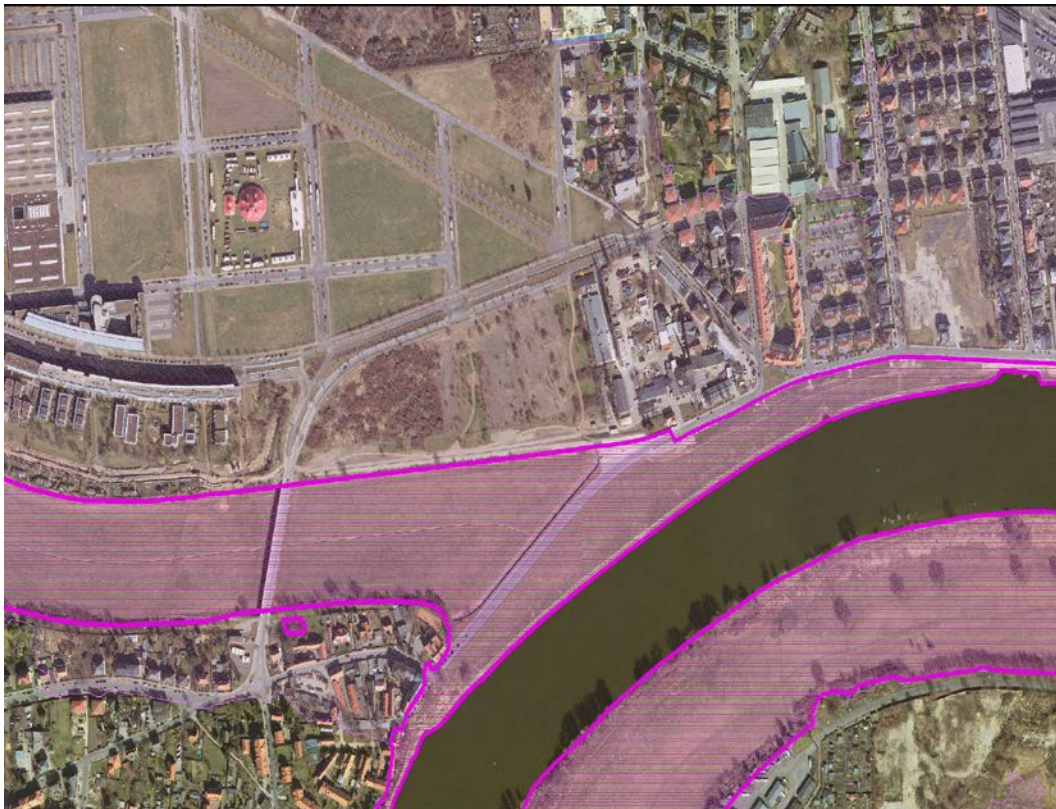


Abb. 1 - Ausdehnung des Hochwasser Mai/Juni 2013; Stadt Dresden

Im Bebauungsplan sind durch die Textlichen Festsetzungen 7.1 zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen worden, die bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlage zur Schadensbegrenzung beitragen werden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 16 von 35

5.3 Lärm

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

Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm resultieren daraus Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen (s.a. Kapitel „Begründung der Festsetzungen, Pkt.7.1.9.2“).

Gewerbelärm

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

6 Erschließung**6.1 Geplante verkehrliche Erschließung**Äußere Erschließung

Das Plangebiets ist verkehrlich über die nördlich verlaufende Sternstraße, auf der sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch der öffentliche Nahverkehr mit den Straßenbahnlinien 9 sowie der Buslinie 79 verkehrt an das vorhandene Straßennetz angebunden. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets am Kreuzungspunkt „An der Flutrinne“, eine weitere ist unmittelbar an der Einmündung der Planstraße B baulich vorbereitet. Die im Nordwesten des Plangebiets verlaufende BAB 4 sowie der Stadtteil Kaditz sind in kurzer Zeit über die Straße An der Flutrinne und Washingtonstraße zu erreichen. In südlicher Richtung sind über die Washingtonstraße die Stadtteile Cotta, Friedrichstadt sowie Briesnitz und in westlicher Richtung über die Sternstraße der Stadtteil Pieschen-Süd erschlossen. In südlicher Richtung befindet sich zudem in der Sternstraße 80 einer der zwei Car-Sharing-Standorte im Stadtteil Mickten. Die Erschließung des Plangebiets durch Fußgänger als auch Radfahrer wird durch die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Sternstraße und parallel zur Flutrinne ermöglicht. Die Sternstraße ist bzgl. des Radverkehrs als verkehrsarme Strecke mit einer guten Beschaffenheit empfohlen. Die nördlich verlaufende Kötzschenbroder Straße ist als Radweg/Radstreifen mit guter Beschaffenheit gekennzeichnet.

Innere Erschließung

Die Zufahrt zu den Quartiersinnenbereichen selbst wird zum einen über die östlich verlaufende Straßenverkehrsfläche Planstraße C und zum anderen über verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen im Zentrum des Plangebiets ermöglicht. Der Knoten Brockwitzer Straße/Sternstraße soll eine vollsignalisierte LSA mit getrennten Spuren für geradeaus/Rechtsabbieger und Linksabbieger von der Sternstraße aus ins Gebiet erhalten. Eine Aufweitung im Einmündungsbereich ist erforderlich, um die verlängerte Brockwitzer Straße ohne Versatz mit Fußgängerfurt in das Plangebiet zu führen.

Der für das Bauvorhaben erforderliche ruhende Verkehr soll über Tiefgaragenstellplätze mit Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten in Nähe der Sternstraße abgedeckt werden. Besucherstell-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 17 von 35

plätze werden an den verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen sowie über straßenbegleitende Parkplätze in der Planstraße C untergebracht werden.

6.2 Stadttechnische Erschließung**6.2.1. Äußere Erschließung**

Da die äußere Erschließung für das Gebiet inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen in den erschließenden Straßen komplett hergestellt wurde und sich die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Elektro) in der Sternstraße befinden, ist die Versorgung des Gebietes gesichert. Die vorhandene 110-kV-Trasse inkl. Schutzstreifen und der vorhandene Regenwasserkanal DN 1800 inkl. Schutzstreifen im östlichen Teil des Gebietes dürfen nicht überbaut werden.

6.2.2. Innere Erschließung

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

Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung mit Niederspannung ist eine Umformstation im Lastschwerpunkt vorgesehen und wird hochwassersicher im Gebäude integriert ausgeführt. Die Zugänglichkeit zum Einbringen / Auswechseln von Transformatoren und Schaltanlagen muss sichergestellt sein.

Fernmeldeversorgung

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

Fernwärme

Derzeit liegen keine Anlagen der Fernwärme im Plangebiet. Das nächstgelegene Blockheizkraftwerk (BHKW) befindet sich in ca. 500m Entfernung an der Radebeuler Straße. Die Fernwärme kann über eine neu zu planende Trasse entlang der Brockwitzer Straße an das Plangebiet herangeführt und über Trassen im öffentlichen Straßenraum im Gebiet verteilt werden. Eine Versorgung mit Fernwärme steht im Einklang mit den Zielen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEUKK) der Stadt Dresden.

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Stadtentwässerung die Kapazität

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 18 von 35

zur Ableitung des Regenwassers in den Kanal der Sternstraße mit einer abflusswirksamen Fläche von 12.000 m² angegeben. In diesem Rahmen ist es möglich, sowohl die Verkehrsflächen mit einem Anteil von ca. 7.000 m² als auch das auf den Dächern der Gebäude anfallende Regenwasser abzuleiten.

Die geplanten Verkehrsflächen sollen demnach über einen Regenwasserkanal in der geplanten öffentlichen Straße ungedrosselt in den Kanal der Sternstraße eingeleitet werden.

In den Baugebieten ist für die Dächer der Gebäude festgesetzt, dass diese zu mindestens 50% der Fläche extensiv zu begrünen sind. Dies führt zu einer Speicherung und Verdunstung von Teilen des Wassers. Das dann verbleibende Regenwasser der Dächer wird ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Das auf den privaten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Dazu ist es erforderlich, ein Baugrundgutachten zu erstellen, um den Versickerungsbeiwert genau ermitteln zu können und danach die erforderlichen Versickerungsflächen einschließlich ihrer Genehmigungsfähigkeit sicher zu stellen. Im Zuge der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die vorhandenen Altlasten zu sanieren.

Trink- und Löschwasserversorgung

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

Für das Baugebiet WA ist für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Ausgabe Februar 2008, für einen Zeitraum von zwei Stunden abzusichern. Das in der Sternstraße vorhandene öffentliche Trinkwassernetz deckt den geforderten Grundschutz ab.

Gasversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Gebietes wäre über die Mitteldruckleitung DN 200 in der Sternstraße gewährleistet. Entsprechend des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Dresden ist der Einsatz der Fernwärme aus Gründen des Energie und Klimaschutzes vorzugsweise einzusetzen.

Abfallbeseitigung

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 19 von 35

7 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**7.1.1. Geltungsbereich**

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

7.1.2. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

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

7.1.3. Maß der baulichen Nutzung*Grundflächenzahl und Geschossigkeit*

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baugebieten über die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 orientiert sich an dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im § 17 für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Wert. Die Möglichkeit, die Grundstücke auf 40 % der Fläche mit Wohngebäuden zu bebauen, schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Planungsziel, verdichtetes Wohnen zu schaffen und

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 20 von 35

den Anforderungen an ein Wohnumfeld, das hohe Qualitäten der Freiflächen gewährleistet. Diese „städtische“ Bauweise und dadurch die gewünschte Urbanität erfordert aber auch, dass in der Höhe verdichtet gebaut werden soll. Im Bebauungsplan sind deshalb V-VI-geschossige Wohngebäude festgesetzt. Grundsätzlich sind die oberen Geschosse mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss zu versehen, um eine ablesbare Dachzone zu entwickeln. Wie im Kapitel „Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept“ erläutert, wird bei der Geschossigkeit zwischen den geschlossenen und den offenen Teilen der Bebauung differenziert. Während die geschlossene Bebauung mit ihrer Sechsgeschossigkeit der städtebaulichen Rahmen herstellt, definiert die ein Geschoss niedrigere, offene Bebauung den Bezug der Quartiere zur Landschaft.

Die textliche Festsetzung einer Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Mindest- und Höchstmaß) folgt dem Ziel der Ausbildung eines Gebäudesockels. Diese Festsetzung soll der Ausbildung eines Hochparterres dienen, das einem klaren, möglichst einheitlichen Gestaltungsprinzip zum Straßenraum folgt und auch im Erdgeschoss Wohnungen erlaubt, die nicht von Passanten eingesehen werden.

Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen GFZ

Die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird infolge der zwingenden Festsetzung der Geschosshöhen überschritten. Im Mittel erreicht die GFZ bei Ausschöpfen der zulässigen GRZ von 0,4 und der zwingenden Geschossigkeit einen Wert von 2,07. § 17 Abs. 2 BauNVO lässt die Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zu, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Städtebauliche Gründe

Der Bebauungsplan verfolgt, abgeleitet aus dem städtebaulichen Masterplan für die Stadterweiterung Mickten das Ziel, ein städtisch geprägtes, lebendiges und vitales Quartiers zu entwickeln. Der Masterplan bildet mit seiner städtebaulichen Figur einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Raumbildung sowie der Erhaltung und Schaffung von öffentlichen Freiflächen die Grundlage der Bebauungsplanung. Besonders die straßenbegleitende, abschirmende Bebauung erzeugt dabei eine höhere Dichte. Das Konzept sieht einen klaren und urbanen baulichen Abschluss des Planungsgebietes zu der Haupteerschließungsstraße Sternstraße durch eine überwiegend geschlossene Straßenrandbebauung vor, um im Blockinneren durch die bauliche Abschirmung und eine weniger dichte Bebauung besondere Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Durch den Wechsel von geschlossener und abweichender Bebauung ergibt sich eine spannungsvolle Raumabfolge, die sich nach außen homogen darstellt und nach innen differenzierte Haustypologien und Freiräume bietet. Zur Flutrinne öffnet sich die Bebauung, so dass eine Verbindung des öffentlichen und des privaten Freiraums entsteht und somit notwendige Begegnungsräume für eine attraktive Nachbarschaft entstehen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Der Planung liegt das Konzept zu Grunde, dass die höhere Dichte in den Quartieren durch besonders großzügige öffentliche Grünräume kompensiert wird. Hier ist besonders die ge-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 21 von 35

plante Landschaftsfuge zu nennen. Neben den weiter bereits vorhandenen großzügigen und multifunktional nutzbaren Grünflächen, tragen die angrenzenden naturnahen Grünbereiche, wie der Abzugsgraben Kaditzer Flutrinne oder der Elbraum maßgeblich zur besonderen Lagequalität bei. So ist aufgrund dieser besonderen Lagegunst, der angrenzenden öffentlichen Grünflächen entlang der Flutrinne und der direkten Anbindung an den Grünverbund sowie der Flächen der Elbauen, diese höhere Verdichtung in den Wohnquartieren (gemessen am Bebauungsplangebiet insgesamt unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen ergibt sich eine GFZ von 1,34) als ausgeglichen und gerechtfertigt angesehen werden. Die Planung folgt auch dem von der Stadt Dresden formulierten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Insbesondere sind Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse infolge der höheren Dichte nicht zu befürchten. Durch die Entwicklung einer lärmrobusten Stadtstruktur sowie der Ausrichtung der Gebäude und Öffnungen der Wohngebiete nach Süden zum Landschaftsraum und der Festsetzungen zum Schallschutz kann sichergestellt werden, dass die Wohnungen und Räume für anderweitige Nutzungen den Anforderungen entsprechen. Die städtebauliche Struktur sichert eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnbebauung. Die Festsetzung von Dachbegrünung und der Deckelung des Anteils an oberirdischen Stellplätzen erhöhen zusätzlich den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen sowie die Qualität des Wohnungsumfeldes.

Schließlich sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die höhere GFZ verursacht werden, nicht zu erkennen. Der durch die höhere Bruttogeschossfläche entstehende zusätzliche Stellplatzbedarf (und damit grundsätzlich z. B. eine mögliche höhere Lärmbelastung) soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich unterirdisch im Rahmen der nach BauNVO zulässigen GRZ gedeckt werden. Damit entsteht oberirdisch weniger Lärm. Daneben bleibt jedoch auch die Versickerung auf den Baugrundstücken möglich. Ebenso trägt auch die genannte Dachbegrünung mit ihren entsprechenden klimatischen Verbesserungen und die Deckelung des Anteils an oberirdischen Stellplätzen dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu verhindern.

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

Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

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

Die Gebäude in den Baugebieten 1 und 2 entlang der Planstraße A (östlicher und südlicher Teil) und im Baugebiet 3 entlang der Planstraße B sind die Gebäude mit der Festsetzung „abweichende Bauweise“ mit Fassadenbreiten von mindestens 15 m zu errichten. Damit soll ein dem angestrebten Charakter des Gebietes entsprechendes urbanes Stadtquartier mit ablesbaren öffentlichen und privaten Bereichen und einer kräftigen Raumbildung erreicht wer-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 22 von 35

den. Eine Ausnahme bildet hierbei das langgestreckte Baufeld im Baugebiet 1 an der Planstraße A, bei dem eine Mindestgebäudebreite von 30 m festgesetzt ist. Die Festsetzung erfolgt, um die städtebauliche Situation aufzulockern und um die Einordnung anderer Wohnformen zu ermöglichen.

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

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

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

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

Stellplätze sollen grundsätzlich in Tiefgaragen errichtet werden, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden weitgehend von Versiegelung freizuhalten und damit die Wohnqualität der verdichteten urbanen Quartiere zu garantieren. Daher sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.

Nebenanlagen

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

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

Das geplante Erschließungssystem beruht auf der Idee, das Wohngebiet weitgehend frei von Erschließungsverkehr zu halten. Die Gebäude sollen per Pkw über Tiefgaragenzufahren erreicht werden, die sich an oder in unmittelbarer Nähe der Sternstraße befinden. Die Verkehrsflächen im Gebiet dienen damit vorwiegend dem Besucherverkehr und der Müllentsorgung. Die gemeinsame Nutzung von Pkw sowie des Fuß- und Radverkehrs ist damit gut möglich. Es entsteht eine Fläche, die den Übergang von der Bebauung zum Grünraum der Landschaftsfuge definiert. Der Bebauungsplan setzt den Charakter der Erschließungsstraßen A und B im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) zeichnerisch fest. So wird unter Berücksichtigung entsprechender Schleppkurven für Müllfahrzeuge und des Begegnungsverkehrs der Straßenraum durch Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr (Besucherstellflä-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 23 von 35

chen) genutzt. Im Straßenraum werden darüber hinaus die ca. 45 notwendigen Parkplätze für Besucher eingeordnet. Eine Breite von 6,5 m wird daher unter Berücksichtigung aller Belange als optimal angesehen. Die Planstraße C erhält demgegenüber einen „klassischen“ Querschnitt mit Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg, da sie sich in einem charakterlich anderen Straßenraum befindet, der von zwei bebauten Bereichen definiert wird. Die Aufteilung bedingt unter Einschluss eines Grünstreifens die Breite von 11,5 m. Die konkrete Planung der Verkehrsflächen und die Umsetzung sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zum besseren Verständnis sind nachfolgend beispielhafte Straßenquerschnitte dargestellt.

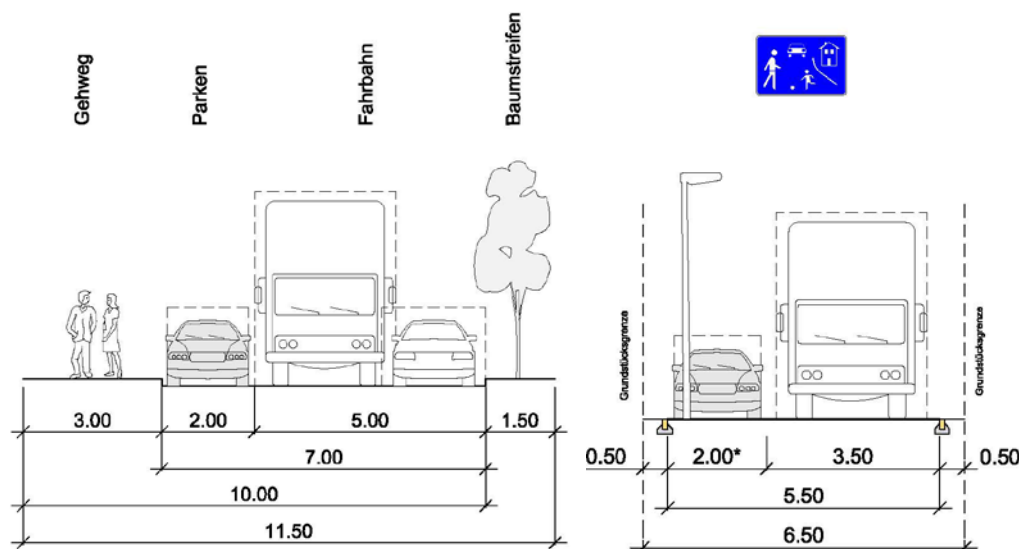


Abb.: Mögliche Straßenquerschnitte Planstraße C (links), verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche (rechts)

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

Die festgesetzte Grünfläche stellt im zentralen Bereich eine großzügig Zäsur, die sogenannte „Landschaftsfuge“ dar, die sich zum Landschaftsraum der Elbe hin öffnet. Dieses Landschaftselement ist ein zentraler Planungsbestandteil im Rahmen der Neuaufstellung des Masterplans von 2012. Für die Neuordnung werden die im überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzten zwei Grünflächen zu einer größeren zusammengefasst. Dies ist ökologisch aber auch hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grünfläche vorteilhaft.

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

Die öffentliche Grünfläche ist bis auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Parkanlage mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 70 %

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 24 von 35

mit Rasen und mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die notwendigen Spielflächen sind in diesen Bereich zu integrieren. Es sind Arten der Pflanzliste A, B und C mit den Qualitäten H., StU 16/18 cm und vStr. 60/80 cm zu verwenden (Erklärung der Abkürzungen siehe Textliche Festsetzungen Nr. I 6.).

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

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

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von insgesamt 2.400 m² Rasenflächen mit einem Anteil von 30% sowie Gehölzflächen mit einem Anteil an der Gesamtfläche von 70% zu realisieren. Die Gehölzflächen sind mit Arten der Pflanzlisten A, B und C, Mindestqualität vStr., 60/80 cm, zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten A und B, Qualität H., StU 16/18 cm, zu verwenden. Bestehende Wildgehölze sind zu erhalten. Die Flächen sind durch Hecken- und Strauchpflanzungen zu sichern. Entwicklungsziel der Fläche ist die Schaffung einer landschaftlich geprägten und extensiv zu bewirtschafteten Gehölz- und Wiesenfläche mit der Funktion Biotopentwicklung und Landschaftsbildpflege.

Die Festsetzung enthält die Einschränkung, dass diese Pflanzbindungen nur außerhalb der Fläche der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Hochwasserschutzanlage gelten. Damit wird dem im § 81 SächsWG formulierten Schutzanspruch der Deichanlage Rechnung getragen.

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

7.1.8. Festsetzungen zur Grünordnung

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

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 25 von 35

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

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

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

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

7.1.8.2. Pflanzlisten

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

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

Der Bebauungsplan befand sich bislang im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. In den Jahren 2010 bis 2013 wurde eine Hochwasserschutzanlage errichtet, die das Gebiet vor einem Hochwasser schützt, das statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Die Ausgliederung aus dem Überschwemmungsgebiet ist im Juni 2016 erfolgt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Dresden am 16. Juni 2016). Der Bebauungsplan befindet sich damit nunmehr in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Das SächsWG geht davon aus, dass eine Hochwassergefährdung auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes besteht, weil Hochwasserschutzanlagen versagen können und/oder höhere Hochwasser als das HQ100 (Bemessungshochwasser der HWSA) auftreten können.

Die getroffenen Festsetzungen und die Hinweise zum Schutz vor Hochwasser sichern den gesetzlich geforderten Schutz bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen. Die betroffenen Flächen, hier das gesamte Plangebiet, sind im Rechtsplan nachrichtlich übernommen worden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 26 von 35

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

Bei einer Überflutung wird mit einer Wasserspiegellage von ca. 110,75 m ü. NHN im Gelände gerechnet. Um eine hochwasserangepasste Bauweise in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe zu ermöglichen, erfolgte eine ergänzende Festsetzung zur Höhe des Erdgeschossfußbodens von mindestens 0,3 m über Wasserspiegellage.

Im Bebauungsplan wird die hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt, um mögliche Folgen bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu mindern.

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

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen

Nach den Textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des im Rechtsplan nachrichtlich übernommen überschwemmungsgefährdeten Gebietes sensible Nutzungen wie Hauptfunktionsflächen und sicherheitsrelevante Einrichtungen wie Versorgungszentralen, wichtige Technikräume, Hausanschlussräume sind nur oberhalb des prognostizierten Wasserstandes von 110,75 m ü NHN bei einer Überflutung zulässig.

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

Ungeachtet dessen gilt nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 27 von 35

7.1.9.2. SchallschutzVerkehrslärm

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

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

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

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

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

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 28 von 35

Die erforderlichen Dämmmaße der maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

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

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

Gewerbelärm

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 29 von 35

ordnet werden dürfen. Möglich ist auch, durch Festverglasung an den schutzwürdigen Räumen keinen Immissionsort nach TA Lärm entstehen zu lassen.

Allerdings besteht im Kern der Konflikt aktuell nur mit einem Steinmetzbetrieb. Sollten bei diesem Betrieb, z.B. im Rahmen des notwendigen Genehmigungsantrages Maßnahmen ergriffen werden, die zur Einhaltung der Werte der TA Lärm führen, ist die Festsetzungen zu den Grundrissen und zur Festverglasung entbehrlich. Dem wird mit einer Ausnahmeregelung Rechnung getragen, nach der eine Abweichung von der Festsetzung zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die Werte der TA Lärm an den entstehenden maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Diese Ausnahme ermöglicht einen flexiblen Umgang mit ggf. sich verändernden Rahmenbedingungen auf dem Gewerbestandort.

7.1.9.3 Altlasten

Hierzu wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Auf der gekennzeichneten Fläche der Altablagerung sind bauliche Anlagen und sonstigen Nutzungen nur zulässig, wenn durch ordnungsgemäßen Bodenabtrag eine 0,6 m starke unbelastete Bodenschicht bei Nutzgärten und bei Kinderspielflächen von 0,35 m entsteht.

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

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

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

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung zielen die Festsetzungen darauf ab, die wesentlichen in Kap. 4 erläuterten städtebaulichen Ziele, die auf den Masterplan im Ergebnis des Werkstattverfahrens von 2012 zurückgehen, auch bei der architektonischen Gestaltung umzusetzen. Die gestalterischen Festsetzungen sollen einen gestalterischen Rahmen setzen, der das Ge-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 30 von 35

biet „zusammenhält“, gleichzeitig aber eine Vielfalt architektonischer Ausdruckformen ermöglichen.

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

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

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

7.2.2. Dachgestaltung

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

Die Festsetzungen zur Ausbildung des Staffelgeschosses (Rücksprünge) sollen ein deutliches Zurückspringen des obersten Geschosses gegenüber dem Hauptbaukörper sichern und ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild gewährleisten.

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 31 von 35

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

7.2.3. Einfriedungen

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

7.2.4. Werbeanlagen

Aufgrund der Zielstellung eines Wohnquartiers an einem sensiblen Landschaftsraum ist hinsichtlich des Umfangs, der Platzierung und Gestaltung der Werbeanlagen besondere Rücksichtnahme geboten. Mit der Festsetzung, dass die Werbeanlagen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzuordnen sind, wird diesem Interesse entsprochen.

7.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

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

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

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

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 32 von 35

7.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)**7.4.1. Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach § 75 SächsWG im Bereich eines Überschwemmungsgefährdeten Gebietes auf Grundlage eines hundertjährigen Hochwassers für die Elbe (vgl. Bekanntmachung vom 16. Juni 2016 im Dresdner Amtsblatt Ausgabe 24/2016). Aus diesem Grund erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

7.4.2. Planfestgestellte Hochwasserschutzanlage

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (öffentliche Grünfläche) befinden sich Teile des Wasserrechtliches Planfeststellungsverfahrens "Erweiterung und Ertüchtigung des nördlichen Deiches/der nördlichen Hochwasserschutzlinie von der Einmündung in die Elbe bis Ballhaus Watzke", insbesondere der Deichverteidigungsweg und die notwendigen Schutzbereiche. Für die planfestgestellten Flächen gelten Nutzungseinschränkungen (s.a. Hinweis Nr. 6). Ein Nutzungswiderspruch zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche besteht nicht, da die Flächen bereits als Grünfläche hergestellt ist und in Teilbereichen auch bereits als solche genutzt werden. Das Betretungsverbot der Deichkrone steht einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche nicht entgegen. Pflanzbindungen sind für diese Fläche in den Festsetzungen ausdrücklich ausgenommen.

7.4.3. Flächennaturdenkmal

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche befinden sich Teile des Flächennaturdenkmals „Halbtrockenrasen an der Flutrinne Mickten/Kaditz“ auf der Grundlage der §§ 21 und 50 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG). Eingriffe unterliegen damit Einschränkungen und Verboten des SächsNatSchG. Von den für die öffentliche Grünfläche festgesetzten Pflanzbindungen (Festsetzung 6.1.2) ist die Fläche des Naturdenkmals ausdrücklich ausgenommen.

7.5 Hinweise

Die Hinweise verweisen auf zu beachtende fachgesetzliche Regelungen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 33 von 35

8 Flächenbilanz**Bestand**

Flächennutzung/-typen / Versiegelungsgrad	Fläche	Flächenanteil
Gebäude	0 m ²	0,0 %
Wege	2.225 m ²	4,6 %
Vegetationsflächen	42.445 m ²	95,4 %
Summe Plangebiet Nr. 110.6 gesamt	44.670 m²	100,0 %
nach Flächentypen		
Versiegelte und teilversiegelte Flächen: Gebäude, Asphalt-, Beton-, Pflaster-, Schotterstraßen und -wege	0 m ²	0,0 %
Unversiegelt, jedoch stark verändert: Ruderalflächen, Vegetation auf/an Schotterflächen, Flächen ohne Vegetation (2012), sonstige Gehölzflächen	33.195 m ²	68,7 %
Grünflächen (Wiesen entlang Elberadweg, Spielplatz etc.)	15.055 m ²	31,3 %

Planung

Gebiet	Fläche	Flächenanteil
Wohngebiete insgesamt, davon	25.266 m ²	56 %
Baugebiet 1	8719 m ²	20 %
Plangebiet 2	7.352 m ²	15 %
Plangebiet 3	9.195 m ²	21 %
Verkehrsfläche	1.722 m ²	7 %
Verkehrsberuhigter Bereich	4.094 m ²	9 %
Grünflächen	13.670 m ²	28 %
Gesamt	44.670 m²	100%

*Flächenangaben gerundet**Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich damit eine überbaubare Fläche von ca. 10.100 m².***9 Umsetzung der Planung**

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

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 34 von 35

10 Liste der Gutachten und Quellen

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

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 24. März 2015 (zuletzt geändert am 25. Juli 2016)

Seite 35 von 35

11 Anlagen

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