

Anlage 2

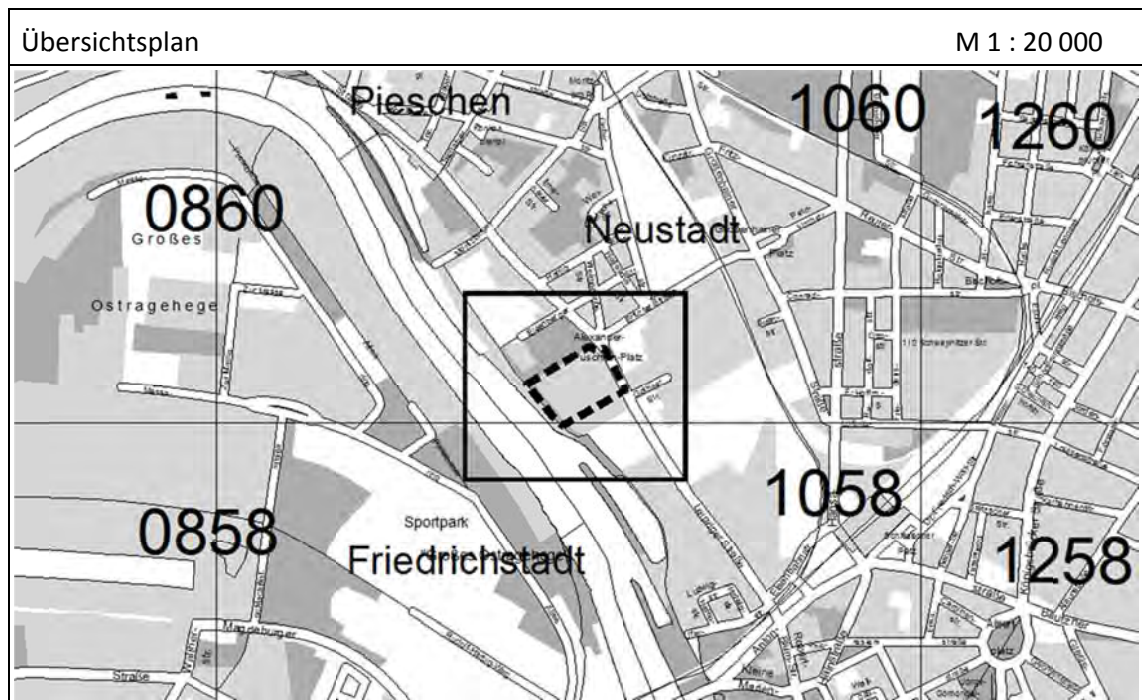
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41 Leipziger Straße / Alexander-Puschkin-Platz

- Entwurf -

Fassung vom Januar 2017



Dresden,

Szugat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 2 von 74

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	6
1.4.	Nutzungsseignung	7
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	7
2.1.	Planungsrechtliche Situation	7
2.2.	Planungserfordernis	8
2.3.	Zielsetzung der Planung	8
2.4.	Städtebauliches Konzept	9
2.4.1.	Leitidee des Entwurfs	10
2.4.2.	Nutzungen	11
2.4.3.	Gestaltung / Architektur	11
2.4.4.	Freiraum und Erschließung	11
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	12
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	12
3.2.	Flächennutzungsplanung	14
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	14
3.4.	Planungsleitbild Innenstadt	14
3.5.	Masterplan Leipziger Vorstadt / Neustädter Hafen	15
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	16
3.6.1.	Denkmalschutz	16
3.6.2.	Natur- und Landschaftsschutz	16
3.6.3.	Artenschutz	17
3.7.	Gender Mainstreaming	18
4.	Belange des Hochwasserschutzes	19
4.1.	Wasserrechtliche Zulässigkeit der städtebaulichen Planung	19
4.2.	Hochwassergefährdung im Plangebiet	20
4.3.	Gebietshochwasserschutz	20
4.4.	Ausgleich des Retentionsraumverlustes	21
4.5.	Schutz von Menschen und Sachgütern im Hochwasserfall	21
4.6.	Hochwasserschutz und Bebauungsplan	23
5.	Grünordnung	24
5.1.	Grünordnerische Entwicklungsziele	24
5.2.	Eingriffsregelung	25
5.3.	Ersatzpflanzungen	27
6.	Verkehrerschließung	28
6.1.	Verkehrs- und Verkehrsnetzstruktur (Bestand)	28
6.1.1.	Fließender Verkehr	28
6.1.2.	Ruhender Verkehr	28
6.1.3.	Öffentlicher Personenverkehr	29
6.1.4.	Radverkehr	29

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 3 von 74

6.1.5.	Fußgängerverkehr und behindertengerechte Verkehrsraumgestaltung	30
6.2.	Verkehrerschließung des B-Plan-Gebietes	30
6.2.1.	Anbindung an das übergeordnete Netz	30
6.2.2.	Innere Verkehrerschließung	30
6.2.3.	Querschnittsgestaltung	31
6.2.4.	Fußgänger- und Radverkehr	31
6.2.5.	Ruhender Verkehr	32
7.	Medienschließung	32
7.1.	Entwässerung	32
7.2.	Trink- und Löschwasserversorgung	33
7.3.	Wärmeversorgung	33
7.4.	Energieversorgung	34
7.5.	Fernmeldeversorgung	34
7.6.	Wertstoffcontainerstandplatz	34
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	34
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	34
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	35
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	37
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	37
8.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	37
8.1.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	38
8.1.7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	38
8.1.8.	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	39
8.1.9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	39
8.1.10.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	39
8.1.11.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	40
8.2.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)	41
8.2.1.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	41
8.2.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	42
8.2.3.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	43
8.2.4.	Zuordnung von Flächen für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)	43
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	43
8.4.	Nachrichtliche Übernahmen	44
8.5.	Hinweise	45
8.5.1.	Hochwasserschutz	45
8.5.2.	Artenschutz	45
8.5.3.	Sonstige Hinweise	47
9.	Plandurchführung	48
10.	Flächenbilanz	48

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 4 von 74

TEIL B: UMWELTBERICHT	49
1. Einleitung	49
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	49
1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	50
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	53
2.1.1. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete	53
2.1.2. Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete bei Durchführung der Planung	54
2.1.3. Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses	55
2.1.4. Zumutbare Alternativen	56
2.1.5. Geplante Maßnahmen zur Sicherung der Kohärenz des Natur-2000-Netzes	56
2.1.6. Weitere Schutzgebiete	56
2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	56
2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	56
2.2.2 Mensch und seine Gesundheit	61
2.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	65
2.2.4 Klimawandel	66
2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	66
2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	67
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	69
2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	69
3. Zusätzliche Angaben	70
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	70
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	70
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	70
TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN	74

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 5 von 74

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 C befindet sich im nordwestlichen Teil der Leipziger Vorstadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2554 und deren geradlinige Verlängerung bis zur Elbe,
- im Nordosten durch die Straßenmitte der Leipziger Straße (Flurstück 2550/1),
- im Südosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1117, 117a und 2586/1,
- im Südwesten durch die Elbe.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 4,3 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 1105b, 1105e, 1112/1, 1114/1, 1117, 1117a und 2554 sowie Teile von 2550/1 und 2586/1 (neu 2586/2 und 2586/3) der Gemarkung Dresden-Neustadt.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1000.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16. April 2015 um die Flurstücke 1117 und 1117a der Gemarkung Neustadt erweitert. Diese Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des ebenfalls zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 357B, Dresden-Neustadt Nr. 39, Leipziger Straße/Neustädter Hafen (Vorentwurf 2013).

Städtebauliches Ziel ist es, diese Flächen als für jedermann begehbare Wegeverbindung zwischen Leipziger Straße und Elberadweg rechtlich zu sichern. Dies kann im Bebauungsplan Nr. 357 C besser und zeitlich eher festgesetzt werden. Zudem besteht eine enge funktionale Verflechtung mit dem innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstück Leipziger Straße 33.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Ortsamtes Neustadt in der Nähe zur westlichen Gemarkungsgrenze der Gemarkung Pieschen. Er umfasst das Gebiet nordwestlich des Neustädter Hafens zwischen Leipziger Straße, Alexander-Puschkin-Platz und der gedachten Verlängerung der Erfurter Straße und dem Uferbereich der Elbe. Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich der Leipziger Straße und schließt den betreffenden Abschnitt der Leipziger Straße teilweise mit ein. Im Südosten wird er von der Nordwestgrenze des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes B 357B, im Südwesten von der Elbe und im Nordwesten von der gedachten Verlängerung der Erfurter Straße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke des betreffenden Abschnittes der Leipziger Straße, die teilweise mit gewerblichen Nutzungen belegten Flächen zwischen Leipziger Straße und Elbe und die an der Elbe liegenden Freiflächen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 6 von 74

Das Gelände weist etwa parallel zum Elberadweg zwei Höhenversätze auf, ist ansonsten aber weitgehend eben bzw. leicht zur Elbe hin geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen 110,6 m an der Leipziger Straße und 107,3 m ü. NHN im Bereich des Elberadweges.

1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Stadtgebiet der südwestlichen Leipziger Vorstadt war bis in die 1990er Jahre ein stark überbautes, überwiegend gewerblich genutztes Gebiet mit einer heterogenen Bebauung, vielen eingeschossigen Schuppen- und Hallenbauten und Schornsteinen. Seitdem sind einige dieser Nutzungen brachgefallen, teils haben sich Folgenutzungen entwickelt.

Das Gebiet zwischen Leipziger Straße und Elbe stellt sich derzeit städtebaulich weitgehend ungeordnet dar. Die Flächen sind heute teilweise frei geräumt oder mit Interimsnutzungen belegt. Zwischen Altem Schlachthof und der Erfurter Straße haben sich gewerbliche Unternehmen niedergelassen. Östlich des Plangebietes hat sich in den noch verbliebenen Hallen des ehemaligen Schlachthofs, die sich wie eine „Spange“ von der Bahn bis fast zur Leipziger Straße erstrecken, eine lebendige Kulturszene entwickelt, deren Bekanntheitsgrad und Einzugsbereich über Dresden hinausgeht.

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen baulichen Anlagen teilweise mit gewerblichen Nutzungen belegt und teilweise brachliegend. Das Büro- und Verwaltungsgebäude Leipziger Straße 33 wird unter anderem durch den Malteser Hilfsdienst genutzt. Mit dem Gebäude Alexander-Puschkin-Platz 1 („Villa Grumbt“) befindet sich ein Baudenkmal im Plangebiet. Dieses wurde saniert und wird nun zu gewerblichen Zwecken genutzt.

Das brachliegende Grundstück Leipziger Str. 33a wurde ehemals durch Künstler und verschiedene Kleinhandwerker („Freiraum Elbtal e.V.“) genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, die baulichen Anlagen sind ruinös. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die überörtliche Radwegeverbindung des Elberadweges, der als Europäischer Fernwanderweg große Bedeutung hat.

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich bauliche Nutzungen, die sich jeweils von der Leipziger Straße bis zur Elbe hin erstrecken. Dies sind u. a.:

- die Kleingartenanlage „An der Fähre“ e.V. und
- ein Spielplatz mit Tiergehege „Eselsnest“ im Nordwesten sowie
- privat betriebene Sport- und Freizeitanlagen („Showboxx“, „City-Beach“),
- das gewerblich genutzte Gebäude Leipziger Straße 31 und
- die ehemalige, derzeit leerstehende Fabrikantenvilla Villa Melkus im Südosten.

Grundsätzliche Interessen-Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 357 C sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Um Konflikten in Bezug auf die geplante Wohnnutzung vorzubeugen, sind bei der Planung insbesondere die Belange des Immissions- und Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 7 von 74

1.4. Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner attraktiven elbnahen Lage, der relativen Nähe zur Innenstadt, seines Potentials als künftiges Bindeglied zwischen den dicht besiedelten Stadtteilen Äußere Neustadt und Pieschen und seiner guten Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr für die Entwicklung verdichteter innerstädtischer Nutzungen und hier speziell zur Wohnnutzung.

Besonderer Aufmerksamkeit bedürfen die Immissionsbelastung von der Leipziger Straße, der Umgang mit dem Hochwasser und die Absicherung gegen steigendes Grundwasser in angrenzenden Gebieten wegen des vorhandenen hydraulischen Zusammenhangs des Grundwasserleiters mit der Elbe.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des zwischen Leipziger Straße und dem Neustädter Hafen gelegenen „Elbviertels“. Planungsziel ist die Entwicklung einer der hochwertigen Lage angemessenen Wohnbebauung. Zu den Nutzungszielen gehören darüber hinaus nicht störende gewerbliche Nutzungen, Freizeitnutzungen sowie die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die städtebaulichen Planungsziele der Landeshauptstadt Dresden für das Plangebiet wurden in mehreren, systematisch aufeinander aufbauenden Beschlüssen formuliert und öffentlich kommuniziert. Mit dem Gesamtgebiet Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen besteht hier ein ca. 52 ha großes, innerstädtisch gelegenes und räumlich wie funktional zusammenhängendes Gebiet, das der städtebaulichen Ordnung und planerischen Steuerung bedarf.

Das Plangebiet bildet den westlichen Teil des Masterplangebietes Nr. 786 „Leipziger Vorstadt – Neustädter Hafen, Dresdens neue Adresse am Wasser“. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 357 C bildet den westlichen Teil des Masterplangebietes und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357, Leipziger Vorstadt (Aufstellungsbeschluss vom Februar 2010). Dessen Geltungsbereich erstreckt sich vom Bereich Gehestraße/Erfurter Straße im Nordwesten bis hin zur Marienbrücke im Südosten.

Mit Beschluss vom V0395/15 vom 16. April 2015 wurde ein förmlicher Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 357 C für den westlichen Teil des Masterplangebietes gefasst. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zudem eine Veränderungssperre für das Gebiet dieses (Teil-)Bebauungsplanes erlassen (Beschluss V0322/15 vom 7. Mai 2015). Ziel der Veränderungssperre ist es, keine Sachstände eintreten zu lassen, die die Durchführung der seitens der Stadt begonnenen städtebaulichen Planung verhindern oder erheblich erschweren könnten. Anlass für die Veränderungssperre war ein konkretes Baugesuch, das mit den Zielen der Landeshauptstadt Dresden nicht in Einklang zu bringen war.

Grundlage für das Planverfahren ist das Ergebnis der städtebaulichen Entwurfswerkstatt „Elbviertel am Alexander-Puschkin-Platz“, welche durch die Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch das Stadtplanungsamt ausgerichtet worden war.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 8 von 74

Siegerentwurf des Werkstattverfahrens ist das Konzept des Büros BARCODE Architects (Rotterdam) in Zusammenarbeit mit LOLA Landscape Architects. Am 25. November 2015 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau über das Ergebnis des Werkstattverfahrens und die Empfehlung des Gutachtergremiums informiert.

Der auf Grundlage des Siegerentwurfs erarbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 357 C in der Fassung vom November 2015 lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 25. Januar bis einschließlich 25. Februar 2016 in der Stadtverwaltung Dresden (Rathaus) öffentlich aus. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Erörterung am 24. Februar 2016 über die Neuordnung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Mit Schreiben vom 22. Januar 2016 waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes eingeflossen.

2.2. Planungserfordernis

Die seitens der Landeshauptstadt Dresden verfolgten städtebaulichen Ziele können mit der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht unmittelbar umgesetzt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben. Für sich genommen bieten die Zulässigkeitsvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 34 bzw. 35 BauGB) keine hinreichende Gewähr für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB zu betrachten. Außerhalb des örtlichen Zusammenhangs befinden sich die der Elbe zugewandten Grün- und Freiflächen. Angesichts der vorhandenen Gemengelage im Plangebiet und in dessen Umfeld ist davon auszugehen, dass im Einzelfall ein Zulässigkeitsanspruch für Bauvorhaben gegeben sein kann. Der Bebauungsplan dient nicht zuletzt dem Ziel, den in planungsrechtlicher Hinsicht unbefriedigenden Zustand der Gemengelage zu beenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in Anbetracht der Größe des Plangebietes, der vorgesehenen Neustrukturierung und der Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet die Weiterentwicklung des Standortes planungsrechtlich zu sichern und Baurecht für die geplanten Nutzungen zu schaffen. Nur mittels eines Bebauungsplanverfahrens kann die komplexe Themenstellung am Standort in angemessener Tiefe bearbeitet und zu einer umfassenden Lösung im Sinne der städtebaulichen Ordnung geführt werden.

2.3. Zielsetzung der Planung

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, das Plangebiet im Sinne des Masterplanes Nr. 786 zu entwickeln. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 C folgende Planungsziele verfolgt:

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 9 von 74

- Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit gemischten Nutzungen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen) in den nord- und südöstlichen Teilbereichen,
- Einfügen der neuen Bebauung in das Stadtbild und den Landschaftsraum der Elbe,
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsbelastung,
- ausreichende Durchgrünung des Plangebietes, Erhalt und Aufwertung vorhandener Grünflächen im Hinblick auf die bestehenden Schutzgebiete,
- Sicherung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung,
- Sicherung des Elberadweges und Schaffung öffentlicher Querungen des Gebietes für den Fußgänger- und Radverkehr,
- Vorsorge für die Bewältigung der Hochwasserrisiken angesichts der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Elbe, soweit dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung möglich ist.

Der Aufstellungsbeschluss vom 16. April 2015 präzisiert diese Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 357 C wie folgt:

- Im westlichen Bereich des Flurstückes 1114/1 ist, vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Auswertung des Hochwassers vom Juni 2013, parallel zur Elbe – auf der Linie der Grenze zwischen den Flurgrundstücken 1112/1 und 1114/1 gerade verlängert in nordwestlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Sportplatzes – ein Bereich zur Errichtung einer Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes (Gebietsschutz) freizuhalten.
- Der Bereich westlich dieser Anlage bis zur Elbe ist von Bebauung freizuhalten, zu entsiegeln und den Zielen des gefahrlosen Hochwasserabflusses, der öffentlich zugänglichen Naherholung sowie der Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzes vorzuhalten.
- Auf den Flächen zwischen der Leipziger Straße und der gedachten Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes ist vorrangig entlang der Verlängerung der Erfurter Straße und entlang der Leipziger Straße die Errichtung einer ein- bis zweireihigen Wohnbebauung mit höchstens vier Vollgeschossen zu planen. Auf eine klare Raumkantenausbildung zwischen Frei- und Siedlungsräumen ist zu achten. Baukörper müssen sich in den Landschaftsraum des Elbufers harmonisch einfügen. Uferseitige Blickbeziehungen sind zu beachten.
- Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1114/1 ist eine am Bestand orientierte, schonende Sanierung eines öffentlich zugänglichen Freiraums für Ateliers, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Stadtteilkultur zu planen. Mögliche Übergänge zur geplanten „Kulturspange“ aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen.
- Insbesondere entlang der Leipziger Straße und im südlichen Teil kann auch nicht störendes Gewerbe integriert werden.

2.4. Städtebauliches Konzept

Konzeptionelle Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 357 C ist die städtebauliche Planung des Büros BARCODE Architects (Rotterdam) in Zusammenarbeit mit LOLA Landscape Architects,

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 10 von 74

welche im Ergebnis eines im Jahr 2015 durchgeführten kooperativen Werkstattverfahrens zur Weiterbearbeitung empfohlen worden war.

Der Entwurf wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, da er der gestellten Aufgabe zur Entwicklung eines gemischt genutzten, lebendigen Quartiers am weitesten Rechnung trägt. Er basiert auf einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Standort, seinem Stellenwert im Übergangsbereich von Elblandchaft und Stadt sowie seiner Bedeutung als westlicher Auftakt des Masterplangebietes Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen.

2.4.1. Leitidee des Entwurfs

Der Entwurf von BARCODE Architects beruht auf folgenden Parametern, die dem Gebiet eine starke Identität verleihen sollen:

- Klare Baukanten zu den Hauptaufeldern

Der Plan sieht zwei deutlich definierte Baufelder vor, welche unabhängig voneinander entwickelbar sind. Die Ränder der Baufelder sind orthogonal ausgerichtet und nehmen damit den Maßstab und Ausrichtung der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Leipziger Straße auf, so dass Kontinuität und Einheit zwischen den Bebauungen beidseitig der Leipziger Straße besteht. Die Baublöcke sind nach außen geschlossen und öffnen sich nach innen jeweils zu einem Innenhof. Der Entwurf erhält dadurch eine klare Fassadenlinie und Ausstrahlung.

- Bestehende Gebäude und ihr historisches Vermächtnis

Im Entwurf wird großes Gewicht auf die Sichtbarkeit des historischen Erbes und den Erhalt von bestehenden Gebäuden gelegt. Neben der historischen Villa Grumbt an der Leipziger Straße betrifft dies insbesondere die unverwechselbaren Identitäten und Qualitäten des Villengartens. Es entsteht ein vielseitiges Ensemble aus historischen Elementen und neuen Bauvolumen.

- Hohe Qualität des öffentlichen Außenraumes

Der Entwurf ist geprägt durch einen hochwertigen geschwungenen öffentlichen Raum als Kernstück des Plangebietes. Die geplanten geschwungenen Fassaden und großen Balkone geben dem Außenraum eine erkennbare und angenehme Atmosphäre. Der Innenhof verstärkt die Qualität und Anwesenheit der historischen Baudenkmäler, die eine große Rolle im städtebaulichen Ensemble spielen. Die vier Baukörper im nordwestlichen Teilgebiet haben gute Sichtbeziehungen zu dem großzügigen Innenhof und stehen im Dialog mit der historischen Villa. Zusammen entsteht ein besonderes räumliches Ensemble in einer parkartigen Landschaft.

- Sichtbeziehungen und Zusammenspiel von Gebäuden

Entwurfskonzept ist es, die verschiedenen Qualitäten der Umgebung so weit wie möglich miteinander zu verbinden und im Herzen des Entwurfsgebietes spürbar zu machen. Der räumliche Entwurf bietet viele Ausblicke und Sichtbeziehungen, selbst von der Villa Grumbt

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 11 von 74

ist die Elbe sichtbar. Neben den klaren Baukanten an den Rändern kennzeichnet den Entwurf die Ausstrahlung der Innenhofseiten. Den nördlichen Innenhof durchzieht ein informeller Weg, der auf spielerische Weise die Ausrichtung der Weimarerischen Straße aufnimmt und die nördlichen Wohngebiete auf neue Weise mit der Elbe verbindet.

2.4.2. Nutzungen

Für das Plangebiet wurde eine vergleichsweise kompakte und identitätsstiftende Lösung entwickelt, die geeignet ist, den Standort als Wohn- und Arbeitsumfeld neu zu definieren. Die städtebauliche und baustrukturelle Anordnung lässt sowohl ein vielfältiges Nutzungspotenzial als auch eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer – Bewohner, Kreative, Kleingewerbetreibende - und Besucher erwarten.

2.4.3. Gestaltung / Architektur

Die gewählten Baukörperkonfigurationen erlauben eine spannende Auftaktsituation für das Gebiet in der Außenansicht. Die Konzeption gerundeter, unterschiedlich tiefer, multifunktionaler Baukörper im nordöstlichen Bereich mit geraden Baufluchten in Richtung der angrenzenden Stadträume bildet eine unverwechselbare Identität mit qualitativollen Außenräumen.

Das Areal Leipziger Straße 33 wird durch einen L-förmigen, ebenso multifunktionalen Riegel geschlossen. Der nach außen geschlossenen rechteckige Stadtblock öffnet sich nach innen und ist durch eine starke eigene Identität geprägt.

Das Fassadenkonzept basiert auf dem Ansatz, der starken Verbundenheit des Ortes mit dem Handel und der Verarbeitung von Holz (Dampfsägewerk Ernst Grumbt) eine gewisse Referenz zu erweisen.

2.4.4. Freiraum und Erschließung

Charakteristisch für den Entwurf von BARCODE Architects und LOLA Landscape Architects ist das Wechselspiel zwischen den Gebäudekompositionen und der Landschaft. Das Elbviertel ist in drei Hauptzonen unterteilt: die Gebäudezone zwischen Leipziger Straße und der geplanten „Bastion“, eine Grünzone mit möglichen Spiel- und Erholungsnutzungen und die natürliche Gras- und Weidelandchaftszone am Elbufer.

Die Innenhöfe sind sehr unterschiedlich charakterisiert: Der große nordöstliche Innenhof wird charakterisiert durch eine grüne parkartige Landschaft mit geschwungenen Wegen, die den Linien der Gebäudevolumen folgen. Der langgestreckte südwestliche Innenhof ist stärker befestigt und hat einen städtischeren Charakter.

Die Planstraße in Richtung Elbe stellt eine Verlängerung des Straßenrasters dar, wie im Masterplan Leipziger Vorstadt vorgesehen. Es ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einseitiger Straßenbaumbepflanzung und befestigten Gebäudevorflächen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 12 von 74

Die „Bastion“ bildet den Abschluss des hochbaulich zu entwickelnden Teils des Plangebietes und definiert den Übergang zum Landschaftsraum.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen.

Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung der Kommunen eine noch größere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu als bisher. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren, um somit eine attraktive, kompakte Stadtstruktur fortzuschreiben.

Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen Stadtquartier am Rande der Dresdner Innenstadt wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums entsprochen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans (LEP) werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung.

Folgende regionalplanerische Festlegungen werden von der Planung berührt:

- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (vgl. Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“)
- Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination (vgl. Karte 4 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“)
- Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung (vgl. Karte 7 „Boden- und Grundwassergefährdung“)
- Mehrfachüberlagerungen von bedeutsamen Sichtfeldern (vgl. Karte 17 „Sichtexponierter Elbtalbereich und Kleinkuppenlandschaft“)

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 13 von 74

Zudem ist folgende, an den Geltungsbereich angrenzende regionalplanerische Festlegung zu berücksichtigen:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft (vgl. Karte 2 „Raumnutzung“)

Folgende im Regionalplan aufgeführte Ziele (Z) und Grundsätze (G) haben besondere Bedeutung für die vorliegende Planung:

Siedlungsentwicklung/ Wohnungs- und Siedlungswesen

Gemäß Grundsatz G 6.1.1 sollen in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung differenzierter Wohnansprüche sowie der Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Kommune geschaffen werden.

Dieser Anforderung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in besonderer Weise entsprochen, da er der Entwicklung eines Baugebietes zur Innenentwicklung der Landeshauptstadt Dresden dient und damit geeignet ist, der steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen und die Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohnstandort zu steigern.

Ökologisches Verbundsystem/ Arten- und Biotopschutz

Gemäß dem Ziel Z 7.1 sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kerngebiete des ökologischen Verbundsystems fungieren. Ziel ist es dabei, das bestehende Verbundsystem ökologisch aufzuwerten und die Verbindung zwischen Lebens-, Rückzugs- und Regenerationsräumen von Tier- und Pflanzenarten zu sichern.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufen entlang der Elbe verschiedene Naturschutzgebiete (SPA- und FFH-Gebiet Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg sowie Landschaftsschutzgebiet Dresdner Elbwiesen und –altarme). Diese werden mit dem Bebauungsplan nicht überplant, sondern weiterhin von intensiven Nutzungen freigehalten, sodass sie ihre Funktion auch zukünftig erfüllen.

Die Elbe selbst ist angrenzend an das Plangebiet als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen, wird durch den Bebauungsplan jedoch in ihrer Funktion nicht berührt.

Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Vorbehaltsausweisung Hochwasserschutz und im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind gemäß Ziffer 7.4.5 (G) das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Eine abschließende Abwägung zu Gunsten der Belange des Hochwasserschutzes wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 14 von 74

kann das Erfordernis hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden. (Weitere Ausführungen zum Hochwasserschutz siehe Kapitel 4).

3.2. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, wirksam seit 10. Dezember 1998) ist der Planbereich als gemischte Baufläche und entlang der Elbe als Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischem Wert dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe ist nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung. Der Entwurf stellt eine Grün- und Freifläche Elbaue etwa bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1112/1 der Gemarkung Neustadt und deren Verlängerung dar. Nordöstlich schließt sich bis zum dargestellten Hauptverkehrszug der Leipziger Straße eine Baufläche an. Außerdem sind das Überschwemmungsgebiet und der Hochwasserabflussbereich der Elbe sowie die Landschaftsschutz-, Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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 gesamtstädtischen 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.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen in Innenstadtnähe und der positiven Resonanz an bereits umgesetzten innerstädtischen Projekten ist im Wohnungsneubau eine weitere Orientierung und Konzentration auf integrierte innerstädtische Standorte naheliegend.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 357 C und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4. Planungsleitbild Innenstadt

Mit dem Planungsleitbild Innenstadt (2008) werden die bereits 1994 formulierten Ziele zur Wiedergewinnung vielfältig genutzter, dichter urbaner Räume in der Dresdner Innenstadt fortgeschrieben und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 15 von 74

Nach wie vor steht dabei die bauliche Vervollständigung der Innenstadt unter dem Leitbild der europäischen Stadt im Fokus des Bemühens. Mit einem Konzept abgestufter Dichte wird der Innenstadt Vorrang vor Entwicklungen in Innenstadtrandlagen bzw. Verflechtungsräumen in die umgebenden Stadtteile eingeräumt. Die Weiterentwicklung der intensiven Durchdringung von Stadtraum und Landschaft, wie sie für Dresden maßgeblich prägend ist, bietet große Potentiale zur Stärkung von Identität und Anziehungskraft der Stadt.

Die Attraktivität Dresdens als Lebens- und Arbeitsort kann durch die Entwicklung neuer Adressen, vorzugsweise mit engem Bezug zur Innenstadt wie auch zu prägenden Freiräumen, gesteigert werden. Dafür wird im Planungsleitbild Innenstadt neben anderen Standorten auch der Bereich um den Neustädter Hafen konkret als Entwicklungspotential benannt.

Mit einer den herausragenden Standortqualitäten entsprechenden baulichen Entwicklung zwischen Elbe und Leipziger Straße wird eine Verbindung zwischen der Innenstadt/ Inneren Neustadt und dem nordwestlich angrenzenden Stadtteil Pieschen geschaffen und das Stadgefüge an dieser Stelle neu verknüpft. Entsprechend der Plandarstellungen ist dabei eine Aufwertung der Ufersituation in dem Gebiet vorzunehmen, um somit die Adressbildung am Standort mit Blickbezug zur Altstadt zu ermöglichen. Auch das Schaffen von elbenahen Grünflächen sowie von Wegeverbindungen zwischen dem Elbufer und der Leipziger Straße dient der Verbesserung der stadträumlichen Situation.

Mit im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Vorgaben des Planungsleitbildes Innenstadt weiterentwickelt, in eine formelle Planung umgesetzt und rechtlich gesichert.

3.5. Masterplan Leipziger Vorstadt / Neustädter Hafen

Der für den Bereich der Leipziger Vorstadt/ Neustädter Hafen im Jahr 2010 vorgelegte Masterplan dient als Grundlage für die Entwicklung der Planungsziele. Im Masterplan wird die städtebauliche Gesamtentwicklung eines verdichteten Stadtquartiers vorgezeichnet.

Die den Geltungsbereich betreffenden Ziele des Masterplanes sind:

- Schaffen einer eigenständigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Leipziger Vorstadt und Entwicklung zu einem attraktiven städtebaulich-funktionalen Bindeglied zwischen Pieschen und der angrenzenden Innenstadt
- Fortsetzung einer differenzierten öffentlichen Raumfolge und von Nutzungsangeboten in Verlängerung des Neustädter Königsufers entlang des weiter aufzuwertenden Elbferradweges mit räumlicher Anbindung der angrenzenden Stadtbereiche
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und weiterer umweltrelevanter Belange und Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung eines integriert gelegenen Standortes
- Ausbildung einer vom Flusslandschaftsraum prägnant erlebbaren Bebauungskante mit Herstellung eines städtischen Überganges zum Landschaftsraum der Elbe
- Berücksichtigung identitätsstiftender und ortsbildprägender Einzelbauten
- Vorbereitung hochwertiger Bauflächen mit Wohnfunktion an der Elbe
- Sicherung des am Entwurf des Landschaftsplanes orientierten Grün- und Freiflächenanteils, um den stadtklimatischen Anforderungen gerecht zu werden

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 16 von 74

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan werden die Vorgaben und Zielvorstellungen des Masterplanes Leipziger Vorstadt für den Geltungsbereich konkretisiert und bauplanungsrechtlich gesichert.

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

3.6.1. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem Gebäude Alexander-Puschkin-Platz 1 (Villa Grumbt) ein nach den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) geschütztes Kulturdenkmal. Weitere Einzelkulturdenkmale befinden sich entlang und jenseits der Leipziger Straße.

Die geplante Entwicklung des Gebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der Neubauten in angemessener Art auf die vorhandenen Denkmale eingehen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einer seit dem 3. vorchristlichen Jahrtausend intensiv genutzten anthropogen überformten Landschaft. Deshalb ist von der Existenz von Kulturdenkmälern verschiedener Epochen der Vorgeschichte auszugehen. Angesichts der hohen archäologischen Evidenz sind archäologische Grabungen vor Beginn von Bodeneingriffen erforderlich. Diese sind über entsprechende Verträge (Grabungsvereinbarungen) zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie rechtzeitig zu vereinbaren. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Rechtsplan.

3.6.2. Natur- und Landschaftsschutz

Im Westen reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis an die Elbe heran und schneidet damit Teile des EU-Schutzgebietssystems NATURA 2000. Es umfasst Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die nach den Maßgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen sowie wildlebender Vogelarten als Schutzgebietsnetzwerk ausgewiesen wurden. Für den Bebauungsplan Nr. 357 C sind die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete relevant:

SPA Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (SPA 2)

gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie – SPA)

Geschützt sind Strom- und Auenbereiche der Elbe mit wechselnden Talbreiten: schmale Korridore im Erosionstal des Elbsandsteingebirges von Schöna bis Pirna sowie im Durchbruchstal zwischen Meißen und Althirschstein/Merschwitz.

FFH Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (FFH 2)

gemäß EU-Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie)

Dieses Gebiet beinhaltet das Elbtal mit seinem wechselnden Charakter.

Im Ergebnis der Vorprüfung zur FFH-/SPA-Verträglichkeit kann die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des NATURA 2000-Gebietes durch die Planung allein

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 17 von 74

und im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eindeutig ausgeschlossen werden.

Neben den NATURA 2000-Gebieten wird ein weiteres Schutzgebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt:

Landschaftsschutzgebiet Dresdner Elbwiesen und -altarme (LSG 6)
gemäß § 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Das Schutzgebiet hat eine Größe von etwa 1227 Hektar und umfasst auf dem Territorium der Stadt Dresden den Fluss selbst, dessen Auen und die im Wesentlichen baufrei gehaltenen, landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Teile der Niederterrasse, der Flutrinne, des Osttrageheges und des alten Elbarmes zwischen Tolkewitz und Zschieren. Schutzziel ist eine harmonische Entwicklung dieser naturnahen Kulturlandschaft im Sinne des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der ruhigen Naherholung. Kernzone des Schutzgebietes bildet das Dauergrünland. Dessen extensive Bewirtschaftung gemäß entsprechender Pflegerichtlinien ist besonderes Anliegen der Landschaftspflege.

3.6.3. Artenschutz

Im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurde geprüft, ob durch die Planung aktuelle Vorkommen der relevanten Arten i. S. des § 44 BNatSchG betroffen sind und die Realisierung der Planung zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände führt.

Der vorliegende Bericht zur SaP des NSI Naturschutzinstitut Region Dresden e. V. vom November 2016 weist Brutnachweise für 18 Vogelarten, davon 14 Arten Baum- und Gebüschbrüter und 4 Arten Gebäudebrüter (Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler) aus. Weiterhin wurden einige Fledermausarten nachgewiesen: Großer Abendsegler, Zwerg-, Breitflügel- und Rauhaufledermaus. Ein direkter Bezug der beobachteten Fledermäuse zu bestimmten Gebäuden oder Gehölzen war nicht zu erkennen, jedoch weist der Gebäudebestand Quartierpotenzial auf.

Vorhabensspezifische Konflikte sowie das Eintreten der meisten Verbotstatbestände können durch die Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:

- Vorkontrolle des Plangebietes vor Beginn der Bau- und Fällarbeiten auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten inkl. Einleiten notwendiger weiterer Maßnahmen
- konfliktvermeidende Bauzeitenregelung (außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel und Fledermäuse)
- ökologische Baubegleitung inkl. Bergung/Umsiedlung bei vorgefundener Tierindividuen
- Erhalt von Gehölzen/Gehölzflächen soweit möglich
- Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtung während der Bauarbeiten und nach Realisierung des Bebauungsplans
- Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasflächen

Darüber hinaus werden folgende CEF-Maßnahmen notwendig, hauptsächlich um den Verlust und die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu verhindern:

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 18 von 74

- Anbringung/Einbau von Fledermaus-Ersatzquartieren in Gebäuden in der nahen Umgebung in noch näher zu bestimmendem Umfang
- Kompensation des Nistplatzverlustes; Anbringung von 48 Nistkästen für verschiedene Arten an umgebenden Gebäuden und stärker dimensionierten Bäumen
- Verdichtung und Aufwertung von Lebensräumen für Baum- und Gebüschbrüter; zusätzliche Durchgrünung des Plangebietes

In Auswertung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fordert die untere Naturschutzbehörde die Kompensation des Lebensraumverlustes für baum- und gebüschbrütende Vogelarten auf einer Fläche von insgesamt 1 ha als vorgezogene CEF-Maßnahme. Eine Anrechnung von Gehölzflächen im Plangebiet ist möglich, soweit diese zur Gewährleistung der Funktionalität als Bruthabitat eine Fläche von mindestens 0,5 ha umfassen.

Innerhalb des Plangebietes können geeignete Gehölzstrukturen nur auf weniger als 0,5 ha realisiert werden. Daher ist die Zuordnung einer externen Fläche von 1 ha für die Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt die Zuordnung einer geeigneten städtischen Fläche auf Teilen der Flurstücke 150/1, 158/23, 164/14, 164/15 und 165/19 der Gemarkung Dresden-Leuben.

Bei Einhaltung und Durchführung der genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine Genehmigung bzw. artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG des Bebauungsplans erfüllt.

3.7. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, den Vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan, FNP) und den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan). Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der Entwicklung des Standortes als hochwertiges Wohn- und Mischgebiet mit einer hohen Aufenthaltsqualität in den öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen. Die Freiraumbeziehungen dienen der öko-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 19 von 74

logischen und räumlichen Vernetzung mit den anschließenden Stadträumen, der Ausbildung einer attraktiven öffentlichen Raumfolge und der Wohnumfeldqualität.

Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner/-innen können in ausreichendem Maße zur Geltung kommen. Mit Umsetzung der Planung soll die verkehrliche Erschließung einschließlich barrierefreier fußläufiger Verbindungswege ebenso realisiert werden wie Grünflächen im Innern des Gebietes, die eine wichtige Freizeit- und Aufenthaltsfunktion für die Bewohner/-innen und Besucher/-innen des Gebietes haben.

Durch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Leipziger Straße ist die Erreichbarkeit des Gebietes auch für Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren, Kinder, Jugendliche) sichergestellt.

Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen sind derzeit nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen Berücksichtigung finden.

4. Belange des Hochwasserschutzes

4.1. Wasserrechtliche Zulässigkeit der städtebaulichen Planung

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG in der Fassung vom 18.10.2004 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe.

Die wasserrechtliche Zulässigkeit der städtebaulichen Planung wurde im Vorfeld anhand der einschlägigen Regelwerke geprüft. Relevant ist hier die Regelung in § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Den Gemeinden ist es (von wenigen Ausnahmen abgesehen) grundsätzlich untersagt, im Überschwemmungsgebieten neue Baugebiete auszuweisen. Es bedurfte daher der Klärung, ob der Bebauungsplan dazu dient, ein neues Baugebiet zu entwickeln.

Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Neustädter Hafens und in dessen Umfeld setzte im Zuge der Industrialisierung ein und reicht in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. Wenngleich die Fläche eine durchaus wechselvolle Geschichte aufweist, besteht doch bis heute eine durchgängige Nutzung des Gebietes fort.

Die bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes stellen im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil dar. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile stellen auch im Falle ihrer Weiterentwicklung kein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG dar und werden daher vom Verbot der Planung und Ausweisung neuer Baugebiete (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG) nicht erfasst.

Für den Bebauungsplan B 357 C bedeutet dies, dass die städtebauliche Planung im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG zulässig ist. Eine bauliche Entwicklung ist nur auf Flächen vorgesehen, die bereits durch eine bauliche Vornutzung vorgeprägt sind und auf denen (auch ohne Bebauungsplan) bereits Baurechte bestehen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 20 von 74

4.2. Hochwassergefährdung im Plangebiet

Die Stadt Dresden und das Plangebiet waren in der Vergangenheit wiederholt von größeren Hochwasserereignissen betroffen, zuletzt in den Jahren 2002 und 2013.

Das Plangebiet wird bereits ab einem 5-jährlichen Hochwasser randlich und ab einem 10-jährlichen Hochwasser zur Hälfte überflutet. Ab einem 50-jährlichen Hochwasser (8,78 m am Pegel Dresden) wird das Gebiet vollständig überflutet, so auch während des Hochwasserereignisses im Juni 2013.

Hinzu kommt eine direkte Abhängigkeit des Grundwasserstandes im Plangebiet vom Wasserstand der Elbe infolge der unmittelbaren Nähe. Bei einem Hochwasserereignis steigt der Grundwasserstand korrespondierend zur Wasserspiegellage der Elbe ohne Verzögerung bis zur Geländegleichheit an.

Der elbseitige Teil des Plangebietes, südlich des derzeit bebauten Bereiches, ist dem Hochwasser-Abflussbereich zuzuordnen. In diesem Bereich besteht im Hochwasserfall auf Grund der vorherrschenden hohen Strömungsgeschwindigkeiten eine erhebliche Gefährdung für Leben und Gesundheit. Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen liegen aber deutlich außerhalb des Hochwasserabflussbereiches, der mit einer Fließgeschwindigkeit ab 0,5 m/s definiert ist.

Für die bauliche Entwicklung des Gebietes ist gemäß § 78 Abs. 3 und 4 WHG zu gewährleisten, dass Hochwasserrückhaltung und -abfluss nicht nachteilig beeinflusst werden, der Verlust an Retentionsraum ausgeglichen wird und eine hochwasserangepasste Bauausführung erfolgt. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die zu erwartende Wasserspiegellage bei einem hundertjährigen Hochwasser der Elbe (HQ 100) heranzuziehen, die im Plangebiet bei 111,30 bis 111,35 m ü. NHN liegt.

Das Hydrologische Gutachten, Fachthema Hochwasserschutz, zum Bebauungsplan Nr. 357 C (Baugrund Dresden Ingenieurgesellschaft mbH, Stand Dezember 2016) weist aus, dass die geplante Bebauung bei Hochwasserereignissen nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet und dessen Umfeld führt. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit der Menschen sowie von Sachwerten in den zukünftigen Baugebieten kann mit Hilfe einer hochwasserangepassten Bauweise ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise sind in den Rechtsplan übernommen worden.

4.3. Gebietshochwasserschutz

Nach neueren Berechnungen infolge des Junihochwassers 2013 ist die Hochwassergefährdung im Gebiet der Leipziger Vorstadt höher als bisher angenommen. Ein öffentlicher Gebietshochwasserschutz ist im Rahmen der Daseinsvorsorge geboten. Der öffentliche Gebietshochwasserschutz wird derzeit durch die öffentliche Hand untersucht und geplant. Diese planerischen Vorarbeiten haben einen längerfristigen Zeithorizont und betreffen einen größeren Bereich, der von der Marienbrücke bis zum „Pieschener Winkel“ reicht.

Der Zeitpunkt der Realisierung des Gebietshochwasserschutzes ist derzeit nicht absehbar. Daher ist ein objektbezogener Hochwasserschutz umzusetzen, der jedoch auch in einen künf-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 21 von 74

tigen Gebietshochwasserschutz integrierbar ist. Der Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen eines Gebietshochwasserschutzes. Den notwendigen Einrichtungen für den Gebietshochwasserschutz stehen keine bauleitplanerischen Festsetzungen entgegen.

Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden, bevor der Gebietshochwasserschutz umgesetzt beziehungsweise rechtlich gesichert ist. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Gebäude errichtet werden. Für den jeweiligen Bauherrn besteht dann die Pflicht, die hochwasserangepasste Bauweise für sein Projekt nachzuweisen (§ 78 Abs. 3 WHG).

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Option. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die hochwasserangepasste Bauweise in den jeweiligen Baugebieten oder auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist.

4.4. Ausgleich des Retentionsraumverlustes

Durch die geplante Anhebung der Geländeoberfläche und Bebauung des Gebietes tritt ein Verlust an Retentionsraum ein. Der resultierende Retentionsraumverlust wurde im Gutachten mit maximal ca. 27.000 m³ ermittelt. Dieser Verlust ist gemäß § 77 und § 78 Abs. 3 WHG zu kompensieren. Da ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes im Plangebiet nicht möglich ist, wurde die Bereitstellung von Retentionsraum außerhalb des Plangebietes geprüft.

Nach einer Recherche zu potenziell im Stadtgebiet von Dresden verfügbarem Retentionsraum schlägt das Umweltamt vor, für den Retentionsraumausgleich zum B-Plan 357 C eine Fläche südlich der Kläranlage Kaditz zu nutzen. Durch das Umweltamt wird eingeschätzt, dass die Fläche hierfür fachlich gut geeignet ist. Um die Umsetzung dieser Maßnahme zu ermöglichen, sind jedoch zunächst wasserrechtliche Verfahrensschritte erforderlich (hier: Entwidmung und dingliche Übergabe der vorhandenen Hochwasserschutzanlage). Derzeit befindet sich die Landeshauptstadt Dresden im Dialog mit der Landestalsperrenverwaltung Sachsen, momentanen Nutzern/Nutzungsinteressenten der Fläche sowie ausgewählten städtischen Ämtern.

Die Fläche in Dresden-Kaditz (Teile der Flurstücke 1500/1, 1600, 1666/7 und 1696/9 der Gemarkung Kaditz) wird dem Plangebiet zum Ausgleich des mit der Realisierung der Planung verbundenen Retentionsraumverlustes zugeordnet. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

4.5. Schutz von Menschen und Sachgütern im Hochwasserfall

Aufgrund der Vornutzung und der städtebaulichen Einbindung kann eine bauliche Entwicklung im zur Bebauung vorgesehenen Teil des Plangebietes weder planungs- noch wasserrechtlich ausgeschlossen werden. Eine städtebauliche Entwicklung wäre auch ohne den Bebauungsplan B 357 C grundsätzlich möglich. Es ist davon auszugehen, dass ein Rechtsanspruch auf (planungsrechtliche) Zulässigkeit von Bauvorhaben zugunsten der Eigentümer besteht und bei Erfüllung der einschlägigen Bedingungen (Nachweis der hochwasserangepassten Bauweise) einem Bauvorhaben auch die wasserrechtliche Zulässigkeit nicht verwehrt werden kann. Der Bebauungsplan dient nicht der erstmaligen Ermöglichung einer baulichen

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 22 von 74

Entwicklung sondern vielmehr der Steuerung der baulichen Entwicklung. Die Frage der Einsatzfähigkeit von Rettungsdiensten, die hier ab einem Wasserstand von 8,50 m am Pegel Dresden kritisch ist, stellt sich mit oder ohne Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan B 357 C regelt die konkrete Ausführung der Gebäude nicht abschließend. Dem Bebauungsplan liegt kein konkretes, zeitnah zur Realisierung anstehendes Bauvorhaben zugrunde. Die Entscheidungen dahingehend, wann die gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzungen realisiert werden, welche konkreten der insgesamt zulässigen Nutzungen gewählt werden und in welchem Umfang die gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungsmaße ausgeschöpft werden, liegt in den Händen der planbegünstigten Grundstückseigentümer. Demzufolge ist es im Bebauungsplan nicht möglich, ein abschließend definiertes gebäudebezogenes Evakuierungskonzept vorzulegen.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Erarbeitung des Bebauungsplanes von Anfang an berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein hydrologisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan-Entwurf vollumfänglich berücksichtigt und eingearbeitet wurden. Sowohl ein Gebietshochwasserschutz als auch eine hochwasserangepasste Bauweise werden mit der Bauleitplanung ermöglicht und unterstützt. Durch entsprechende Bauvorschriften wird sichergestellt, dass Gebäude und Erschließung hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Bezogen auf den Ist-Zustand sollen wesentliche Teile des für eine Bebauung vorgesehenen Abschnittes des Plangebietes in der Höhenlage um ca. 1 m nach oben versetzt werden (Flurstück 1114/1; von ca. 109,5 m NHN auf 110,5 m NHN). Städtebauliche Bezugsebene ist das unmittelbar an der Leipziger Straße gelegene Gelände der Villa Grumbt, mithin eine Höhe von 110,5 m NHN. Dies entspricht auch der Höhenlage der Leipziger Straße (äußere Erschließung des Plangebietes) in diesem Abschnitt. Die Festsetzung ist so gestaltet, dass von dieser Höhenlage um ein Maß von 1 m nach oben abgewichen werden kann.

Im Plangebiet beginnt die Überflutung laut vorliegender Modellierung bereits bei einem Wasserstand der Elbe von > 8,00 m am Pegel Dresden (entspricht ca. HQ 10 – HQ 20).

Mit Erreichen der Alarmstufe 4 (entspricht Wasserstand der Elbe 7,00 m am Pegel Dresden) sowie tendenziell steigendem Wasserstand wird Katastrophenalarm ausgelöst (Wasserwehrsatzung der Landeshauptstadt Dresden, zuletzt geändert am 27. November 2008). Dessen ungeachtet ist Katastrophenvoralarm bereits auszulösen, wenn zu erwarten ist, dass der Richtwasserstand der Hochwasser-Alarmstufe erreicht wird (§ 9 SächsKatSVO).

Für Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden und sofern Gefahren für Leib und Leben oder die Gesundheit bestehen, geht grundsätzlich mit dem Ausrufen des Katastrophenvoralarms eine Evakuierungsanordnung durch den Verwaltungsstab der Landeshauptstadt Dresden einher. Diese Anordnung wird i. d. R. auch getroffen, wenn die Netzbetreiber der hier relevanten Infrastrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Energie) diese Gebiete nicht mehr ausreichend versorgen können.

Es ist nicht möglich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die eine garantierte Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge bis zu einem HQ 100 bewirken. Städtebauliche Festsetzungen, etwa in Form höher liegender Gebäude oder Erschließungsanlagen im Plangebiet,

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 23 von 74

hätten kein günstigeres Ergebnis zur Folge. Die (äußere) Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Leipziger Straße aus. Ausschlaggebend sind hier nicht die Höhenlagen der Gebäude oder der Erschließungsanlagen im Plangebiet selbst. Vielmehr ist es die gegebene Höhenlage der Leipziger Straße (in diesem Abschnitt ca. 110,5 m NHN). Diese wird durch den Bebauungsplan B 357 C nicht beeinflusst. Ab einem Wasserstand von 8,50 m am Pegel Dresden beginnt die Überflutung der Leipziger Straße. Bei einem Pegelstand von ca. 8,78 m sind bereits weite Abschnitte der Leipziger Straße überschwemmt.

Die Festsetzungen für das Plangebiet sind so getroffen, dass sie Rettungsmaßnahmen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigen und begünstigen.

4.6. Hochwasserschutz und Bebauungsplan

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 357 C muss das Thema Hochwasser auf zwei grundsätzlich verschiedene Arten bewältigt werden: als Gebietshochwasserschutz und in Gestalt des „Objektschutzes“ (auf das konkrete Bauvorhaben bezogen).

Die Festsetzungen des B-Planes sind so gewählt, dass sie beide Optionen (Gebietshochwasserschutz und Objektschutz) berücksichtigen. Die Festsetzungen sind mit Bedacht so getroffen, dass sie den unterschiedlichen Lösungsansätzen zum Hochwasserschutz nicht entgegenstehen. Der Hochwasserschutz ist in das städtebauliche Konzept eingebunden und tritt nicht als solcher, etwa in Form von Wällen, Spundwänden oder ähnlichen Sonderbauwerken in Erscheinung. Die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes erfolgt in einer Weise, die Nutzungskonzept sowie städtebauliche und freirauplanerische Gestaltung mit den Belangen des Hochwasserschutzes in Einklang bringt.

Der Hochwasserschutz wird ermöglicht, begünstigt und ist mit anderen Funktionen kombiniert:

- der städtebauliche Entwurf formuliert eine freirauplanerisch gestaltete Raumkante („Bastion“), diese ist so gestaltet, dass der (mit anderem Zeithorizont und größerem Umgriff geplante) Gebietshochwasserschutz problemlos integriert werden kann,
- der Entwurf formuliert eine Zuordnung der Baukörper im Plangebiet, die so gestaltet ist, dass der (von den jeweiligen Bauwilligen umzusetzende) Objektschutz, sei es in den Gebäuden selbst oder in deren unmittelbarer Umgebung, problemlos integriert werden kann (Nachweis durch Fachgutachten).

Letztere Lösung dient dem Ziel, die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes auch vor Ausführung des Gebietshochwasserschutzes zu ermöglichen. Die ohnehin bestehenden Pflichten eines Bauherrn (zum Hochwasserschutz) wurden in der Bauleitplanung „mitgedacht“. Letzteres bedeutet, dass die seitens der jeweiligen Bauherren im Zuge der Erreichung der wasserrechtlichen Zulässigkeit zu erbringenden Leistungen gleichsam „im Voraus“ mitbetrachtet wurden. Es ist das Ziel, keine Festsetzungen zu treffen, die diese Leistungen erschweren oder gar zunichtemachen.

Eine vollständige und allumfassende Bewältigung des Hochwasserschutzes kann der Bebauungsplan nicht leisten. Erstens besteht das Bestreben der Landeshauptstadt Dresden, die Leipziger Vorstadt zwischen Marienbrücke und „Pieschener Winkel“ durch einen Gebietshochwasserschutz zu schützen. Für diesen fehlt es noch an einer konkreten Planung. Der Bei-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 24 von 74

trag des Bebauungsplanes besteht hier darin, die „Verzahnung“ von Städtebau, Freiraumplanung und künftigem Gebietshochwasserschutz zu leisten, den entsprechenden „Korridor“ städtebaulich einzubinden und freizuhalten.

Zweitens besteht die Absicht der Landeshauptstadt Dresden, im Plangebiet baldmöglichst eine ansprechende bauliche Entwicklung zuzulassen. Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan. Wann und in welcher genauen Form Bauvorhaben realisiert werden, ist vor allem Sache der Bauwilligen. Der Beitrag des Bebauungsplanes besteht hier darin, die künftigen Bauten im Gebiet soweit „vorherzusehen“ dass deren konkrete, der hochwasserangepassten Bauweise dienende Bauteile nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erschwert werden. (Bauwillige, die im Plangebiet investieren und nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 357 C Vorhaben realisieren möchten, müssen in jedem Fall und ergänzend zur planungsrechtlichen Zulässigkeit auch die wasserrechtliche Zulässigkeit, hier insbesondere § 78 Abs. 3 WHG, ihres Vorhabens herbeiführen.)

5. Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Grohmann ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzeigt. Der grünordnerische Fachbeitrag enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor. Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung.

5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist vor allem die Verbesserung der innerstädtischen Grünvernetzung, die durch eine anspruchsvolle Durchgrünung des Gebietes sowie durch die Erhaltung und Verbesserung eines Grünraum-Verbundes in Nord-Süd-Richtung erreicht werden soll. Durch Erweiterung der vorhandenen Grünflächen entlang der Elbe um neue private Grünflächen wird der bereits vorhandene Nord-Süd Verbund gestärkt. Diese neuen privaten Grünflächen sollen mit standortgerechten Rasen-, Strauch- und Baumpflanzungen gestaltet werden. Es sollen neue private nutzbare Freiflächen für das neu entstehende Wohngebiet durch Integration von Spiel- und Aufenthaltsqualitäten entstehen.

Die vorhandenen Wiesenflächen an der Elbe sind Bestandteil mehrerer Schutzgebiete und werden deshalb dauerhaft gesichert. Ein Erhalt der Dauerkleingärten entlang des nördlichen Plangebietes ist ebenfalls geplant.

Der Eingriff in den Gehölzbestand als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird auf ein Mindestmaß beschränkt. Durch die Sicherung und Herstellung begrünter Freiflächen, die Beschattung versiegelter Flächen und die starke Durchgrünung des gesamten Plangebietes werden sich ausgeglichene und im Vergleich zum Bestand bessere klimatische Verhältnisse entwickeln. Für geschützte Tierarten sollen auf einem Teil des Plangebietes Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung durchgeführt werden.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 25 von 74

Die Umsetzung des B-Planes hat laut dem Ergebnis der speziellen Artenschutzprüfung (SAP) zur Folge, dass bei mehreren europäisch geschützten Tierarten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten können. Eine Zulässigkeit des B-Planes kann nur unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen inklusiver vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Deshalb sollen für geschützte Tierarten auf Teilen des Plangebietes populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz durchgeführt werden. Da im Plangebiet nicht genügend geeignete Gehölzstrukturen für baum- und gebüschbrütende Vogelarten erhalten und auch nicht neu realisiert werden können, erfolgt die Zuordnung einer externen städtischen Fläche von ca. 1 ha.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz stellen sicher, dass vom Plangebiet keine unzumutbaren Belastungen für die umgebenden Wohnnutzungen ausgehen werden und umgekehrt die von den umgebenden Verkehrsanlagen zu erwartenden Belastungen sich nicht störend auf die geplanten Funktionen auswirken werden. Darüber notwendige hinausgehende Regelungen (z. B. zu Betriebszeiten) können gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

5.2. Eingriffsregelung

Im grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Da ein Großteil der Grundstücke nicht begangen werden konnte, erfolgte die Bestandserfassung der Biotoptypen und Bestandsbäume nur zum Teil durch eine eigene Begutachtung Biotoptypen und Bestandsbäume nur zum Teil durch eine eigene Begutachtung auf den Flächen. Der Bestand auf den nicht begehbaren Flächen wurde durch Einsicht der Flächen von den angrenzenden Grundstücken und Gebäuden aus sowie unter Verwendung von Luftbildern und im Internet verfügbaren Fotos ermittelt.

Die Grundlage der Bewertung des Eingriffes bildet das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft (Dresdner Modell). Ziel ist es, schutzgutbezogen den Wert des Bestandes mit dem der Planung zu vergleichen. Dabei wird jeder Biotoptyp in eine Flächenkategorie eingeordnet und erhält einen Flächenwert. Auf diese Weise erhalten der Bestand und die Planung einen Wert. Die Differenz zeigt, ob sich der Zustand verbessert oder verschlechtert.

Wie aus der nachfolgenden Bilanzierung ersichtlich, ergibt sich für das Plangebiet bei den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und dem Klima ein deutlicher Bilanzüberschuss. Die Bilanz des Schutzgutes Arten und Biotope weist ein geringes Defizit auf. Unter der Berücksichtigung einer Dachbegrünung auf allen neu zu bauenden Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope, des Wasserhaushaltes und des Klimas.

Bilanzierung Plangebiet:

Schutzgut	Arten und Biotope	Boden	Wasserhaushalt	Klima
Gesamtpunktwert nach dem Eingriff durch die Umsetzung	11.728	-12.267	-19.145	-1.052

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 26 von 74

des B-Planes Nr. 357 C				
Gesamtpunkt看 vor dem Eingriff durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 357 C	11.941	-14.191	-24.208	-4.041
Bilanz	-213	1.924	5.063	2.989

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 27 von 74

Abschlussbilanz inklusive Dachbegrünung:

Schutzgut	Arten und Biotope	Boden	Wasserhaushalt	Klima
Bilanzierung nach Umsetzung des B-Planes Nr. 357 C	-213	1.924	5.063	2.989
Bilanz der Maßnahme Dachbegrünung	1.271	-	7.628	609
Bilanz	1.058	1.924	12.691	3.598

Durch die Umsetzung des B-Planes kommt es insgesamt aufgrund der deutlichen Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt und Klima zu einer Verbesserung im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation. Dies wird positive Auswirkungen auf die angrenzenden vorhandenen und auch geplanten bebauten Gebiete haben. Insbesondere für das Schutzgut Klima wird die Aufwertung eine wichtige Bedeutung haben.

5.3. Ersatzpflanzungen

Die Bilanzierung der Bäume für die Eingriffsbewertung nach dem Dresdner Modell erfolgte in Abstimmung mit dem Umweltamt flächig als Einzelbaum oder Gehölzgruppe mit den entsprechenden Biotopwert A3, A6 und A7.

Ein sehr großer Teil der Bäume auf den Grundstücken unterliegt dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden, so dass auch eine Bilanzierung der Bäume auf Grundlage der Satzung erfolgte. Dies wurde notwendig, da später im Zuge des nachgeordneten Baurechtsverfahrens mit den Bauanträgen eine Erklärung zu geschützten Gehölzen eingereicht werden muss. Bei geplanten Fällungen von geschützten Gehölzen ist zusätzlich ein begründeter Antrag auf Fällung/Veränderung einzureichen und es sind notwendige Ausgleichspflanzungen nachzuweisen. Anhand der Bilanzierung nach der Gehölzschutzsatzung, soll vorab der ungefähre Umfang der notwendigen Ersatzpflanzungen eingeschätzt werden können.

Da die meisten Bestandsbäume nicht direkt begutachtet werden konnten und somit die Baumart und der Stammumfang nicht immer genau festgestellt wurden, stellt die Bilanzierung der Fällungen nach Gehölzschutzsatzung nur einen überschlägigen Umfang dar. Die genaue Ermittlung der Fällungen hat durch den Bauherren bei der Einreichung des Bauantrages zu erfolgen.

Insgesamt wurden 202 Bäume im B-Plangebiet auf Grundlage der Stadtkarte, von Luftbildern und Begehungen gezählt. Von diesen Bäumen sind voraussichtlich 172 Stück durch Fällungen bei Umsetzung des B-Planes mit einer entsprechenden maximal möglichen Bebauung sowie der Gestaltung der privaten Grünflächen entsprechend des Gestaltungsplanes betroffen. Etwa 80 Stück der zu fällenden Bäume unterliegen nicht dem Schutz der Gehölzschutzsatzung, weil sie sich auf einem bebauten Grundstück befinden und einen Stammumfang weniger als 1 m haben oder als Art (z.B. Nadelbaum, Birke oder Pappel) nicht geschützt sind. Es verbleiben geschätzt ca. 90 Bäume, für die ein Ersatz zu bringen ist.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 28 von 74

Für die Kompensation der Baumfällungen soll in Abstimmung mit dem Umweltamt Abteilung Stadtökologie die doppelte Menge an Baumpflanzungen erbracht werden. Unter Berücksichtigung der Baumneupflanzungen von 52 Bäumen, die aus den grünordnerischen Festsetzungen hervorgehen, verbleibt ein Defizit von ca. 130 Bäumen. Diese müssen größten Teils außerhalb des B-Plangebietes gepflanzt werden. Wenn die Bäume auf den zukünftigen privaten Grünflächen erhalten werden, verringert sich die Anzahl der nach Gehölzschutzsatzung zu fällenden Bäume um 27 Stück. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume würde sich um insgesamt 54 Stück verkleinern. Das verbleibende Defizit von neu zu pflanzenden Bäumen würde in diesem Fall 76 Stück betragen.

6. Verkehrserschließung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde durch das Planungsbüro EIBS das Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Konzeption.

6.1. Verkehrs- und Verkehrsnetzstruktur (Bestand)

6.1.1. Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Leipziger Straße (Staatsstraße S 82) tangiert, welche als Hauptverkehrsstraße eine wesentliche Funktion im Verkehrsnetz der Landeshauptstadt Dresden zu erfüllen hat. Aufgrund der geringen Entfernung zur Anschlussstelle 79 der Bundesautobahn A 4 fungiert sie einerseits als Autobahnzubringer über die Lommatzcher Straße.

Andererseits nimmt die Leipziger Straße als wichtige Radiale des Dresdner Hauptverkehrsstraßennetzes große Anteile des innerstädtischen Quell- und Zielverkehrs auf und ist mit einem DTV von 11.800 bzw. 12.000 Kfz/24h pro Richtung einer der am höchsten belastetsten Straßenzüge in Dresden. Der ausgewiesene Schwerverkehrsanteil von 2 % ist relativ gering.

Am Alexander-Puschkin-Platz mündet die Erfurter Straße ein, die als Verbindung zur nordwestlich gelegenen Großenhainer Straße dient.

6.1.2. Ruhender Verkehr

Im Planungsbereich der Leipziger Straße besteht durchgehend ein absolutes Halteverbot.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine öffentlichen Parkflächen ausgewiesen. Die für die entsprechende Nutzung erforderlichen Stellplätze für Pkw sind auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Teile der gewerblich genutzten Flächen der Flurstücke 1112/1 (Leipziger Straße 33) und 1105 b (Villa Grumbt) werden dem Kundenverkehr zum Abstellen der Fahrzeuge bereitgestellt.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 29 von 74

6.1.3. Öffentlicher Personenverkehr

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich auf der Leipziger Straße zwei Straßenbahnhaltestellen der Dresdner Verkehrsbetriebe AG. Die Haltestellen „Alter Schlachthof“ und „Alexander Puschkin-Platz“ werden durch die Straßenbahnlinien 4 und 9 bedient.

Für die künftige ÖPNV-Erschließung des Masterplangebietes wird insbesondere der Haltestelle „Alter Schlachthof“ eine wesentliche Funktion zukommen. Sie ist barrierefrei als Haltestelle am Fahrbahnrand mit angehobener Fahrbahn ausgebaut und mit einem Fahrgastunterstand sowie einer dynamischen Fahrgastinformation ausgestattet.

Durch die unmittelbare Nähe zu den Haltestellen sind sowohl das geplante Wohngebiet als auch die gewerblichen Nutzungen an die zentralen Bereiche der Landeshauptstadt Dresden und die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Hauptbahnhof, Krankenhäuser) angeschlossen. Unter diesem Gesichtspunkt ist von einer sehr guten ÖPNV-Erschließung auszugehen. Wesentliche Ziele können in kurzer Zeit und ohne zusätzliche Umsteigevorgänge erreicht werden. Darüber hinaus ist mit einer Taktzeit von 10 Minuten während der Hauptverkehrszeit von Montag bis Samstag bzw. 15 Minuten während der Hauptverkehrszeit an Sonn- und Feiertagen eine hohe Bedienungsfrequenz beider Linien gegeben. Zudem gehört die Linie 4 zu den „GuteNachtLinien“ der DVB AG, welche auch nachts mit einem festen Takt verkehren und Anschlüsse an andere Linien garantieren. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Dresden ist eine weitere Taktverdichtung der Linie 4 auf 5 Minuten in der Hauptverkehrszeit mit Ausbau der notwendigen Infrastruktur und entsprechender Verkehrssteuerung¹ vorgesehen.

6.1.4. Radverkehr

Das Plangebiet weist eine gute Erreichbarkeit für den Radverkehr auf. Im Südwesten wird das gesamte Plangebiet von dem Elberadweg tangiert, der als Geh- und Radweg bereits jetzt stark frequentiert wird. Der bestehende Elberadweg besitzt im betrachteten Bereich eine Fahrbahnbreite von 3,50 m. Einschließlich der beidseitigen Bankette von 0,50 m wird die gesamte Verkehrsfläche von Radfahrern, Fußgängern, Joggern und Skatern gemeinsam in hohem Maße genutzt, wodurch eine hohe Aufenthaltsqualität nicht zu jeder Zeit gegeben ist.

Eine öffentliche Anbindung an die Leipziger Straße mit einer möglichen Verbindung zur Erfurter Straße ist im Bestand des Plangebietes nicht vorhanden. Die Planung sieht eine solche Verbindung mit Geh- und Radfahrrecht und einer Breite von 3,50 m im südlichen Teil der Flurstücke 1117, 1114/1 und 1117a vor. Eine weitere Verbindung mit Geh- und Radfahrrecht und einer Breite von 3,50 m ist im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Auf der Leipziger Straße selbst befinden sich keine Radverkehrsanlagen. Der Radverkehr hat die Möglichkeit auf der Fahrbahn mit dem Kfz-Verkehr oder auf dem Gehweg gemäß der dortigen Gehwegfreigabe für den Radverkehr durch das Zusatzzeichen „1022-10“ zu fahren. Eine durch Lichtsignalanlagen gesicherte Quermöglichkeit der Leipziger Straße für Radfahrer

¹ Verkehrsentwicklungsplan 2025plus; Landeshauptstadt Dresden; Beschluss November 2014

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 30 von 74

und Fußgänger ist lediglich im Haltestellenbereich „Alexander-Puschkin-Platz“ vorhanden. Die Signalisierung am „Alten Schlachthof“ ist in Vorbereitung.

6.1.5. Fußgängerverkehr und behindertengerechte Verkehrsraumgestaltung

An der Haltestelle „Alexander-Puschkin-Platz“ ist das gesicherte Queren an einer Lichtsignalanlage möglich. Die Haltestelle „Alter Schlachthof“ ist mit überfahrbaren Kaps barrierefrei ausgebaut, verfügt allerdings z.Zt. über keine mit einer Lichtsignalanlage gesicherte Quermöglichkeit.

Der bestehende Elberadweg stellt gegenwärtig eine wesentliche und stark frequentierte Gehwegverbindung auch zu den bestehenden Nutzungen am Elbhafen dar. Dies macht deutlich, dass dieser Gehwegverbindung bei einer künftig intensiveren Nutzung des Gesamtgebietes eine hohe Bedeutung beizumessen ist.

6.2. Verkehrserschließung des B-Plan-Gebietes

6.2.1. Anbindung an das übergeordnete Netz

Die verkehrliche Anbindung des B-Plan-Gebietes 357 C an die Leipziger Straße soll über eine Stichstraße erfolgen. Alle im Plangebiet befindlichen Gebiete und Nutzungen werden für den Kfz-Verkehr über diese zentrale Erschließungsachse an die Leipziger Straße angebunden. Am Ende der Planstraße befindet sich ein zweiseitiger Wendehammer als Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Die Zufahrt soll als Grundstücksüberfahrt nach dem Technischen Regelwerk für Straßenbauarbeiten in Dresden (TR Stra Dresden) ausgebildet und verkehrsorganisatorisch mit den Richtungsrestriktionen des Linksabbiege- sowie –einbiegeverbots geregelt werden.

6.2.2. Innere Verkehrserschließung

Erfordernisse aus Hochwasserschutz

Der gesamte Planungsbereich des B-Plans Nr. 357 C befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Die bestehenden Geländehöhen werden bei einem 100-jährigen Hochwasser vollständig überflutet. Das zur Bebauung vorgesehene Areal soll auf die bestehende Geländehöhe der Villa Grumbt von 110,5 m ü. NHN angeglichen werden. Damit wird die Überflutungssicherheit verbessert. Die Verkehrsflächen sind folglich in einer Höhe von 110,50 m ü. NHN geplant.

Verkehrsorganisation

Die Stichstraße, die das gesamte Areal erschließt, wird als niveaugleiche Mischverkehrsfläche gestaltet, um sowohl den Charakter des Quartiers zu unterstreichen als auch einen möglichst hohen Anspruch an die Aufenthaltsqualität zu sichern. Dementsprechend sind sämtliche Kfz-Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen, um ein einheitlich niedriges Geschwindigkeitsniveau und damit einen hohen Grad an Verkehrssicherheit garantieren zu

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 31 von 74

können. Die geplanten öffentlichen Stellflächen können gestalterisch durch einen Materialwechsel erkennbar gemacht werden.

6.2.3. Querschnittsgestaltung

Über die zentrale Erschließungsstraße sind die Zufahrten der Tiefgaragen beider Grundstücke zu erreichen. Die Lage der Zufahrten ist im Zusammenhang mit der späteren Tiefgaragenkonzeption zu planen und kann entsprechend angepasst werden. Angesichts des ermittelten Verkehrsaufkommens ist die Beachtung eines Mindestsicherheitsabstandes der Zufahrt von 20 m zur Einmündung nicht zwingend erforderlich. Im Zuge der Planstraße werden zehn öffentliche Besucherparkplätze in Form von Längsparkständen mit einer Länge von 5 m und einer Breite von 2 m auf der nördlichen Straßenseite eingerichtet. Der guten Anbindung des Radverkehrs an das B-Plan-Gebiet folgend ist es zweckmäßig auch geeignete Fahrradstellplätze anzubieten, um einem ungeordneten Abstellen vorzubeugen.

Unter der Annahme des Begegnungsfalls Lkw – Pkw ist für die Fahrbahn eine Breite von 5,50 m vorgesehen. Dies entspricht auch der Regelbreite gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftssatzung) vom 27. Januar 2011.

Die Entwässerung der Straßenfläche kann über offene gepflasterte oder geschlossene Rinnen erfolgen. Als Breite wurden dafür 0,50 m angenommen. Die Gesamtbreite des Querschnittes als Mischverkehrsfläche beträgt somit 7,50 m.

6.2.4. Fußgänger- und Radverkehr

Der gegenwärtig entlang des B-Plan Gebietes verlaufende Elberadweg wird, trotz der geringen Breite von 3,50 m Fahrbahn mit beidseitig 0,50 m Bankett von Radfahrern, Fußgängern, Joggern, Skatern etc. gemeinsam genutzt.

Dem Wunsch eines Ausbaus auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 m stehen Belange des Naturschutzes entgegen, da sich der Radweg sowohl innerhalb eines SPA - Schutzgebietes (Special Protection Area) als auch in einem FFH-Gebiet befindet.

Die Zufahrt zum südlichen Mischgebiet über das Flurstück 1117 ist im Bestand zu erhalten und soll mit gegebenen Geh- und Radfahrrechten als Verbindung von Leipziger Straße und Elberadweg dienen.

Auf der nördlichen Seite des B-Plan Gebietes wird die bestehende Zufahrt über den Alexander Puschkin Platz mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als weitere Verbindung zum Elberadweg im Bestand bleiben.

Aufgrund der guten Anbindungen an das bestehende Netz ist mit einem erhöhten Radverkehrsaufkommen zu rechnen, dem mit, auf der zentralen Erschließungsstraße vorgesehenen, Radabstellanlagen begegnet werden kann.

Alle Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der vorgesehenen behindertengerechten Verkehrsraumgestaltung für Mobilitätseingeschränkte erreichbar. Die Verbindungen zwischen Leipziger Straße und Elberadweg sollen entlang der beiden Wege im Norden und Süden des

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 32 von 74

Plangebietes erfolgen. Ausgehend vom südwestlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße sind beide Wege über die „Bastion“ barrierefrei erreichbar.

6.2.5. Ruhender Verkehr

Durch das Büro BARCODE Architects wurde im Rahmen des Werkstattverfahrens eine überschlägliche Stellplatzbilanz für das Plangebiet erstellt, bei der für alle Wohneinheiten mindestens ein Stellplatz berücksichtigt wurde. Entsprechend der zugrunde gelegten Stellplatzanordnung sind Stellplatzflächen für ca. 200 Pkw in zwei Tiefgaragen vorhanden. Die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen sollen von der Planstraße erfolgen.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sollen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden, in der Regel sind hierfür ca. 10 % des privaten Stellplatzbedarfs erforderlich. In den Längsparkstreifen entlang der Planstraße können ca. 12 Parkstände eingeordnet werden.

7. Medienschließung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet umfasst die erforderlichen Leitungen und technische Anlagen der Versorgungsträger DREWAG (Trinkwasser, Fernwärme, Elt- und Fernmeldeanlagen), Stadtentwässerung Dresden (Schmutz- und Regenwasserableitung), Telekom (IT-Trassen) und Stadt Dresden (öffentliche Beleuchtung).

Die Medientrassen liegen in der Regel in den öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern diese Flächen für die Verlegung/Sicherung von Leitungen und Kabeln nicht ausreichen, werden die zudem erforderlichen Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt.

7.1. Entwässerung

In der anliegenden Leipziger Straße befinden sich folgende Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung DN 560/840 und ca. 1500/1420. Die vorgenannten MW-Kanäle sind mittels Überlauf und Schieber an einen Regenauslasskanal DN 2400/2540 am Alexander Puschkin-Platz unter der Kleingartenfläche in Richtung Elbe angeschlossen.

Die Schmutzwassererschließung des Plangebietes soll über die MW-Kanäle in der Leipziger Straße erfolgen, wobei die vorhandenen Schmutzwasser- bzw. Mischwasseranbindungen der Bestandsgebäude erhalten bleiben können.

Das Regenwasser der Neubauten im geplanten Wohn- und Mischgebiet sowie der neuen öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine zu errichtende öffentliche Regenwasserkanalisation in den vorhandenen Regenauslasskanal angeschlossen werden. Auf Grund der Lage zur Elbe und aus hydraulischen Gründen ist ein alternativer Anschluss an die MW-Kanalisation in der Leipziger Straße nicht möglich.

Für die bestehende Ableitung von Regen- bzw. stark verdünnten Mischwasser bei Starkregen über den Regenauslasskanal in die Elbe läuft aktuell das wasserrechtliche Verfahren durch die Stadtentwässerung. Soweit die konkrete Neubebauung im Bebauungsplangebiet sowie der Planstraße zur Ausführung vorbereitet wird, erfolgt durch die Stadtentwässerung die ggf. er-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 33 von 74

forderlich Tektur des Wasserrechtes auf Grundlage der Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung der Straßen- und Neubauplanung.

Die erforderlichen neuen Regenwasserkanäle in Richtung des vorhandenen Anschlusskanals werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bzw. in den durch Leitungsrechte im Bebauungsplan gesicherten Trassen verlegt.

Soweit die zu entwässernde Fläche unterhalb des HQ100 liegt sind Schieber in Höhe der HW-Schutzlinie erforderlich. Im Hochwasserfall, d.h. bei Schließung der v.g. Schieber, kann die Plangebietsentwässerung in Richtung der MW-Kanäle der Leipziger Straße erfolgen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Dauerkleingärten) erfolgt die Darstellung des Mischwasserkanals als Hauptabwasserleitung im Rechtsplan.

7.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser (TW)

Auf der Südseite der Leipziger Straße verläuft eine TW-Leitung DN 200, die zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet genutzt werden kann. Zudem ist in der Planstraße die Verlegung einer TW-Versorgungsleitung möglich, von der die anliegenden Gebäude mittels Hausanschlussleitungen versorgt werden können. Hausanschlussleitungen sind grundsätzlich zu jedem Gebäude zu verlegen. Soweit die Erschließung der Gebäude über zusammenhängende Tiefgaragen erfolgt, können die Hausanschlüsse auch in einem geeigneten Bereich der Tiefgarage errichtet werden.

Löschwasser

Gemäß Stellungnahme des Brand- und Katastrophenschutzamtes zum Vorentwurf des B-Planes ist eine Bereitstellung von 96 m³/h über 2 Stunden Trinkwasser zu Löschzwecken für die geplante Bebauung erforderlich. Über die bestehende TW-Leitung DN 200 in der Leipziger Straße stehen im Umkreis von 300 m derzeit 96 m³/h über 2h zu Löschzwecken zur Verfügung.

7.3. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist durch Fernwärme (FW) mittels Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich und vorgesehen. Für 2017 ist die Verlegung von FW-Leitungen auf der Nordseite der Leipziger Straße vorgesehen (FW-Anschluss von Pieschen), die auch der Erschließung des Plangebietes dienen sollen.

Die geplante Leitungstrasse der FW verläuft außerhalb des B-Plangebietes. Die Leitungstrassen sind im Bereich der benachbarten Grundstücke gesichert, im B-Plangebiet sind keine Leitungsrechte für die DREWAG bzgl. der FW-Trasse nach Pieschen erforderlich.

Für den Fernwärmeanschluss des Plangebietes ist eine Leitungsquerung der Leipziger Straße zur geplanten öffentlichen Erschließungsstraße erforderlich. Wegen der aufwendigen Querung der Leipziger Straße (u.a. der Straßenbahngleise) sind mehrere Querungen z.B. für ein-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 34 von 74

zelle Hausanschlüsse zu vermeiden. Stattdessen ist eine einmalige Querung der Leipziger Straße zur Planstraße und die Weiterführung im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Von der FW-Versorgungsleitung in der Planstraße sind wiederum Hausanschlüsse für die einzelnen Gebäude anzubinden.

7.4. Energieversorgung

Die vorhandene Umspannstation im Plangebiet dient der Stromversorgung der Umgebung sowie der geplanten Neubebauung und ist daher in der Funktion zu erhalten. Zukünftig bzw. bei einer Bebauung des Plangebietes ist ein hochwassersicherer Ersatz der Umspannstation erforderlich, vorzugsweise als gebäudeintegrierter Standort. Im Bebauungsplan wird daher der Standort für die Umspannstation als Versorgungsanlage festgesetzt.

7.5. Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekom zur Informationsübermittlung ist grundsätzlich über die vorhandenen Anlagen in der Leipziger Straße möglich. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes, durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Parallel zu den Stromleitungen werden zur Umspannstation und zu den Hausanschlüssen der Gebäude sind Fernmeldeleitungen der DREWAG-FM zu verlegen. Hausanschlussleitungen sind grundsätzlich zu jedem Gebäude zu verlegen.

7.6. Wertstoffcontainerstandplatz

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wertstoffcontainerplätze in der Umgebung des Bebauungsplangebietes und unter Abschätzung des infolge der städtebaulichen Planung erzeugten Bedarfs sind nach Einschätzung des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft keine zusätzlichen Standorte erforderlich.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll zu einem Stadtquartier für Wohnen, ergänzt durch nichtstörende Mischgebietsnutzungen entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungszonierung und der Immissionsverträglichkeit entlang der Leipziger Straße sowie im südöstlichen Bereich als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Mischgebiet (MI) soll neben der Wohnfunktion auch Nutzungsangebote für Arbeitsstätten, Dienstleistungen etc., die der Versorgung des Gebietes sowie angrenzender Bereiche dienen sollen, ermöglichen. Hier sind zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen einzelne nach § 6 BauNVO allgemein zulässige

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 35 von 74

Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe.

Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen, zusätzliche Verkehrsströme anziehen und das Gebiet mit Lärm- und ggf. Geruchsemissionen belasten. Darüber hinaus haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können.

Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen dienen dem Geschosswohnungsbau. Zur Sicherung der Wohnnutzungen im Quartier sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) betrifft diejenigen Nutzungsarten, die mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht verträglich sind (s. o.).

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Gebäudehöhen bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl von 4 Vollgeschossen und die festgesetzte höchste Gebäudehöhe (15,70 m ü. OK Gelände) nehmen direkten Bezug auf die Bestandsbebauung und entsprechen den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen des Bebauungsplans.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind. Die lichte Raumhöhe der Erdgeschosse im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 wird zur Betonung der Erdgeschosszonen und im Hinblick auf die hier erwünschte Nutzungsvielfalt mit mindestens 3,50 m festgesetzt.

Die Höhe der Geländeoberfläche in den WA- und MI-Gebieten ist mit Bezug auf die bestehenden Geländehöhen der Villa Grumbt und des Grundstücks Leipziger Straße 33 auf 110,5 m ü. NHN festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Bebauung einschließlich der „Bastion“ zu erreichen sowie die niveaugleiche Anbindung an die Leipziger Straße zu gewährleisten. Die festgesetzte Höhenlage darf um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche (GR_{min}) der Neubauten im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 ist als Mindestzahl festgesetzt, damit innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die geplanten unterschiedlich tiefen Baukörper mit geschwungenen Fassaden zur Realisierung kommen.

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Zahl. Die für das Mischgebiet 1 festgesetzte GRZ von 0,4 ist geringer als die zulässige GRZ gemäß BauNVO (0,6). Diese Festsetzung resultiert aus dem gewünschten städtebaulichen Verhältnis zwischen der Bestandsbebauung der Villa Grumbt, und der Kubatur des neuen Gebäudes an der Leipziger Straße. Der durch

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 36 von 74

BARCODE Architects konzipierte Neubau nimmt in angemessener Weise Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes. Sowohl die Villa Grumbt als auch ihre Gartenanlage sind hier relevant. Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung bei gleichzeitiger Wahrung der denkmalpflegerischen Belange und Begünstigung städtebaulich gewünschter Sichtbeziehungen in dem großzügigen Innenhof hinein und bis in die Flusslandschaft. Daraus soll ein besonderes räumliches Ensemble, bestehend aus traditioneller und zeitgenössischer Architektur in einer parkartigen Landschaft mit großzügigen Sichtbeziehungen entstehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet MI 2 in Bezug auf die Geschossflächenzahl überschritten. Laut § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist durch die gewünschte urbane Dichte und Höhenentwicklung der Bebauung sowie die Zielstellung begründet, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftstiefgaragen zu ermöglichen. Zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Begründung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden an anderer Stelle Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung des Baufensters zugunsten eines Neubaus im nordwestlichen Teil des Mischgebietes MI 2 dient dem Ziel, zwischen dem bestehenden Gewerbegebäude und der neu hinzukommenden baulichen Entwicklung zu vermitteln. Die eher amorph anmutenden Baukörper des nordwestlichen Plangebietes (MI 1 und WA) schließen nach Südosten mit einer geradlinigen Raumkante ab. Dieser Kontrast ist städtebaulich beabsichtigt. Auch die geradlinige Raumkante zur Flussseite ist städtebaulich beabsichtigt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (MI 1 und WA) sind, wie laut Stadtratsbeschluss gefordert hauptsächlich Wohnungen und gering emittierende Nutzungen angeordnet. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, bedarf es eines gewissen Schallschutzeffektes, der mit Hilfe des viergeschossigen Neubaus im nordwestlichen Teil des Gebiets MI 2 unterstützt wird. Zur praktischen Umsetzung dieser Entwurfslösung, die sowohl städtebaulichen Überlegungen als auch Erwägungen des Immissionsschutzes folgt, ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich.

Die Anordnung, Abstände und Geometrien der Gebäude im WA und MI gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, da die Abstandsflächen nach SächsBO zwischen den Gebäuden eingehalten werden und trotz der Baudichte innerhalb der Gebäudegruppen ausreichend große Grün- und Freiflächen dazwischen vorgesehen sind. Für die Gemeinschaftstiefgaragen zwischen den Gebäuden ist eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m festgesetzt, für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 100 cm gewährleistet sein, so dass die Freibereiche innerhalb dieser Flächen in ausreichender Größe und Qualität sichergestellt werden.

Die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit gegeben. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Überschreiten der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten, da entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt sind. Pflanzgebote innerhalb des WA und MI, die

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 37 von 74

festgesetzte Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Festsetzung zur Dachbegrünung gewährleisten eine Verbesserung des Mikroklimas durch Niederschlagsrückhaltung, Verdunstung und CO₂-Austausch.

8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für ein Gebäude im WA sowie für den langgestreckten Gebäuderiegel im MI 2 ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Die Festsetzung der Baulinien an den orthogonalen Rändern der Baufelder erfolgt im Hinblick auf die räumliche Fassung des Gebietes und die Ausbildung von klaren Baukanten, welche die Vorgaben des Masterplans Leipziger Vorstadt/Neustädter Hafen hinsichtlich der Blockstrukturen aufgreifen. Die geradlinigen Raumkanten an den Gebietsrändern und zur Flussseite sind ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen. Eine Über- bzw. Unterschreitung der Baulinien und -grenzen durch zurückgesetzte Terrassen, Loggien und Balkone wird in geringem Umfang zugelassen, da daraus keine negativen Auswirkungen auf die angestrebte Homogenität und Ensemblewirkung im Gebiet zu erwarten sind.

Zur Gliederung des langen Gebäuderiegels im Mischgebiet 2 ist textlich festgesetzt, dass von der Planstraße zum Innenhof des MI 2 mindestens ein Durchgang bzw. eine Durchfahrt mit einer Breite von maximal 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 3 m anzulegen ist.

8.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung (Müllbereitstellungsfläche) definiert.

Da die Müllbehälterstandplätze im Innern der Wohnanlage nicht mit 3-achsigen Müllfahrzeugen angefahren werden können und daher am jeweiligen Abholtag die Bereitstellung der Müllbehälter am öffentlichen Verkehrsraum notwendig ist, sind im Bebauungsplan zwei Bereitstellungsflächen auf privaten Flächen unmittelbar an der Leipziger Straße mit Zufahrtsmöglichkeit über die Planstraße festgesetzt.

Oberirdische Carports und Garagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dem Ziel der Gestaltung des großen nordöstlichen Innenhofs als grüne parkartige Landschaft.

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

Das Erschließungskonzept zur inneren Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der zentralen Planstraße und der geplanten Wegeverbindung von der

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 38 von 74

Leipziger Straße zum Elberadweg als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nachvollzogen. Der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt der Leipziger Straße sowie der Elberadweg sind ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Planstraße ist als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt. Diese Stichstraße, die das gesamte Areal erschließt, soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden, um den Gebietscharakter zu unterstreichen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern.

Weiterhin ist die Wegeverbindung am südöstlichen Rand des Plangebietes als Fuß- und Radweg festgesetzt. Damit kann für den Fuß- und Radverkehr eine barrierefreie Anbindung vom Alexander-Puschkin-Platz zur Elbe geschaffen werden.

8.1.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Umspannstation im Bereich des MI2 als Versorgungsanlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest. Mit der zeichnerischen Festsetzung wird der Standort der Trafostation innerhalb der privaten Fläche planungsrechtlich gesichert. Bei Realisierung der geplanten Bebauung ist die Umsetzung bzw. Neueinordnung der Station im unmittelbaren Umfeld zu berücksichtigen.

Außerdem ist der vorhandene Mischwasserkanal der Stadtentwässerung Dresden im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Kleingärten) als Hauptabwasserleitung im Rechtsplan festgesetzt.

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

Der Bebauungsplan setzt ca. 40 % der Flächen des Plangebietes als öffentliche und private Grünflächen fest. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Elbwiese/naturbelassene Grünfläche ist wesentlicher Bestandteil eines stadtteilübergreifenden Grünzugs entlang der Elbe. Sie ist als Dauergrünland zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten sichert die vorhandene Nutzung der Kleingärten. Die Erhaltung der Flächen für die weitere gärtnerisch Nutzung und Gestaltung wirkt sich positiv auf die Identifikation der Bevölkerung im Stadtteil aus.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist gemäß textlicher Festsetzung die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Wegen, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen auf maximal 40 % der Flächen zulässig. Die private Grünfläche ist mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen. Mit der Ausweisung dieser privaten Grünfläche zwischen Elbuferbereich und Bastion wird die Möglichkeit geboten, diese Flächen für multifunktionale Aufenthaltsmöglichkeiten für die neuen Wohn- und Mischgebiete zu entwickeln. Im Stadtteil Pieschen ist eine steigende Nachfrage an nutzbaren Grünflächen zu verzeichnen, die sich durch das geplante Wohn- und Mischgebiet erhöhen wird.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 39 von 74

8.1.8. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Mit der Neubebauung im B-Plan-Gebiet und der geplanten Anhebung der Geländeoberfläche ist ein Verlust an Retentionsraum bzw. -volumen verbunden. Der resultierende Retentionsraumverlust wurde im Fachgutachten Hochwasserschutz (BAUGRUND DRESDEN) mit maximal ca. 27.000 m³ ermittelt. Dieser Verlust ist gemäß § 77 und § 78 Abs. 3 WHG zu kompensieren. Da ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes im Plangebiet nicht möglich ist, wird dem Plangebiet eine städtische Fläche südlich der Kläranlage Kaditz (Teile der Flurstücke 1500/1, 1600, 1666/7 und 1696/9 der Gemarkung Dresden-Kaditz) zugeordnet. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Durch das Umweltamt wird die Fläche als fachlich gut geeignet bewertet. Um die Fläche zukünftig als Retentionsfläche für den B-Plan Nr. 357 C nutzen zu können, muss bis zum Satzungsbeschluss eine Entwidmung (zur nicht-mehr-öffentlichen Hochwasserschutzanlage) und Übertragung in die Zuständigkeit der Landeshauptstadt Dresden erfolgen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrensschritte werden gegenwärtig durch das Umweltamt mit der Landestalsperrenverwaltung Sachsen, ausgewählten städtischen Ämtern und den derzeitigen Nutzern/Nutzungsinteressenten der Fläche abgestimmt.

8.1.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten unterschiedlicher Personenkreise fest.

Die teilweise vorhandene Erschließungsstraße nordöstlich des WA, welche vom Alexander-Puschkin-Platz zur geplanten Bastion verläuft, und die Bastion selbst sind gemäß textlicher Festsetzung mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Grundstückseigentümers und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste sowie mit Leitungsrechten zu belasten. Damit wird eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für die künftige Bebauung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück sowie die Feuerwehruwegung gesichert.

In Verlängerung dieser Erschließungsstraße ist eine Wegverbindung mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung einer weiteren Durchwegung des Plangebietes in Richtung Elbe.

8.1.10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die geplanten Gemeinschaftstiefgaragen sind daher in den Bereichen festgesetzt, die außerhalb

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 40 von 74

der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Sie dienen der Erschließung und Unterbringung der erforderlichen Pkw-Stellplätze.

Weiterhin ist im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Leipziger Straße festgesetzt, dass nach Realisierung der Planstraße Tiefgaragenzu- und -ausfahrten nur im Bereich der Planstraße und des Flurstücks 1117 zulässig sind.

8.1.11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallimmissionen

Der Bebauungsplan trifft im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Büros cdf Schallschutz Consulting Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen.

Das Plangebiet wird durch erhebliche Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms der Leipziger Straße sowie durch anlagenbezogene Geräuschemissionen benachbarter gewerblicher Nutzungen beeinträchtigt. Ein Schutz der geplanten Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erreicht. An den gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Hinsichtlich der Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmimmissionen an einigen Fassaden ist an den betroffenen Fassaden sicherzustellen, dass dort keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden oder diese nicht mit offenbaren Fenstern ausgestattet werden (Festverglasung).

Von den Festsetzungen kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden kann, wenn im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass die Richtwerte nach Nr. 6.1 c) und d) der TA Lärm nicht überschritten werden.

Altlasten

Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Werkzeugfabrik Radebeul, AKZ 62/206080). Die Festsetzungen zur vorhabenbegleitenden Überwachung und Dokumentation beruhen auf den §§ 4 und 10 BBodSchG und § 12 SächsABG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO.

Bei Nutzungsänderungen ehemals gewerblich bzw. industriell genutzter Grundstücke ist im Rahmen der Gestaltung der unversiegelten Außenanlagen mit geplanter sensibler Nutzung wie Kinderspielfläche oder Wohnnutzung vorsorglich ein geeigneter Bodenhorizont auf den unversiegelten Flächen - ein mindestens 0,35 m mächtiger Oberboden (Wirkungspfad Boden-Mensch nach BBodSchV) - mit für die Verwendung in Wohngebieten geeignetem Bodenmaterial herzustellen. Die Herrichtung des Oberbodens kann entfallen, wenn nachweislich geeigneter, d.h. unbelasteter Oberboden mit der v. g. Mächtigkeit ansteht.

Eventuell vorhandene Bausubstanz-/Bodenkontaminationen sind bei einer geplanten Bau- maßnahme bzw. Bodeneingriffen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. Erhaltung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ abzusichern und die allgemeinen Anforde-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 41 von 74

rungen des § 3 SächsBO zu erfüllen, dass durch bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

8.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenversiegelung, zur Dachbegrünung und zur Überdeckung der Gemeinschaftstiefgaragen sowie zum Artenschutz.

Durch die Festsetzung für die Befestigung von PKW- Stellplätzen und die Zuwegung für Fußgänger mit wasserdurchlässigen Belägen werden vermeidbare Bodenversiegelungen vermieden. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen der geplanten Neubauten dient dazu, dass es zu einer Verbesserung der klimatischen Situation im Gebiet kommt. Gerade aufgrund der Lage des B-Plangebietes im innenstadtnahen Bereich mit zum Teil mäßiger bis starker stadtklimatischen Veränderungen des Stadtklimas aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und dichter Bebauung der Umgebung sind Maßnahmen zur Verbesserung notwendig. Auch unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Verdichtungen im Umfeld des B-Planes, die entsprechend den Vorgaben des Masterplanes Nr. 786 vorgesehen ist, hat diese Festsetzung eine Bedeutung. Die Vorgaben zur Mindestüberdeckung der Tiefgarage stellen sicher, dass eine hochwertige Begrünung inklusive Baumpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes umgesetzt werden kann.

Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 60 cm festgesetzt. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung sowie eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung der Tiefgaragen. Die Mindesthöhe der Überdeckung muss gewährleistet sein, um die Qualität der Pflanzung zu sichern und die geplanten Bäume dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich entsteht eine gewisse Speicherkapazität für Niederschlagswasser, was unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung beiträgt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Festsetzungen zum Artenschutz mit dem Ziel, den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse durch CEF-/FCS-Maßnahmen auszugleichen. Der Umfang ist vor Baubeginn von einem autorisierten Sachverständigen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Der Nistplatzverlust verschiedener Brutvogelarten ist durch Anbringung von mindestens 48 Nistkästen zu kompensieren. Der Verlust von Fledermausquartieren ist durch Anbringung/Einbau von mindestens 2 Fledermaus-Ersatzquartieren für jedes verloren gehende Quartier zu kompensieren. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind als Lebens-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 42 von 74

raum für Baum- und Gebüschbrüter soweit möglich zu erhalten und durch Neuschaffung von Gehölzflächen zu ergänzen.

Bei Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können potentielle erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Arten vermieden bzw. kompensiert werden.

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

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Arten festgesetzt.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Begrünung der Freiflächen auf in dem allgemeinem Wohngebiet und in den Mischgebieten sichern die Erholungsqualität im Plangebiet und werten das Stadtbild auf. Die Anpflanzung von Bäumen trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse, auch der Lebensraumschaffung für die Fauna, der Verbesserung des Landschaftsbildes und der Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen für die Erholung.

Die Anpflanzung von Bäumen bindet die Stellplätze in das Plangebiet ein und dient der Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna.

Die Anpflanzung von Bäumen im Verkehrsraum trägt zur Gliederung des Straßenraumes bei und wertet das Stadtbild auf. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich am Gestaltungskonzept für das Gebiet. Die Artenauswahl zu den Straßenbäumen beruht auf Erfahrungswerten in der Verwendung von Arten als Straßenbäume. Es wurden aufgrund des geringen Pflanzabstandes zu den Gebäuden kleinkronige Baumarten ausgewählt, um ein gutes Anwachsen und Gedeihen der Bäume zu gewährleisten.

Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Baum- und Straucharten gefördert. Auch für die Schaffung neuer Lebensräume einheimischer Pflanzengemeinschaften und Tierpopulationen im Siedlungsbereich wirkt sich dieser Umstand günstig aus. Die Baumpflanzungen sollen schon unmittelbar nach der Herstellung zur wirksamen und attraktiven Gestaltung beitragen.

8.2.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes entspricht den Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes und hat vorrangig das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Ein erheblicher Teil der vorhandenen Bäume ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung und des erforderlichen Bodenaushubs zur Fällung vorgesehen. Dem Erhalt des Gehölzbestandes entlang der Leipziger Straße, Im Grundstück der Villa Grumbt und am Elbufer kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

8.2.4. Zuordnung von Flächen für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die Kompensation des Lebensraumverlustes für baum- und gebüschbrütende Vogelarten auf einer Fläche von insgesamt 1 ha als vorgezogene CEF-Maßnahme notwendig ist, um den Eintritt der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese Flächengröße konnte nicht innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Mittels der vorgezogenen CEF-Maßnahme „Neuschaffung und Aufwertung von Habitaten für Baum- und Gebüschbrüter“ wird deshalb außerhalb des Plangebietes innerhalb der Stadtgrenze von Dresden eine entsprechende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zugeordnet. Die Maßnahme befindet sich einer städtischen Fläche von 1 ha auf Teilen der Flurstücke 150/1, 158/23, 164/14, 164/15 und 165/19 der Gemarkung Dresden-Leuben. Die Pflanzungen von Gehölzstrukturen sind auf der Maßnahmenfläche bereits in den Jahren 2013 – 2016 erfolgt.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen. Entsprechend dem im Werkstattverfahren entwickelten Maßstab wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt. Dazu wurden durch das Büro BARCODE Gestaltungsempfehlungen entwickelt (Anlage 4 der Begründung).

Für die beiden Baufelder werden unterschiedliche gestalterische Vorgaben getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 sind die Fassaden über die Gestaltung, Konstruktion und/oder Materialität horizontal zu gliedern. Vertikale Elemente dürfen die horizontale Gliederung nicht dominieren. Einzelne vorgesetzte Balkone sind nicht zulässig. Die Fassaden sollen vorzugsweise als Pfosten-Riegel-Fassaden ausgebildet und durch (bodentiefe) horizontale Fensterbänder gegliedert werden. Lochfassaden mit einzelnen Fenstern sind nicht zulässig.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 44 von 74

Im Mischgebiet MI 2 sind die Fassaden horizontal zu gliedern und als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten und außenliegendem Sonnenschutz auszuführen. Einzelne vorgesetzte Balkone sind hier nur im Bereich des Innenhofs zulässig.

Zur Gestaltung der Außenwandflächen sind im gesamten Plangebiet Materialien wie Holz, Beton, Aluminium- oder Glas vorgesehen. Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) werden entsprechend dem hohen Qualitätsanspruch an das Gebiet ausgeschlossen.

Das Fassadenkonzept bezieht sich mit der Materialwahl auf den geschichtlichen Hintergrund des Plangebietes als langjähriger Standort von Holzhandel und Holzverarbeitung Bezug (Dampfsägewerk Ernst Grumbt).

Für die geplanten Neubauten sind ausschließlich Flachdächer festgesetzt, die als Gründächer auszubilden sind. Technische Aufbauten dürfen weder straßen- noch gartenseitig in Erscheinung treten.

Der Gestaltung der Freiflächen im Gebiet kommt, insbesondere zum öffentlichen Verkehrsraum, eine große Bedeutung zu. Die Gebäudevorflächen zur Planstraße sind zu befestigen, um den im Werkstattverfahren konzipierten städtischen Charakter dieser zentralen Erschließungsachse zu erzielen und eine Nutzung der Seitenräume z. B. für gastronomische Angebote zu ermöglichen. Einfriedungen sind mit Ausnahme der vorhandenen Mauern und Zaunanlagen nicht zulässig. Standorte für Müll- und Abfallbehälter sollen mit Sichtschutz versehen werden.

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen und der Ausschluss von selbstleuchtenden und freistehenden Werbeanlagen ergeben sich aus der städtebaulichen Zielstellung.

8.4. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmal

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet die Villa Grumbt (Alexander-Puschkin-Platz 1, Flurstück 1105/b) mit Garten und Einfriedung als Kulturdenkmal. Dies ist nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen worden.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 100 Abs. 3 SächsWG in der Fassung vom 18.10.2004. Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes in den Rechtsplan ist zeichnerisch und textlich erfolgt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet wird entlang seiner südwestlichen Grenze mit geringen Flächenanteilen von drei Schutzgebieten berührt, die nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen wurden.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 45 von 74

- Landschaftsschutzgebiet LSG 2 „Dresdner Elbwiesen und -altarme“
- Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebiet 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“
- Special Protection Area / SPA-Gebiet 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

8.5. Hinweise

8.5.1. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe und ist zusätzlich durch Hochwasser infolge flurnaher Grundwasserstände betroffen. Die im Rahmen der Bauleitplanung möglichen Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise werden durch entsprechende textliche Hinweise gesichert. Die Prüfung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bleibt den Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach § 74 Abs. 1 SächsWG vorbehalten.

Im gesamten Plangebiet sind die Hochbauten in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Dies ergibt sich aus den wasserrechtlichen Vorschriften (hier insbesondere § 78 Abs. 3 WHG und § 75 Abs. 6 SächsWG). Die hochwasserangepasste Bauweise umfasst beispielweise die auftriebssichere Gründung von Tiefgaragen und Kellergeschossen und die Einordnung sicherheitsrelevanter technischer Anlagen nur oberhalb einer festgelegten Mindesthöhe. Im Plangebiet beträgt diese Höhe 111,50 m ü. NHN. Unterhalb der Höhe von 111,50 m ü. NHN sind nur Nebennutzungen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist elbseitig der Bebauungsfläche ein ca. 10 m-breiter städtebaulich erwünschter Freiraum vorgesehen, der die Eingliederung eines zukünftigen Gebietshochwasserschutzes ermöglicht. Der Trassenkorridor für den potenziellen Gebietshochwasserschutz ist als zeichnerischer Hinweis im Rechtsplan dargestellt.

Für die Bauphase ist ein Hochwassermaßnahmenplan und für die Nutzungsphase ein Katastrophen- und Evakuierungsplan aufzustellen. Bei hochwasserangepasster Bauweise und mit wirksamem Evakuierungskonzept sind durch die Umsetzung der Planung keine Gefährdungen von Leben sowie erhebliche Gesundheits- und Sachschäden zu erwarten.

8.5.2. Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält auf Grundlage des Artenschutzgutachtens textliche Hinweise in Bezug auf die Vorbereitung und Durchführung sowie den Zeitraum der erforderlichen Fäll- und Abbrucharbeiten. Zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Prüfung des Bebauungsplans Nr. 357 C waren nicht alle Bereiche des Plangebietes frei zugänglich. Ferner können sich zwischen Gutachtenerstellung und den Abrisstätigkeiten bzw. Baumfällungen Änderungen in der Besiedlung ergeben. Rechtzeitig vor Beginn der Bau- und Freimachung und möglichst in der Aktivitätsphase der Fledermäuse und Vögel (April-Juli) sind daher durch einen Fachgutachter eine Überprüfung der konkreten Situation und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 46 von 74

Die Hinweise betreffen eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung (außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel und Fledermäuse). Weiterhin wird auf die die Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtungsmittel (LED) während der Bauarbeiten hingewiesen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 47 von 74

8.5.3. Sonstige Hinweise

Gehölzschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25. November 1999 i. V. m. dem Sächsischen Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29. April 2015) zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält aufgrund des vorhandenen Altstandortes einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Bei Baumaßnahmen auf der gekennzeichneten Fläche „A 01“ sind im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen auf der Grundlage einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung in dem von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Radonschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im gesamten Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Wohnräume empfiehlt die deutsche Strahlenschutzkommission, bei der Errichtung von Neubauten eine radongeschützte Bauweise vorzusehen

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 48 von 74

9. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in der Hand privater Grundstückseigentümer. Die Eigentümer haben die Möglichkeit ihre Grundstücke nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes zu entwickeln. Eine Grundstücksneuordnung wäre möglich, sie ist aber zur Umsetzung des Bebauungsplanes keine unbedingte Voraussetzung.

Zwei Flurstücke an der Elbe sind im Besitz der Landeshauptstadt Dresden (Flurstück 2586/2) bzw. des Wasser- und Schifffahrtsamtes (Flurstück 2586/3). In diesem Bereich wird der Erhalt der Grün- und Freiflächen und des Elberadweges mithilfe der Festsetzungen gesichert.

10. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	42.760 m ²	100,0 %
Gebäudebestand	10.850 m ²	25,4 %
versiegelte Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	8.630 m ²	20,2 %
<i>darunter Leipziger Straße</i>	<i>1.945 m²</i>	<i>4,5 %</i>
<i>darunter Elberadweg</i>	<i>385 m²</i>	<i>0,9 %</i>
teilversiegelte Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze)	4.310 m ²	10,1 %
unversiegelte Wege, sonstige unbefestigte Flächen	2.085 m ²	4,9 %
Kleingartenflächen	4.090 m ²	9,6 %
unversiegelte begrünte Flächen	12800 m ²	29,9 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	42.760 m ²	100,0 %
Gebäude	9.200 m ²	21,5 %
<i>davon Gebäudebestand</i>	<i>2.860 m²</i>	<i>6,7 %</i>
<i>davon Gebäudeplanung (mit extensiver Dachbegrünung)</i>	<i>6.340 m²</i>	<i>14,8 %</i>
öffentliche Verkehrsflächen	4.270 m ²	10,0 %
<i>davon Leipziger Straße</i>	<i>1.945 m²</i>	<i>4,5 %</i>
<i>davon Elberadweg</i>	<i>385 m²</i>	<i>0,9 %</i>
<i>davon Planstraße</i>	<i>1.180 m²</i>	<i>2,8 %</i>
<i>davon Fuß- und Radweg</i>	<i>760 m²</i>	<i>1,8 %</i>
private Verkehrsflächen	2.420 m ²	5,6 %
<i>davon Bastion</i>	<i>1.430 m²</i>	<i>3,3 %</i>
öffentliche Grünflächen	9.910 m ²	23,2 %
<i>davon Kleingartenflächen</i>	<i>1.945 m²</i>	<i>4,5 %</i>
private Grünflächen	8.200 m ²	19,2 %
sonstige begrünte Hof- und Gartenflächen	8.760 m ²	20,5 %

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz befindet sich im westlichen Teil des Ortsamtsbereiches Neustadt an der Grenze zum Ortsamtsbereich Pieschen und umfasst das Gebiet südwestlich der Leipziger Straße und nordwestlich des Areals des Neustädter Hafens. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Elbe, im Nordwesten an die gedachte Verlängerung der Erfurter Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet weist parallel zum Elberadweg und wenige Meter nordöstlich von diesem einen Höhenversatz auf. Ansonsten ist die Fläche weitgehend eben und leicht zur Elbe hin abfallend.

Die Villa Alexander-Puschkin-Platz 1, die unter Denkmalschutz steht, sowie das Gebäude Leipziger Straße 33 werden gewerblich genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt und liegt derzeit brach. Südwestlich des Höhenversatzes befinden sich zur Elbe hin Grün- und Freiflächen.

Die Schutzgebietskategorien Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dresdner Elbwiesen und –altarme“, FFH-Gebiet und SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Mit Beschluss Nr. V0395/15 vom 16. April 2015 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz beschlossen. Zu den Planungszielen führt der Beschluss folgendes aus:

„Die Ziele des Bebauungsplans sind wie folgt:

- a) Im westlichen Bereich des Flurstückes 1114/1 ist, vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Auswertung des Hochwassers vom Juni 2013, parallel zur Elbe – auf der Linie der Grenze zwischen den Flurgrundstücken 1112/1 und 1114/1 gerade verlängert in nordwestlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Sportplatzes – ein Bereich zur Errichtung einer Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes (Gebietsschutz) freizuhalten.
- b) Der Bereich westlich der Anlage nach a) bis zur Elbe ist von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB), zu entsiegeln und den Zielen des gefahrlosen Hochwasserabflusses, der öffentlich zugänglichen Naherholung sowie der Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzes vorzuhalten.
- c) Auf den Flächen zwischen der Leipziger Straße und der gedachten Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes ist vorrangig entlang der Verlängerung der Erfurter Straße und entlang der Leipziger Straße die Errichtung einer ein- bis zweireihigen Wohnbebauung mit höchstens vier Vollgeschossen zu planen. Auf eine klare Raumkantenausbildung zwischen

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 50 von 74

Frei- und Siedlungsräumen ist zu achten. Baukörper müssen sich in den Landschaftsraum des Elbufers harmonisch einfügen. Uferseitige Blickbeziehungen sind zu beachten.

d) Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1114/1 ist eine am Bestand orientierte, schonende Sanierung eines öffentlich zugänglichen Freiraums für Ateliers, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Stadtteilkultur zu planen. Mögliche Übergänge zur geplanten „Kulturspange“ aus dem Masterplan sind zu berücksichtigen.

e) Insbesondere entlang der Leipziger Straße und im südlichen Teil kann auch nicht störendes Gewerbe integriert werden.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Flächenverbrauch ist insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan 357 C werden überwiegend zuvor bereits bebaute Flächen in einem innerstädtischen Gebiet überplant. Elbseitig wird eine Freifläche gesichert. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Minimierung der Versiegelung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen erzielt.

Hochwasserwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemäß § 100 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (Festsetzung vom 25.04.2004 einschließlich Änderung vom 27.06.2016 – 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden). Gemäß § 78 Abs. 1 WHG gelten innerhalb eines Überschwemmungsgebietes besondere Schutzvorschriften.

Das Gebiet Leipziger Straße/Neustädter Hafen stellt einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB dar. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des Neustädter Hafens und in dessen Umfeld setzte im Zuge der Industrialisierung ein und reicht in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. Wenngleich die Fläche eine durchaus wechselvolle Geschichte aufweist, besteht doch bis heute eine durchgängige Nutzung des Gebietes fort. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile stellen auch im Falle ihrer Weiterentwicklung kein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG dar und werden daher vom Verbot der Planung und Ausweisung neuer Baugebiete (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG) nicht erfasst.

Naturschutz

Die in § 1 BNatSchG formulierten grundsätzlichen Ziele sind

- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 51 von 74

- Sicherung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft.

Nach dem SächsNatSchG sind weiterhin:

- Naturgüter sparsam zu nutzen,
- Böden in ihrer Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt und natürliche Vegetationsflächen erhalten,
- natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und Rückhalteflächen zu erhalten und wiederherzustellen,
- schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen von Bestandteilen des Naturhaushaltes zu vermeiden,
- Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden bzw. auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas hinzuwirken,
- unbebaute Bereiche hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu sichern.

Die Pflicht, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, ist in §§ 14, 15 BNatSchG geregelt.

Gemäß § 42 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten. Der Schutz umfasst auch das Beeinträchtigungs- und Störungsverbot für die Nist-, Brut-, Lebens- und Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Arten.

Da das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere von gebäudebewohnenden Vogelarten, Fledermäusen und Eremit in der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. den Altbäuden, nicht auszuschließen ist, wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung bezüglich der genannten Arten durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und elbseitig als Grün- und Freifläche dargestellt.

Im derzeit im Verfahren der Neuaufstellung befindlichen FNP-Entwurf sind südwestlich der Grenze des Flurstückes 1112/1 der Gemarkung Neustadt zur Elbe hin eine Grün- und Freifläche und nordwestlich in Richtung Leipziger Straße eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem FNP entwickelt.

Masterplan Nr. 786

Der 2010 vom Stadtrat beschlossene Masterplan gibt für das Plangebiet die städtebauliche Entwicklung eines Stadtquartiers mit der Elbe zugewandten Wohnnutzungen und Sicherung eines hohen Grün- und Freiflächenanteils. Die entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 16. April 2015 verfolgte Fortschreibung des Masterplanes verfolgt das Ziel, bestehende Grün- und Freiflächen aufzunehmen und weiterzuentwickeln sowie zukünftige Bebauungs-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 52 von 74

strukturen durch Grünverbindungen zu gliedern. Die Belange des Hochwasser- und Naturschutzes sind dabei zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Ziele und setzt sie verbindlich fest.

Landschaftsplan (LP)

1) Geltender Landschaftsplan

Die überwiegenden Bereiche werden als Siedlungsbereich mit dem Ziel Sanierung überwärmter Gebiete dargestellt. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen sind Entsiegelung sowie intensive Dach- und Fassadenbegrünung, der Erhalt und die Anreicherung von Großgrün sowie möglichst vieler Grünstrukturen anzustreben.

Die Flächen nördlich der verlängerten Erfurter Straße sind mit dem Ziel Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen und -verbindungen bzw. entlang der Elbe zur Schaffung und Erweiterung von Grünanlagen und -verbindungen, auch als Teil der elbbegleitenden Luftleitbahn dargestellt.

Die Elbe und ihre Uferbereiche sind stadtbildbestimmend und wesentlicher Bestandteil des übergeordneten elbbegleitenden sowie des stadtweit angestrebten Biotopsystems. Der Elbraum ist eine regional und für die Stadt bedeutsame Luftleitbahn. Der Landschaftsraum ist deshalb zu schützen und von Bebauung frei zu halten. Auf die besondere Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und die Freihaltung und entsprechende Ausgestaltung entsprechender Retentions- und Freihalteflächen wird hingewiesen.

Die Leipziger Straße ist als wichtige Grünverbindung ausgewiesen, die in diesem Zusammenhang geplante Baumpflanzung wurde im Zuge des Straßenbaus bereits umgesetzt. Die Erschließungsstraßen nördlich und südlich des Gebietes sollen ebenfalls beidseitig mit Baumreihen bepflanzt werden.

2) Landschaftsplan -Entwurf Juni 2014

Der LP-Entwurf Stand Juni 2016 weist im Wesentlichen die gleichen Planungsziele aus wie der geltende LP. Er berücksichtigt damit seinem Darstellungsinhalt und Detaillierungsgrad entsprechend die Vorgaben des Masterplanes 786.1 zum Stand 1/2016, gemäß Beschluss des Stadtrates (SR_V2940) vom 16.04.2015.

Die Verlängerung der Erfurter Straße wird nun als Teil einer wichtigen übergeordneten Grünverbundachse ausgewiesen, die zu erhalten bzw. weiter auszuformen ist.

Die Grünverbindung entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes wird aufgewertet, indem begleitend die Anlage von Grünflächen vorgeschlagen wird. Damit soll einerseits eine zentrale Grünachse zwischen Elbraum und den Bauflächen nördlich der Leipziger Straße entstehen, die den Elbraum für die Erholung erschließt, aber auch selbst öffentlich nutzbarer Erholungsraum ist. Zugleich dient sie als Grünzäsur zur Auflockerung der geplanten hochversiegelten Bereiche, die kleinräumig stadtklimatisch ausgleichend wirkt.

Die Grünverbindungen im gesamten Gebiet des Masterplanes sollen zur weiteren Ausformung und Vernetzung des stadtweiten Grünsystems beitragen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 53 von 74

Als Teil des LSG Dresdner Elbwiesen und -altarme sowie der FFH- und SPA-Gebiete Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg ist die Gestaltung und Entwicklung am Neustädter Ufer unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes zu planen und auszuführen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

2.1.1. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet schneidet elbseitig Teile des EU-Schutzgebietsystems NATURA 2000. Darunter ist ein kohärentes Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der EU zu verstehen. Es umfasst Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, die nach den Maßgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen sowie wildlebender Vogelarten als Schutzgebietsnetzwerk ausgewiesen wurden. Aufgabe dieses Schutzgebietsnetzes ist die Sicherung des Fortbestandes der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse und der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Lebensräume. Für den Bebauungsplan Nr. 357 C sind die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung relevant.

1) FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (DE 4545-301)

Schutzzweck des FFH-Gebietes ist die Bewahrung der durchgängigen Elbe-Flusslandschaft mit unverbauten Abschnitten, wertvollen Hart- und Weichholzlauen, hohem Strukturreichtum und hoher Artendichte.

Laut Schutzgebietsverordnung sind insbesondere die

- „... Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regional typischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhanges I der FFH-RL von Bedeutung sind,“
- „... Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate i. S. von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL,“

wesentliche Schutzziele.

2) Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (DE 4545-452)

Ziel der Schutzgebietsverordnung ist die Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der nach Anhang 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten und damit der

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 54 von 74

Gewährleistung einer ausreichenden Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume.

2.1.2. Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete bei Durchführung der Planung

In den Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 04.04.2002 und vom 29.07.2009 wurden die Vorgaben der beiden o. g. Richtlinien in deutsches Recht umgesetzt. Demzufolge ist gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG jedes Projekt und jede Planung, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (kumulierende Wirkung) zu einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung führen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des entsprechenden Schutzgebietes zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere Planungen und Projekte in einem NATURA 2000-Gebiet oder in dessen Umgebung.

Dabei ist zunächst in einer FFH/SPA-Vorprüfung zu klären, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des betreffenden NATURA 2000-Gebietes auszuschließen ist. Werden Tatbestände festgestellt, die bereits auf die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schließen lassen, ist im nächsten Schritt eine FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Gelangt diese zu dem Ergebnis, dass die Planung bzw. das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebietes führt, ist im Zuge einer FFH/SPA-Ausnahmeprüfung nach § 34 Abs. 3-5 BNatSchG zu untersuchen, ob Ausnahmetatbestände für eine Zulassung bestehen.

Im Rahmen des mit Bericht vom November 2016 vorliegenden Gutachtens des NSI Naturschutzinstitut Region Dresden e. V. wurde eine FFH/SPA-Vorprüfung zur Ermittlung der Erheblichkeit der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das angrenzende FFH-Gebiet und SPA-Gebiet durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen der Planung auf die FFH- und SPA-relevanten Lebensräume und Arten, die im Anhang I (Lebensraumtypen) und Anhang II (Tier- und Pflanzenarten) der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes untersucht. Als relevante Wirkfaktoren wurden dabei die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen betrachtet.

Als baubedingte Auswirkungen sind insbesondere folgende Beeinträchtigungen nicht vollständig auszuschließen:

- Verlust und Entwertung von Lebensräumen vor allem von gebäude- und gehölbewohnenden Vogelarten,
- Tötung und Verletzung von Einzeltieren während der Baufeldfreimachung und der Bodenaushubarbeiten,
- Störungen durch den Baubetrieb (Baulärm, Lichtemissionen, Erschütterungen),
- eine Barrierewirkung für strukturgebundene Fledermausarten infolge des Entfallens möglicher Gehölzleitstrukturen.

Anlagebedingt kann eine Erhöhung des Kollisionsrisikos an den Glasflächen der geplanten Gebäude eintreten.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 55 von 74

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können hinsichtlich ungünstiger Beleuchtungsanlagen in bislang nicht beleuchteten Bereichen mit Auswirkungen insbesondere auf dämmerungs- und nachtaktive Arten nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der genannten potentiellen Beeinträchtigungen der FFH/SPA-relevanten Arten werden seitens des Gutachters folgende Maßnahmen empfohlen:

- eine ökologische Baubegleitung durch ein Sachverständigenbüro,
- die Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtungsmittel (LED mit warm-weißem Licht unter 3.000 K),
- Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen, z. B. durch Verwendung von mattiertem, geriffeltem oder sandgestrahltem Glas, Einsatz von transluzentem und reflexionsarmem Glas an besonders exponierten Stellen (Außenreflexionsgrad max. 15 %), usw.

Als voraussichtlich von der Planung betroffene Tierarten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie und Anhang I und Art. 4(2) der Vogelschutzrichtlinie kommt im Ergebnis des Gutachtens nur der Eremit in Frage, dessen Vorkommen auf Grund der fehlenden Zugänglichkeit eines Teiles des Plangebietes und des Vorhandenseins eines nachgewiesenen Brutbaumes in einer geringen Entfernung zum Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine erhebliche Betroffenheit weiterer FFH/SPA-relevanter Tierarten, wie z. B. Fledermaus- und Vogelarten, ist nicht zu erwarten. Diese Feststellung begründet sich vor allem darauf, dass

- die vom Bebauungsplan betroffenen Teilgebiete der Schutzgebiete anteilig gering sind,
- im Bereich der Planung bereits ein hoher Störungsgrad zu konstatieren ist,
- in die Flächen der Schutzgebiete nicht eingegriffen wird und in diesen keine baulichen Anlagen mit Barrierewirkung für die relevanten Arten errichtet werden und
- durch die Sicherung einer Grün- und Freifläche zwischen der geplanten Bebauung und den NATURA 2000-Gebieten ein Pufferbereich gegenüber den Störungsquellen (Bebauung, Leipziger Straße) entsteht.

Zusammengefasst stellt der Gutachter nach der überschlägigen Wirkprognose der städtebaulichen Planung fest, dass unter Berücksichtigung der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen die Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete durch die Planung allein und im Zusammenwirken mit anderen Planungen ausgeschlossen werden kann und keine weiterführende FFH/SPA-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

2.1.3. Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

In Umsetzung der Ziele des Masterplanes Nr. 786 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das durch gewerbliche Nutzungen und teilweise brachliegende Bereiche geprägte innerstädtische Gebiet soll durch Wohnraumangebote städtebaulich und strukturell weiterentwickelt werden. Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur Innenstadt und zu den dicht besiedelten Stadtteilen Äußere Neustadt und Pieschen sowie der guten An-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 56 von 74

bindung an den ÖPNV soll der Bebauungsplan durch die Sicherung eines großzügigen Grün- und Freiraumes zur Elbe hin auch die Anforderungen an Erholungs- und Freizeitfunktionen erfüllen und der ökologischen Sensibilität dieser Flächen Rechnung tragen.

2.1.4. Zumutbare Alternativen

Mit dem Bebauungsplan kann der Prämisse der Innenentwicklung und Aufwertung innerstädtischer Gebiete gegenüber der Inanspruchnahme bisher unversiegelter und unerschlossener Flächen entsprochen werden. Weiterhin kann ein für Naturschutz, Hochwasserschutz und Erholung wichtiger Freiraum gesichert werden. Bei Verzicht auf die Überplanung des Gebietes und eine weitere Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB wären diese Ziele nicht umsetzbar.

2.1.5. Geplante Maßnahmen zur Sicherung der Kohärenz des Natur-2000-Netzes

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der NATURA 2000-Gebiete wurde im Rahmen der FFH/SPA-Vorprüfung, wie unter Punkt 2.1.2 beschrieben, untersucht. Maßnahmen zur Vermeidung potentieller Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete wurden aufgezeigt.

2.1.6. Weitere Schutzgebiete

Neben den NATURA 2000-Gebieten wird ein weiteres Schutzgebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschnitten: das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dresdner Elbwiesen und –altarme“.

Im Geltungsbereich des B-Planes und dessen Umfeld sind entsprechend der Schutzgebietsverordnung folgende Schutzziele relevant:

- Erhaltung und Sicherung des wertvollen und naturnahen Kulturraumes und seiner Durchgängigkeit im Stadtgebiet mit besonderer Bedeutung für die Naherholung,
- Sicherung und Wiederherstellung der für den Bestand der Pflanzen- und Tiergemeinschaften notwendigen Standortbedingungen, insbesondere der Bodennutzung, der Bodengestalt, des Wasserhaushalts und des Klimas im gesamten Elbraum und dem Ballungsgebiet der Stadt,
- Erhaltung der Freifläche im städtischen Verdichtungsraum zur nachhaltigen Sicherung des Stadtklimas und Sicherung als Durchlüftungsschneise zur lufthygienischen Entlastung.

Da in die Fläche des LSG nicht eingegriffen wird und lediglich eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt, ist keine Beeinträchtigung dieser Schutzziele zu erwarten.

2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 57 von 74

Neben dem Grundstück der denkmalgeschützten Villa mit einem intensiv genutzten Garten und den versiegelten Flächen des Gewerbehofes Leipziger Straße 33 befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine ehemals gewerblich genutzte, zwischenzeitlich brachliegende Fläche mit desolater Gebäudesubstanz und Gehölzaufwuchs. Diese bieten potentielle Lebensstätten für zahlreiche Tierarten, insbesondere streng geschützte Vogel- bzw. Fledermausarten. Eine Besiedlung einzelner Altbäume durch den Juchtenkäfer (Eremit) ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Elbseitig schließen sich an diesen Bereich die naturräumlich bedeutsamen Flächen des SPA-, FFH-Gebietes sowie des LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ an. Diese sind wesentlicher Bestandteil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage.

Infolge der städtebaulichen Neugestaltung des Gebietes kommt es zum Verlust von Gehölzbestand insbesondere auf der derzeit brachliegenden Fläche und damit zum Verlust von Lebensräumen. Die Altbäume im Bereich der Villa bleiben weitgehend erhalten.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine hochwertige Begrünung des Plangebietes mit einer umfangreichen Bepflanzung mit Gehölzen gesichert. Die entfallenen Lebensräume werden damit zum großen Teil ersetzt. Die Pflanzenauswahl auf einen Mindestanteil an einheimischen Gehölzen dient der Schaffung hochwertiger Lebensräume im Übergang zu den sensiblen Flächen der Schutzgebiete. Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche als Parkanlage soll diese gleichzeitig als Erholungsfläche insbesondere vor dem Hintergrund des Defizits an zur Erholung nutzbaren Grünflächen in den Stadtteilen Leipziger Vorstadt/Pieschen entwickelt werden.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten wird die vorhandene kleingärtnerische Nutzung gesichert.

Weiterer Lebensraum vor allem für Insekten und andere Kleinlebewesen entsteht auf den begrünten Dächern. Die Festsetzung einer Mindeststärke der Substratschicht zielt auf eine hohe Qualität der Dachbegrünung.

Die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages (GOF) des Landschaftsarchitekturbüros Grohmann erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft „Dresdner Modell“ weist eine annähernd ausgeglichene Bilanz für dieses Schutzgut bei Realisierung der Planung aus. Eine überschlägige Abschätzung des Gehölzverlustes weist im Vergleich zu den Neupflanzungen laut Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch ein Defizit an Ersatzpflanzungen entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden aus, sodass diesbezüglich externe Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) beruht auf den Regelungen des § 44 BNatSchG zum strengen Artenschutz der europäischen FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie. Neben dem individuenbezogenen Tötungsverbot und dem populationsbezogenen Störungsverbot gilt das Verbot, Lebensstätten zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 58 von 74

SAP ist für jede Planung zu prüfen, ob durch die Planung aktuelle Vorkommen der relevanten Arten i. S. des § 44 BNatSchG betroffen sind und die Realisierung der Planung zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände führt.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes 357 C waren entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Juchtenkäfer (Eremit) zu untersuchen. Im vorliegenden Fall wurden die Untersuchungen durch n Umstand erschwert, dass ein erheblicher Teil des Plangebietes nicht betreten werden durfte und daher eine Worst-Case-Abschätzung durchgeführt wurde.

Der vorliegende Bericht zur SAP des NSI Naturschutzzentrum Region Dresden e. V. vom November 2016 weist Brutnachweise für 18 Vogelarten, davon 14 Arten Baum- und Gebüschbrüter und 4 Arten Gebäudebrüter (Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler) aus. Insbesondere konnte der Haussperling im Plangebiet größere Kolonien mit vielen Nestern aufbauen.

Weiterhin wurden einige Fledermausarten nachgewiesen: Großer Abendsegler, Zwerg-, Breitflügel- und Flughautfledermaus. Ein direkter Bezug der beobachteten Fledermäuse zu bestimmten Gebäuden oder Gehölzen war nicht zu erkennen, jedoch weist der Gebäudebestand Quartierpotenzial auf.

Wie unter Punkt 2.1.1 bereits erläutert, konnte auf Grund der fehlenden Begehrbarkeit eines Teiles des Plangebietes keine vollständige Untersuchung der potenziellen Brutbäume des Juchtenkäfers erfolgen. Ein Vorkommen des Juchtenkäfers kann folglich nicht ausgeschlossen werden.

Baubedingte Wirkungen auf die relevanten Arten umfassen den Verlust und die Entwertung von Lebensraum im Baustellenbereich, die Tötung und Verletzung von Individuen, Schadstoffimmissionen, Störungen (Baulärm, Erschütterungen), Barrierewirkungen.

Zu den anlagebedingten Wirkungen zählen Verlust und Entwertung von Lebensraum sowie Barriere- und Zerschneidungswirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch die zukünftig erhöhte Frequentierung des Gebietes sowie die von den zukünftigen Flächennutzungen (Wohn- und Mischgebiet, Verkehrsflächen) ausgehenden Licht-, Lärm- und Schadstoffimmissionen .

Aufbauend auf die Empfehlungen des Gutachters fordert die untere Naturschutzbehörde nachfolgende Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- 1) Vorkontrolle vor Beginn der Bauarbeiten auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch einen Fachgutachter. Die Überprüfung soll rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung und möglichst in der Aktivitätsphase der Fledermäuse (April – Juli).
Im Hinblick auf den Juchtenkäfer ist zu ermitteln, ob sich im Baufeld stärker dimensionierte, für eine Besiedelung durch den Juchtenkäfer potentiell geeignete Gehölze befinden.
- 2) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel und Fledermäuse (Baumfällungen: September bis Mitte November, Beräumung

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 59 von 74

der restlichen Vegetation: Oktober bis Ende Februar, Gebäudeabbruch: September bis März)

- 3) Ökologische Baubegleitung der Abriss- und Fällarbeiten, ggf. Bergung und Umsiedlung der gefundenen geschützten Tierarten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- 4) Erhalt von Gehölzen und Gehölzflächen als Lebensraum für Brutvögel, soweit dies möglich ist, und Schutz dieser Gehölze während der Bauphase
- 5) Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtungsmittel (LED)
- 6) Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasflächen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn vollständig und funktional umgesetzt und bereits wirksam sein (zeitlicher Zusammenhang). Die Umsetzung hat im artspezifischen Aktionsradius zu erfolgen (räumlicher Zusammenhang). Das Fortbestehen der Maßnahmen ist für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu sichern:

- 1) Anbringung/Einbau von Fledermaus-Ersatzquartieren in noch näher zu bestimmendem Umfang (mindestens 2 Ersatzquartiere für jedes verloren gehende Quartier)
- 2) Kompensation des Nistplatzverlustes verschiedener Brutvogelarten (Anbringen von insgesamt 48 Nistkästen)
- 3) Verdichtung und Aufwertung von Lebensräumen für Baum- und Gebüschbrüter durch weitest möglichen Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie Neuschaffung von Gehölzflächen

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Dresdner Elbtalweitung und ist Teil der sogenannten Mittelterrasse. Die Versickerungseignung des Bodens ist auf Grund bindiger Deckschichten ungünstig. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ohnehin eingeschränkt.

Die Böden sind im Bereich der Bestandsbebauung anthropogen überformt und zu einem großen Teil versiegelt. Das Plangebiet beinhaltet die im Altlastenkataster erfasste Altlastenfläche der ehemaligen Werkzeugfabrik Radebeul (SALKA-Nr. 62/208080). Auf Grund der früheren Nutzung als Standort zur Werkzeugherstellung sind partielle Kontaminationen mit Schwermetalle, Cyaniden, Nitriten, Mineralölen sowie leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen nicht auszuschließen.

Durch die Festsetzung einer ingenieurtechnischen Begleitung bei Bodeneingriffen und des Bodenaustausches bzw. einer Überdeckung im Bereich der sensiblen Wohnnutzung wird eine mögliche Gefährdung der Gesundheit der Menschen ausgeschlossen.

Auf Grund der Entsiegelung zahlreicher gegenwärtig versiegelter und bebauter Flächen wird die Flächenneuversiegelung bei Realisierung der festgesetzten Baurechte ausgeglichen. Die Bilanzierung nach Dresdner Modell weist einen positiven Trend aus.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 61 von 74

Wasserhaushalt

Der mittlere Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt 5 – 6 m. Die Versickerungsleistung der Böden ist eher gering. Dementsprechend ist der Anteil der Verdunstung am Gebietswasserhaushalt relativ hoch.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. Durch die Festsetzung von Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen wird die Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Die Bilanzierung nach Dresdner Modell weist für das Schutzgut Wasserhaushalt eine Verbesserung bei Realisierung der Planung aus.

Landschaftsbild

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes insbesondere elbseitig durch die derzeit brachliegende Gewerbefläche mit ruinösem Gebäudebestand beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan basiert auf dem im Rahmen einer Entwurfswerkstatt erarbeiteten städtebaulichen Konzept des Rotterdamer Büros BARCODE Architects. Dieses sieht für den nördlichen Teil des Plangebietes unter Einbeziehung der Villa am Alexander-Puschkin-Platz eine offenere Wohnbebauung zum Elblandschaftsraum hin vor. Weiterhin werden für die Blockinnenbereiche sowie für die elbzugewandten Grün- und Freiflächen grünordnerische Festsetzungen für eine hochwertige Grünausstattung und Freiraumgestaltung getroffen. Daher ist eine positive Auswirkung der geplanten baulichen Entwicklung des Gebietes auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 100 Abs. 2 Nr. 2 – 7 und Abs. 6 SächsWG. Da der überwiegende Teil des Plangebietes einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB darstellt, entspricht die Planung nicht der Ausweisung eines „neuen Baugebietes“ i. S. des § 78 Abs. 1 WHG und es kann von der Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Gleichwohl sind die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der elbseitige Teil des Plangebietes, südlich des derzeit bebauten Bereiches, ist dem Abflussbereich zuzuordnen. In diesem Bereich besteht im Hochwasserfall auf Grund der vorherrschenden hohen Strömungsgeschwindigkeiten eine Gefährdung für Leben und Gesundheit in besonders hohem Maße. Jedoch liegt die geplante Bebauung deutlich außerhalb dieses Bereiches.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 62 von 74

Für eine bauliche Entwicklung des Gebietes ist zu gewährleisten, dass Hochwasserrückhaltung und -abfluss nicht nachteilig beeinflusst werden, der Verlust an Retentionsraum ausgeglichen wird und eine hochwasserangepasste Bauausführung erfolgt.

Im Bestand wird das Plangebiet bereits ab einem 5-jährlichen Hochwasser randlich und ab einem 10-jährlichen Hochwasser zur Hälfte überflutet. Ab einem 50-jährlichen Hochwasser (878 cm am Pegel Dresden) wird das Gebiet vollständig überflutet, so auch während des Hochwasserereignisses im Juni 2013.

Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung ist die zu erwartende Wasserspiegellage bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) heranzuziehen, die im Plangebiet bei 111,30 bis 111,35 m ü. NHN liegt.

Hinzu kommt eine direkte Abhängigkeit des Grundwasserstandes im Plangebiet vom Wasserstand der Elbe infolge der unmittelbaren Nähe. Bei einem Hochwasserereignis steigt der Grundwasserstand korrespondierend zur Wasserspiegellage der Elbe ohne Verzögerung bis zur Geländegleichheit an.

Das hydrologische Gutachten Hochwasserschutz der Baugrund Dresden Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht 16-2136-1 vom 05.12.2016) dient der fachlichen Untersetzung des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Hochwasserschutz. Das Gutachten weist aus, dass die geplante Bebauung bei Hochwasserereignissen nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet und dessen Umfeld führt.

Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit der Menschen sowie von Sachwerten in den zukünftigen Baugebieten ist durch eine hochwasserangepasste Bauweise auszuschließen. Diese umfasst die auftriebssichere Gründung von Tiefgaragen und Kellergeschossen und die höhenmäßige Einordnung sicherheitsrelevanter technischer Anlagen oberhalb einer Höhe von 111,5 m ü. NHN.

Im Gutachten wurde dargestellt, dass wirksame Maßnahmen des Objektschutzes für die einzelnen Baugebiete auch zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können. Die Fußbodenhöhen der Erdgeschosse in den Bestandsgebäuden liegen bereits oberhalb der Wasserspiegellage eines HQ 100. Des Weiteren ist ein wirksames Evakuierungskonzept zu erstellen.

Auch mit der festgesetzten Geländeaufhöhung auf 110,5 m ü. NHN ist eine Überflutung des Plangebietes ab einem 10-jährlichen Hochwasser gegeben. Ein öffentlicher Gebietshochwasserschutz für das Gebiet zwischen Marienbrücke und Pieschener Winkel wird derzeit durch die öffentliche Hand untersucht und geplant. Jedoch ist der Zeitpunkt der Realisierung noch nicht absehbar. Daher ist ein objektbezogener Hochwasserschutz umzusetzen, der jedoch auch in einen künftigen Gebietshochwasserschutz integrierbar ist. Im Bebauungsplan werden die für die zukünftige Realisierung einer öffentlichen Anlage für einen Gebietshochwasserschutz erforderlichen Freiflächen gesichert.

Durch die geplante Bebauung des Gebietes tritt ein Verlust an Retentionsraum ein. Gemäß § 77 WHG ist dieser Verlust zu kompensieren. Da ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes von max. 27.000 m³ im Plangebiet nicht möglich ist, muss eine externe Maßnahme herangezogen werden. Dazu wird im Umweltamt derzeit eine Maßnahme in Dresden-Kaditz unter-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 63 von 74

sucht. Da sich diese Fläche jedoch in der Unterhaltungslast der Landestalsperrenverwaltung (LTV) befindet, sind noch weiterführende Abstimmungen mit der LTV zu führen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 64 von 74

Schallschutz

Verkehrslärm:

Das Plangebiet wird durch Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms der Leipziger Straße, die als Zubringer zur Autobahn A4 durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (mehr als 27.000 Kfz in 24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von tags 4,8 %) belastet ist, erheblich beeinträchtigt.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros cdf Schallschutz Consulting (Bericht Nr. 16-3224/01, Entwurf mit Arbeitsstand vom 11.11.2016) prognostiziert im Tagzeitraum an den straßennächsten Fassaden des WA maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 67 dB(A) und des MI-Gebietes bis zu 72 dB(A), an der Nordostfassade der Villa sogar noch höher. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A), MI: tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) zum Teil deutlich überschritten.

Das schalltechnische Gutachten benennt die an der Gebäudehülle einzuhaltenden Bauschalldämmmaße.

Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, insbesondere

- die entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß,
- die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse mit der lärmabgewandten Einordnung der Aufenthaltsräume,
- die Ausstattung besonders sensibler Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung wird die Einhaltung der zulässigen Innenraumpegel sichergestellt.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar sind verbleibt jedoch eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen in Straßennähe.

Gewerbelärm:

Für die Ermittlung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen im Plangebiet wurden die schalltechnisch relevanten Geräuschquellen berücksichtigt. Dies sind die Gewerbebetriebe und Veranstaltungsstätten Club Puschkin Leipziger Straße 12, Club Neu Gothaer Straße 10 - 14, My House im Bereich Alter Schlachthof, Gewerbe- und Bürogebäude Leipziger Straße 33 mit Malteser Hilfsdienst, Bürogebäude Alexander-Puschkin-Platz 1, Citybeach (9 Volleyballplätze) und Diskothek Showboxx Leipziger Straße 31.

Das schalltechnische Gutachten weist Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an folgenden Fassaden aus:

- an der Südostfassade des Gebäudes Leipziger Straße 33 (MI) tags bis zu 7 dB, nachts bis zu 15 dB, (maßgeblich pegelbestimmend ist der Betrieb „Citybeach“),
- an Teilen der Fassade im WA-Gebiet um bis zu 9 dB nachts (maßgeblich pegelbestimmend sind die Betriebe „Citybeach“ und „Showboxx“).

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 65 von 74

Weiterhin wurden Varianten hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der Errichtung der einzelnen Wohngebäude untersucht. Demnach treten weitergehende Überschreitungen an den Fassaden der nördlichen und westlichen Baufelder auf, wenn diese vor Errichtung des südlichen Gebäudes bebaut werden. Es ist daher eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Nutzung der nördlichen und westlichen Gebäude erst nach Errichtung des südlichen Baukörpers im WA-Gebiet aufgenommen werden darf.

Da an den von den Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen dürfen, ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Demnach ist an diesen Fassaden, soweit hier nicht auf die Einordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet wird, eine Festverglasung in Verbindung mit Lüftungsanlagen erforderlich.

Ergänzend wurde geprüft, ob im neu geplanten Gebäuderiegel auf dem Grundstück Leipziger Straße 33 eine sogenannte „Kreativwirtschaft“ - bestehend aus Werkstätten für Handwerker und Künstler, Büros für Freischaffende usw. – eingeordnet werden kann. Da jedoch noch keine konkreten Nutzungen bekannt sind, wurden beispielhafte Annahmen getroffen. Unter den Voraussetzungen, dass die Betriebszeiten nur im Tagzeitraum stattfinden und die Fenster außer für ein gelegentliches Lüften geschlossen gehalten werden, treten durch eine „Kreativwirtschaft“ in dem Gebäuderiegel keine Richtwertüberschreitungen auf.

Sport- und Freizeitlärm

Infolge des Trainings- und Wettkampfbetriebes in der Sportstätte Eisenberger Straße 1 a werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Plangebiet prognostiziert.

Die von der Freizeiteinrichtung „Eselsnest“ ausgehenden Schallimmissionen wurden ebenfalls beurteilt. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden im Plangebiet sicher eingehalten.

Erholung

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig nur elbseitig im Bereich des Elbradweges einen Erholungswert. Die Fläche nordöstlich des Radweges ist im Bestand für die Allgemeinheit nicht zugänglich.

Mit der Planung der privaten Grünfläche südwestlich der Baugebiete wird ein zusätzlicher Aufenthalts- und Erholungsraum geschaffen, der auf Grund der guten Erreichbarkeit über den Elbradweg und den ÖPNV nicht nur für die den Anwohner nutzbar ist. Auch die Freiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bieten mit einem hochwertigen Begrünungskonzept Aufenthaltsqualität, die jedoch im Einflussbereich des erheblichen von der Leipziger Straße ausgehenden Verkehrslärms eingeschränkt ist.

2.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit der 1888 errichteten Villa Alexander-Puschkin-Platz 1 mit ihrer Gartenanlage befindet sich ein Baudenkmal im Plangebiet. Die Villa mit Garten und Einfriedung ist ein repräsentati-

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 66 von 74

ver historischer Bau mit originaler Ausstattung und anspruchsvoller Fassadengestaltung. Das Gebäude wurde saniert und wird jetzt zu gewerblichen Zwecken genutzt.

Das Villengebäude wird im Bebauungsplan im Bestand festgesetzt. Die prägenden Altbäume im Garten werden zum Erhalt festgesetzt. Durch die städtebauliche Neuordnung des Umfeldes der Villa wird deren Wirkung im Stadtbild gestärkt.

2.2.4 Klimawandel

Die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels sind in Dresdens Stadtgebiet bereits feststellbar und werden sich zukünftig voraussichtlich noch weiter verstärken. Im Zusammenhang mit fortschreitender Bodenversiegelung und baulicher Verdichtung führte die Klimaerwärmung insbesondere in innerstädtischen Bereichen zu zunehmender lufthygienischer und thermischer Belastung. Die auch im Stadtgebiet spürbaren Folgen sind z. B. die Zunahme von Hitzeperioden im Sommer sowie die Häufung von Starkregenereignissen und Hochwassersituationen an der Elbe und ihren Nebenflüssen.

Um auch auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hohem Maße das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern.

Neben den klimativ wirksamen Flächen der Elbwiesen, die entsprechend der Klimafunktionskarte für das Stadtgebiet als Freiflächen innerhalb einer Kaltluftabflussbahn einzustufen sind, befindet sich gegenwärtig neben gering bis mittel überwärmten Bereichen mit dem Gewerbegrundstück Leipziger Straße 33 auch ein Bereich hoher Überwärmung im Plangebiet.

Die hochwertigen Freiflächen zur Elbe hin werden erhalten. Durch die Schaffung weiterer Grün- und Freiflächen, eine teilweise offene Bebauungsstruktur sowie ein hochwertiges Begrünungskonzept kommt es zu einer Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Bilanzierung nach Dresdner Modell weist eine positive Entwicklung aus.

Durch die Festsetzungen eines Mindestmaßes an zu pflanzenden Gehölzen und Dachbegrünung auf den Neubauten wird durch die Förderung der Verdunstung der wachsenden Erwärmung in den Innenstädten infolge des Klimawandels entgegengewirkt.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu bewerten. Nachteilige Auswirkungen auf ein Schutzgut können auf Grund von Wirkungsketten auch zu Effekten bei anderen Schutzgütern führen.

So beeinträchtigt eine zunehmende Flächenversiegelung nicht nur unmittelbar das Schutzgut Boden, sondern auch den Gebietswasserhaushalt infolge der Verringerung der Regenwasserversickerung sowie das Schutzgut Klima durch die Reduzierung der Regenwasserrückhaltung und -verdunstung. Weitere Auswirkungen können sich auch für das Schutzgut Arten und Biotope ergeben, soweit die Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 67 von 74

eingeschränkt wird. Wie die Bilanzierung nach dem Dresdner Modell zeigt, kommt es zu keinem Defizit der Wertigkeit für das Schutzgut Boden. Daher sind die oben beschriebenen Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht zu erwarten.

2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zusammengefasst sind für die einzelnen Schutzgüter folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind zum großen Teil bereits versiegelt und durch frühere Nutzungen überformt.

Bei Realisierung der Planung werden durch den Abriss und die Entsiegelung der vorhandenen Bausubstanz keine zusätzlichen Flächenversiegelungen verursacht. Eine Gefährdung durch eventuell vorhandene Bodenkontaminationen wird durch die Festsetzungen zur ingenieurtechnischen Begleitung bei Abriss- und Aushubarbeiten sowie eine Überdeckung nicht überbauter Bereiche ausgeschlossen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere (Arten und Biotop)

Die sensiblen Lebensräume des FFH- und SPA-Gebietes sowie des LSG „Dresdner Elbwiesen und –alt-arme“ und die nordwestlich festgesetzte Kleingartenanlage werden nicht verändert.

Die entfallenden Lebensräume auf den baulich neu zu ordnenden Flächen werden weitgehend durch die Festsetzungen zu einer hochwertigen Begrünung des Gebietes ausgeglichen. Dabei wird die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze festgesetzt, sodass neue Lebensräume geschaffen werden. Das Defizit an Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume entsprechend der Gehölzschutzsatzung ist auf einer externen Fläche zu kompensieren.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten, insbesondere Brutvogel- und Fledermausarten sowie Eremit, nicht ausgeschlossen werden kann. Auf Grund der fehlenden Begehbarkeit einer Teilfläche des Plangebietes waren auf dieser keine genaueren Untersuchungen möglich, sodass eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen werden musste.

Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass bei Realisierung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen potentielle erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut vermieden bzw. kompensiert werden können.

Schutzgut Wasser

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze und Wege sowie Dachbegrünung wird der Gebietswasserhaushalt nicht nachteilig beeinflusst.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 68 von 74

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der städtebaulichen Neuordnung teilweise brachliegender Flächen mit desolater Gebäudesubstanz sowie der Sicherung einer Grün- und Freifläche zur Elbe hin ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Klima/Klimaanpassung

Durch die Sicherung von Freiflächen im Bereich der Kaltluftabflussbahn entlang der Elbe, einer halboffenen Bebauung im Wohngebiet und Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu einer qualitätsvollen Grünausstattung sind eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse und günstige Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten, die die Lebensqualität im Plangebiet auch unter den Bedingungen der Klimaerwärmung sichern.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sind, auch im Rahmen der fortschreitenden Klimaveränderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe, die überbaubaren Flächen jedoch nicht im Abflussbereich. Es wird bei einem 5-jährlichen Hochwasserereignis randlich, bei einem 10-jährlichen Hochwasser zur Hälfte und im Falle 50-jährlichen Hochwasserereignisses vollständig überflutet. Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Hochwassersituation sowie eine mögliche Gefährdung der Menschen ist auszuschließen.

Das vorliegende hydrologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung im Hochwasserfall nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Wasserstände und Fließgeschwindigkeit im Plangebiet und dessen Umfeld führt.

Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit der zukünftigen Anwohner ist durch eine hochwasserangepasste Bauweise sowie einem zu erstellenden wirksamen Evakuierungskonzept auszuschließen.

Das Plangebiet wird durch erhebliche Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms der Leipziger Straße sowie durch anlagenbezogene Geräuschimmissionen benachbarter gewerblicher Nutzungen beeinträchtigt. Ein Schutz der geplanten Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erreicht. Hinsichtlich der Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmimmissionen an einigen Fassaden ist an den betroffenen Fassaden sicherzustellen, dass dahinterliegende sensible Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nicht mit offenbaren Fenstern ausgestattet werden.

Die Wertigkeit des Plangebietes für die Erholung wird mit der Schaffung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen erhöht.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 69 von 74

Bei Realisierung der genannten Schutzmaßnahmen ist eine erhebliche nachteilige Wirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit infolge Hochwassergefahren und hoher Lärmbelastungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal der Villa Alexander-Puschkin-Platz einschließlich ihrer Gartenanlage wird im Bestand festgesetzt. Eine nachteilige Auswirkung auf dieses Kultur- und Sachgut ist nicht festzustellen.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entsprechend der Vorgaben des Masterplanes Nr. 786 soll zur Elbe hin ein öffentlich zugänglicher Grün- und Freiraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität gesichert werden. In den zur Leipziger Straße zugewandten Teilräumen soll vorrangig eine Wohnbebauung entwickelt werden. Gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht stören, sollen ebenfalls eingeordnet werden. Ein wichtiger, zu berücksichtigender Belang ist dabei ein möglicher zukünftiger Gebietshochwasserschutz.

Um die Ziele des Masterplanes umsetzen zu können, bedarf es der planerischen Steuerung mittels eines Bebauungsplanes. Unter der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation wäre eine geordnete städtebauliche Neuordnung des Gebietes im Sinne des Masterplanes nicht durchsetzbar.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (im Sinne des § 34 BauGB) zu betrachten. Außerhalb des örtlichen Zusammenhangs befinden sich die dem Fluss zugewandten Grün- und Freiflächen östlich des Höhenversatzes. Das Gebiet ist mit nunmehr teilweise baufälligen Schuppen und Werkstätten belegt. Angesichts der vorhandenen Gemengelage im Plangebiet und in dessen Umfeld ist davon auszugehen, dass im Einzelfall ein Zulässigkeitsanspruch für Bauvorhaben gegeben sein kann. Der Bebauungsplan dient nicht zuletzt dem Ziel, den in planungsrechtlicher Hinsicht unbefriedigenden Zustand der Gemengelage zu beenden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem gegenwärtigen Zustand verbleiben. Möglicherweise wäre diese durch Zulässigkeitsansprüche nach § 34 BauGB gefährdet. Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung, nämlich die klare Zuordnung von bebaubarer und nichtbebaubarer Fläche, die die Entsiegelung des flusseitigen Teils der der brachliegenden Gewerbefläche einschließt, wäre nicht durchführbar.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 70 von 74

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage für die Bewertung der Bestandssituation ist das Umweltinformationssystem der Landeshauptstadt Dresden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgte anhand der schutzgutbezogenen Bewertung mit dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft Dresdner Modell. Diese wurde hilfsweise herangezogen, um die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter bewerten zu können.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Gutachten und Fachbeiträge herangezogen:

- hydrologisches Gutachten (Baugrund Dresden GmbH),
- schalltechnisches Gutachten (cdf Schallschutz Consulting),
- artenschutzrechtliches Gutachten (NSI Naturschutzzentrum Region Dresden e. V.),
- FFH-/SPA-Erheblichkeitsprüfung (NSI Naturschutzzentrum Region Dresden e. V.),
- grünordnerischer Fachbeitrag (Landschaftsarchitekturbüro Grohmann).

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasser-, Bundesimmissionsschutz-, Bodenschutz- und Naturschutzrecht durch die zuständigen Fachbehörden. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erkannt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe eingeleitet werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Stadtteil Neustadt wird für das Gebiet südwestlich der Leipziger Straße zwischen gedachter verlängerter Erfurter Straße, Neustädter Hafenaerial und Elbe der Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha und ist von der Leipziger Straße zur Elbe hin leicht abfallend mit einem deutlichen Höhenversatz parallel zum Elbradweg nordöstlich von diesem.

Gegenwärtig befinden sich im Plangebiet die denkmalgeschützte Villa Alexander-Puschkin-Platz 1, das gewerblich genutzte Gebäude und Grundstück Leipziger Straße 33 sowie eine ehemals gewerblich genutzte, derzeit brachliegende Fläche. Südwestlich des Höhenversatzes befinden sich zur Elbe hin Grün- und Freiflächen, die elbseitig teilweise Bestandteile des FFH/SPA-Gebietes „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ sowie des LSG „Dresdner Elbwiese und –altarme“ sind.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 71 von 74

Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes mit folgendem Inhalt:

- Errichtung einer ein- bis zweireihigen Wohnbebauung mit höchstens vier Vollgeschossen entlang der Leipziger Straße sowie Einordnung von nicht störendem Gewerbe,
- Sicherung eines von Bebauung freizuhaltenden Raumes zur Elbe hin mit den Zielen des gefahrlosen Hochwasserabflusses, der öffentlich zugängigen Naherholung sowie der Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzes,
- Sicherung von Flächen für die Errichtung einer zukünftigen Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes (Gebietsschutz).

Da das Plangebiet zwei Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - das FFH-Gebiet und das SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ – schneidet, waren die Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der NATURA 2000-Gebiete im Rahmen einer FFH/SPA-Vorprüfung zu untersuchen. Das Gutachten des NSI Naturschutzinstitut Region Dresden e. V. weist aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete infolge der Planung einzeln und im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ausgeschlossen werden können und eine weiterführende FFH/SPA-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Im Zuge der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln und zu bewerten. Diese lassen sich zusammengefasst wie folgt beschreiben.

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet sind zum großen Teil bereits versiegelt und durch frühere Nutzungen überformt.

Bei Realisierung der Planung werden durch den Abriss und die Entsiegelung der vorhandenen Bausubstanz keine zusätzlichen Flächenversiegelungen verursacht. Eine Gefährdung durch eventuell vorhandene Bodenkontaminationen wird durch die Festsetzungen zur ingenieurtechnischen Begleitung bei Abriss- und Aushubarbeiten sowie eine Überdeckung nicht überbauter Bereiche ausgeschlossen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die sensiblen Lebensräume des FFH- und SPA-Gebietes sowie des LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ und die nordwestlich festgesetzte Kleingartenanlage werden nicht verändert.

Die entfallenden Lebensräume auf den baulich neu zu ordnenden Flächen werden weitgehend durch die Festsetzungen zu einer hochwertigen Begrünung des Gebietes ausgeglichen. Dabei wird die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze festgesetzt, sodass neue Lebensräume geschaffen werden.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 72 von 74

Das Defizit an Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume entsprechend der Gehölzschutzsatzung ist auf einer externen Fläche zu kompensieren.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten, insbesondere Brutvogel- und Fledermausarten sowie Eremit, nicht ausgeschlossen werden kann. Auf Grund der fehlenden Begehbarkeit einer Teilfläche des Plangebietes waren auf dieser keine genaueren Untersuchungen möglich, sodass eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen werden musste. Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass bei Realisierung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen potentielle erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut vermieden bzw. kompensiert werden können:

- ökologische Baubegleitung und Kontrolle durch einen Gutachter,
- konfliktvermeidende Bauzeitenregelungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der betroffenen Arten,
- weitmöglicher Erhalt von Gehölzen und Gehölzgruppen und deren bauzeitlicher Schutz,
- Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtungsmittel,
- Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasflächen
- und der CEF-Maßnahmen
- Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren,
- Kompensation des Nistplatzverlusten verschiedener Brutvogelarten durch Anbringen von Nistkästen,
- Verdichtung und Schaffung von Gehölzflächen als Lebensraum für Brutvögel.

Schutzgut Wasser:

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze und Wege sowie Dachbegrünung wird der Gebietswasserhaushalt nicht nachteilig beeinflusst. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Mit der städtebaulichen Neuordnung teilweise brachliegender Flächen mit desolater Gebäudesubstanz sowie der Sicherung einer Grün- und Freifläche zur Elbe hin ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Klima/Klimaanpassung:

Durch die Sicherung von Freiflächen im Bereich der Kaltluftabflussbahn entlang der Elbe, einer halboffenen Bebauung im Wohngebiet und Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu einer qualitätsvollen Grünausstattung sind eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse und günstige Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten, die die Lebensqualität im Plangebiet auch unter den Bedingungen der Klimaerwärmung sichern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sind, auch unter den Rahmen der fortschreitenden Klimaveränderung nicht zu prognostizieren.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 73 von 74

Schutzgut Mensch/Gesundheit:

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe, jedoch nicht im Abflussbereich. Es wird bereits bei einem 5-jährlichen Hochwasserereignisses randlich, bei einem 10-jährlichen Hochwasser zur Hälfte und im Falle eines 50-jährlichen Hochwasserereignisses vollständig überflutet. Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Hochwassersituation sowie eine mögliche Gefährdung der Menschen ist auszuschließen.

Das vorliegende hydrologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung im Hochwasserfall nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Wasserstände und Fließgeschwindigkeit im Plangebiet und dessen Umfeld führt.

Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit der zukünftigen Anwohner ist durch eine hochwasserangepasste Bauweise sowie ein zu erstellendes wirksames Evakuierungskonzept auszuschließen.

Das Plangebiet wird durch erhebliche Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms der Leipziger Straße sowie durch anlagenbezogene Geräuschimmissionen benachbarter gewerblicher Nutzungen beeinträchtigt. Ein Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor den schädlichen Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erreicht. Hinsichtlich der Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmimmissionen an einigen Fassaden ist an den betroffenen Fassaden sicherzustellen, dass dahinterliegende sensible Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nicht mit offenbaren Fenstern ausgestattet werden.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen im Plangebiet auf Grund der erheblichen Lärmimmissionen gemindert ist.

Die Wertigkeit des Plangebietes für die Erholung wird mit der Schaffung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen erhöht.

Bei Realisierung der genannten Schutzmaßnahmen ist eine erhebliche nachteilige Wirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit infolge Hochwassergefahren und hoher Lärmbelastigungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal der Villa Alexander-Puschkin-Platz 1 einschließlich ihrer Gartenanlage wird im Bestand festgesetzt. Eine nachteilige Auswirkung auf dieses Kultur- und Sachgut ist nicht zu prognostizieren.

Im Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist festzustellen, dass bei Realisierung der genannten und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichernde Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter nicht zu erwarten sind.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2017, zuletzt geändert am 1. März 2017

Seite 74 von 74

TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Gestaltungsplan (Büro BARCODE)
- Anlage 2: Erschließungsplan Verkehr (Büro EIBS)
- Anlage 3: Gehölzbestandsplan (Büro Grohmann)
- Anlage 4: Gestaltungsempfehlungen (Büro BARCODE)
- Anlage 5: Lageplan der Artenschutzmaßnahme in Dresden-Leuben
- Anlage 6: Lageplan der Retentionsraumausgleichsfläche in Dresden-Kaditz

Gutachten / Quellen

BARCODE Architects

Wettbewerbsbeitrag zur Entwurfswerkstatt „Elbviertel am Alexander-Puschkin-Platz“
und Gestaltungshinweise zum Bebauungsplan Nr. 357 C
Rotterdam, Oktober 2015 und November 2016

NSI Naturschutzzinstitut Region Dresden e. V.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan Nr. 357 C
Dresden, November 2016

NSI Naturschutzzinstitut Region Dresden e. V.

Vorprüfung zur FFH-/SPA-Verträglichkeit für das FFH-Gebiet und das gleichnamige SPA-
Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“
Dresden, November 2016

cdf Schallschutz Consulting

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 357 C
Dresden, Dezember 2016

EIBS GmbH

Konzeption der Verkehrserschließung im Bebauungsplangebiet Nr. 357 C
Dresden, Oktober 2016

Landschaftsarchitekturbüro Grohmann

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 357 C
Dresden, Januar 2017

BAUGRUND DRESDEN Ingenieurgesellschaft mbH

Hydrologisches Gutachten, Fachthema Hochwasserschutz, zum Bebauungsplan Nr. 357 C
Dresden, Dezember 2016