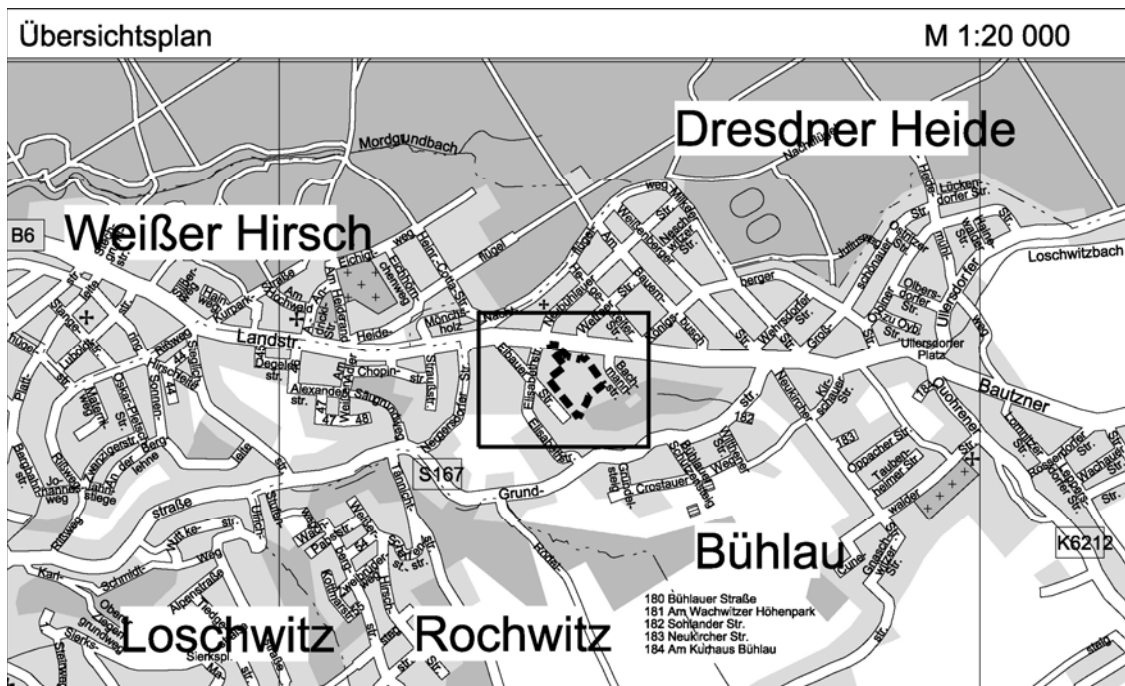


Anlage 4

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Bebauungsplan Nr. 322 Dresden-Bühlau Nr. 7, Schwimmhalle Bühlau

Fassung vom 26.10.2009
zuletzt geändert am 30.06.2010



Dresden, 09.07.2010

gez. Steinhof

Steinhof
amtierende Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 2 von 22

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	5
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Gender Mainstreaming	5
4.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit / Grünordnung	6
4.1.	Darstellung, Erfassung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	6
4.1.1	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	6
4.1.2	Biotopverbund	7
4.1.3	Boden	7
4.1.4	Wasser	8
4.1.5	Luft / Klima	8
4.1.6	Landschaft	9
4.1.7	Mensch und Gesundheit	9
4.1.8	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
4.2.	Konfliktvermeidung und -minderung	10
4.3.	Maßnahmen	11
5.	Erschließung	12
5.1	Verkehrerschließung	12
5.1.1	Äußere Erschließung	12
5.1.2	Anbindung an den ÖPNV	12
5.1.3	Innere Erschließung	12
5.1.4	Ruhender Verkehr	12
5.1.5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Verkehrsaufkommen	13
5.2	Stadttechnische Erschließung	13
5.2.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	13
5.2.2	Entwässerung	13
5.2.3	Energieversorgung	14
5.2.4	Heizung	14
5.2.5	Fernmeldeversorgung	14

Seite

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 3 von 22

6.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	15
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
6.2	Flächen für Entsorgungsanlagen	16
6.3	Festsetzungen zur Grünordnung	16
6.3.1	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	16
6.3.2	Flächenbefestigung	16
6.3.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.3.4	Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet	16
6.3.5	Anpflanzungen auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	17
6.3.6	Dachbegrünung	17
6.3.7	Pflanzlisten	17
6.3.8	Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen	17
6.4	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
6.5	Bedingte Festsetzung	17
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.7	Hinweise	18
6.7.1	Kontrolle der Baumaßnahmen	18
6.7.2	Schutz vor zu hohen Radonimmissionen	19
6.7.3	Lärmschutz	20
7.	Flächenbilanz	21
8.	Plandurchführung	21
9.	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	21
10.	Quellen	22

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 4 von 22

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 322, Dresden-Bühlau Nr. 7, Schwimmhalle Bühlau ist begrenzt durch

- die Bautzner Landstraße (Flst 526/1 der Gemarkung Bühlau) im Norden,
- die Flurstücke 379c, 379a, 383a, 383d, 383 und 382g der Gemarkung Bühlau im Osten,
- die Flurstücke 376a und 362b der Gemarkung Bühlau im Süden und
- die Flurstücke 364, 364e, 367h, 367g, 367/2, 367/1, 369g, 372/2 und 372/1 der Gemarkung Bühlau im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 376 der Gemarkung Bühlau.

Das insgesamt ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes mit direktem Anschluss an die Bautzner Landstraße. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Straßenbahnhofs Bühlau. Die betrieblichen Anlagen der Dresdner Verkehrsbetriebe befinden sich nicht mehr in Nutzung.

Im Norden grenzt die Bebauung der Bautzner Landstraße an das Plangebiet an; die bestehenden Gebäude werden im Erdgeschoss durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt, die Obergeschosse weisen eine Wohnnutzung auf.

Westlich und östlich des Plangebietes schließt sich eine offene Villenbebauung mit Wohnnutzung an. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, sowie das ehemalige Freibad Bühlau. Dieses wird gegenwärtig in Pacht durch den Waldseilgarten Bühlau genutzt.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Bereich des Eingemeindungsgebietes Schönfeld-Weißig besteht zur Versorgung der Bevölkerung ein Bedarf zur Einordnung einer Schwimmhalle. Um eine höhere und wirtschaftliche Auslastung der Einrichtung zu gewährleisten, ist ein Standort in Bühlau sinnvoll. Dies entspricht auch den Vereinbarungen zur Erfüllung des Eingemeindungsvertrages mit Schönfeld-Weißig.

Darüber hinaus besteht im Bereich Bühlau der dringende Bedarf an mindestens zwei Kindertageseinrichtungen. Der Standort am ehemaligen Straßenbahnhof Bühlau deckt einen Standort ab.

Der Standort des ehemaligen Straßenbahnhofs Bühlau ist lage- und flächenmäßig für die Einordnung einer Schwimmhalle und einer Kindertageseinrichtung geeignet.

Da sich die Bebauung des betroffenen Grundstücks mit den beiden Einrichtungen auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht entwickeln lässt, ist für die Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtung „Schwimmhalle“ und „Kindertageseinrichtung“, sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des sich nicht mehr in Nutzung befindlichen Betriebsgeländes Straßenbahnhof Bühlau der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB).

Im Bebauungsplan wurde eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO und eine Größe der Grundfläche von maximal 4.200 m² festgesetzt. Die Grundfläche beträgt somit insgesamt weniger als 20 000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 5 von 22

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin Ziele für die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden abgesteckt und formuliert. Im INSEK ist u. a. festgehalten, dass wichtige Handlungsziele die vorrangige Orientierung auf die Innenentwicklung und die Weiterentwicklung der Stadt- und Quartiersstrukturen sind.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 322 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Verkehrsfläche, Betriebshof Bahn dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Brachfläche des ehemaligen Straßenbahnhofs stellt sich als städtebaulicher Missstand innerhalb der Wohnbebauung dar. Durch die Wiedernutzbarmachung des Geländes für Zwecke des Gemeinbedarfs wird eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht, die auch der geordneten Entwicklung im gesamten Bereich Bühlau dient.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Gender Mainstreaming

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

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Gemeinbedarfseinrichtungen, die der Versorgung aller Bevölkerungsgruppen dienlich sind. Regelungen die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. Parkplätze für Frauen, Beleuchtung der Parkplätze, barrierefreie Ausführung, etc.) finden im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen Berücksichtigung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 6 von 22

4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit / Grünordnung

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen, für deren Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf im vorliegenden Fall im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend, wird von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts abgesehen.

Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung werden nachstehend getroffen; Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter werden dargestellt.

4.1. Darstellung, Erfassung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1.1 Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Gelände des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes wurde über Jahrzehnte bis auf Randbereiche an der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze weitgehend vollständig und intensiv genutzt. In den benannten Randbereichen, insbesondere in Richtung des Hanges hinter zum ehemaligen Bühlauer Bad hat sich ein hochwertiger Baumbestand entwickelt. Auf den übrigen Flächen entwickelte sich in den letzten Jahren mit der nachlassenden Nutzung teilweise auf Sukzessionsflächen jüngerer Gehölzbestand.

Der im Randbereich des Hanges vorhandene Baumbestand unterliegt dem Biotopschutz nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), Höhlenreiche Gehölzinseln und höhlenreiche Einzelbäume.

Bei einer Ortsbegehung Anfang April 2009 wurden die vorhandenen Gebäude auf das Vorkommen gebäudebewohnender Tierarten untersucht. Es wurden Nistplätze von Haussperling (11 Nistplätze) sowie von Hausrotschwanz und Bachstelze (4 Nistplätze) festgestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren besonders und streng geschützten Arten angetroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 22 a SächsNatSchG (NATURA 2000-gebiete) werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist das betrachtete Plangebiet in den wesentlichen zur Bebauung vorgesehenen Bereichen als eher geringwertig einzustufen.

Die vorgefundenen Lebensstätten von geschützten Arten sind nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Eine Befreiung zur Beseitigung im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden wird bei Schaffung von Ersatznistplätzen an den neuen Gebäuden in Aussicht gestellt.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand unterliegt den Regelungen der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden und ist bei der konkreten Planung der Gebäude und Freiflächen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 7 von 22

4.1.2 Biotopverbund

Das Plangebiet wird im Norden durch Wohnbebauung und die verkehrsreiche Bautzner Landstraße, im Nordosten und Westen von Wohnbebauung und im Südosten durch den Hangbereich zum ehemaligen Bühlauer Bad begrenzt. Damit liegt es hinsichtlich der Einbindung in Biotopstrukturen isoliert. Eine hohe Wertigkeit besitzt hier lediglich der an das Plangebiet grenzende Einschnitt des Loschwitzbaches.

Bewertung

Ein wirksamer Biotopverbund besteht aufgrund der Randlage zu hochwertigen Bereichen nicht.

4.1.3 Boden

Morphologisch liegt das Untersuchungsgebiet am Nordrand des Elbtalabbruchs. Das Gelände des ehemaligen Straßenbahnhofs fällt von nördlicher in südliche Richtung zunächst flach, an der südlichen Grundstücksgrenze dann jedoch steil in das Kerbtal des Loschwitzbaches ab. Dieses liegt ca. 20 m unterhalb des Straßenbahnhofsgebietes.

Nach den durchgeführten Aufschlussarbeiten (2) ergibt sich folgende maßgebende Bodenschichtung: wechselnd, mit meist nur geringmächtigen Auffüllungen bis ca. 1,50 m über lokal verbreiteten saalekaltzeitlichen Heidesanden, darunter Verwitterungszersatz des oberflächennah anstehenden Festgesteins (Granodiorit), dessen oberste Zone meist stärker lehmig verwittert ist.

Bei den in den direkten Untergrundaufschlüssen angetroffenen Auffüllungen handelt es sich vorzugsweise um Bodenmaterial, das nur untergeordnet (geschätzt weniger als 10 %) weitestgehend mineralische Fremdbestandteile enthält (2). An Hand einer Mischprobe wurde eine Einschätzung der Schadstoffhaltigkeit des Auffüllungsmaterials am Standort getroffen, nach der Grenzwertüberschreitungen im Sinne der Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen (LAGA) (2) für Schwermetalle, PAK und MKW ermittelt wurden.

Bewertung

Aufgrund des hohen Grades vorhandener anthropogener Überformung des Plangebietes durch flächige Auffüllungen und Überbauung ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als sehr gering zu bewerten. Ein Verlust von schützenswertem Oberboden ist damit nicht zu verzeichnen.

Erhöhte Aufwendungen können in der Bauphase bei notwendigen Eingriffen in tiefere Boden-/Festgesteinsschichten für Erschließungsanlagen und Bauwerksgründungen entstehen.

Im gesamten Plangebiet liegt aufgrund des oberflächennah anstehenden Festgesteins (Granodiorit) mit Zersatzzone eine geogene Bodenbelastung mit erhöhtem Radonrisiko vor. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten. Im Einzelfall kann sich auf Grund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

Am Standort wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. So sind hinsichtlich der vorgefundenen Kontaminationen des Auffüllungsmaterials erhöhte Aufwendungen für die Verwertung und Beseitigung von belastetem Abbruch- und Aushubmaterial zu erwarten. Für die Erkennung und die folgende Separation sind weiterführende Deklarationsanalysen durch Sachverständige im Sinne des § 18 BBodSchG durchzuführen. Werden die Abbruch- und Aushubarbeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes und die Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien durch Sachverständige begleitet und kontrolliert, bestehen keine Konflikte mit den geplanten Nutzungen der Schwimmhalle und der Kindertagesstätte.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 8 von 22

4.1.4 Wasser

Grundwasser

Wie in der Untersuchung zur Versickerungseignung des Baugrundes (2) dargestellt, wurde bei den durchgeführten Sondierungen kein Grundwasserstand festgestellt. Nach hydrogeologischem Kartenwerk befindet sich das Plangebiet im Bereich einer temporären Schicht- bzw. Sickerwasserführung in periglazialen Deckschichten und einer Grundwasserführung in größerer Tiefe im Kompaktgestein. Aufgrund der Hanglänge des umgebenden Geländes ist in der Verwitterungszersatzschicht des Granodiorits und nur lokal verbreiteten sandigen Schichten jahreszeit- und witterungsabhängig mit Hangsicker- und Schichtenwasser zu rechnen. Mit einem durchgehenden Grundwasserspiegel ist erst im Tiefenbereich größer 10 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. In südöstlicher Richtung verläuft in ca. 45 m Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze unterhalb des steil abfallenden Hanges der Loschwitzbach als Gewässer 2. Ordnung. Der derzeitige Zustand des Loschwitzbaches ist im direkt unterhalb des Plangebiets liegenden Abschnitt mit der Gewässergüteklasse II bis III, kritisch belastet, zu beschreiben. Grund hierfür sind u. a. regelmäßige Abschlüge aus dem Mischwasserkanalnetz bei Überlastung während Starkregenereignissen.

Auch das auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand über das Mischwasserkanalnetz entsorgt und trägt somit zum momentan schlechten Zustand des Loschwitzbaches bei.

Bewertung

Durch die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sich der Anteil der abflusswirksamen Flächen erhöhen. Damit würde sich, bei Ableitung anfallenden Niederschlagswassers über das anliegende Mischwassernetz, die Häufigkeit von Abschlügen aus diesem Kanalnetz in den Loschwitzbach ebenso erhöhen und das Gewässer zunehmend durch Schadstoffe als auch hydraulisch durch die ungedrosselten Ableitungen belastet.

In der Planung ist deshalb sicherzustellen, dass Einleitungen von Niederschlagswasser in den Loschwitzbach ohne Umleitung über das Mischwassernetz und in gedrosselter Form erfolgen. Zur Bestimmung des Abflusses in das Gewässer ist ein quasinatürlicher Gebietswasserabfluss anzusetzen, der von einer unbebauten und unversiegelten bewachsenen Plangebietsfläche ausgeht.

4.1.5 Luft / Klima

Das Klima im Dresdner Raum ist gekennzeichnet durch einen steten Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten, verbunden mit der Zufuhr der entsprechenden Luftmassen. Die Elbtalweitung ist thermisch begünstigt. Dadurch zählt der Raum Dresden zu den wärmsten Gegenden in den östlichen Bundesländern. Die Jahresmitteltemperatur Dresden-Zentrum liegt bei durchschnittlich ca. 8,8 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 668 mm.

Das Baugebiet liegt in einem durch die Umgebungsbebauung lokalklimatisch vorgeprägtem Gebiet mit einer mäßigen Überwärmung.

Bewertung

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 9 von 22

Durch die geplante Bebauung ist keine wesentliche Änderung des Lokalklimas im Vergleich zum Ausgangszustand zu erwarten, da bereits bebaute bzw. weitestgehend vegetationslose Flächen für die Neubebauung in Anspruch genommen werden.

Im Zuge der Bebauung werden grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die den Anteil an Grünmasse insgesamt erhöhen und somit lokalklimatisch ausgleichend oder auch verbessernd wirken werden.

Das Plangebiet unterliegt im Bestand einer Vorbelastung durch Luftschadstoffe ausgehend von der umgebenden Wohnbebauung aus Heizungen und in höherem Maße durch die Schadstoffemissionen des Verkehrs auf der Bautzner Landstraße. So können derzeit für die Belastung an der Straßenrandbebauung Werte für NO₂ von 34,8 µg/m³ und Feinstaub (PM10) von 25,7 µg/m³ angegeben werden.

Aufgrund des Abstandes der sensibelsten Nutzung, des geplanten Kindergartens, von über 85 m zur Bautzner Landstraße sind keine besonderen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Aufenthaltsbedingungen hinsichtlich der Belastung durch Luftschadstoffe ausgehend vom Verkehr im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen.

4.1.6 Landschaft

Das Gelände des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes ist von der Bautzner Landstraße bis auf den Zufahrtbereich von der Bautzner Landstraße wenig, vom topografisch tiefer liegenden Gelände des ehemaligen Bühlauer Bades nicht einsehbar. Es ist charakterisiert durch das großflächige Betriebsgebäude (ca. 77 m x 42 m) mit den zugehörigen außenliegenden Gleisanlagen und verteilten Lagerflächen. In der Gesamtheit vermittelt das Gelände den Eindruck eines vernachlässigten und zur Aufwertung bestimmten Bereiches.

Das gesamte Gelände ist nicht zugänglich und steht damit für Erholungszwecke einschließlich wünschenswerter fußläufiger Durchwegungen in Richtung des ehemaligen Bühlauer Bades mit der dort zurzeit angesiedelten Nutzung als Klettergarten nicht zur Verfügung.

Bewertung:

Das Gelände des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes wirkt mit seinen Gleisanlagen und der im schlechten Bauzustand befindlichen Betriebshalle und Nebengebäuden störend im Wohnumfeld.

Mit der geplanten Bebauung werden alte, nicht erhaltungswürdige Bausubstanz sowie nicht mehr genutzte Gleisanlagen bis auf ein einzelnes unter Denkmalschutz stehendes Gebäude beseitigt. Es wird weiterhin in geschützten Baumbestand eingegriffen.

Es wird durch die Errichtung der Schwimmhalle, von Stellplätzen und des Kindergartens großflächig Boden (wieder-)versiegelt. Der Anteil der versiegelten Flächen insgesamt erhöht sich. Es wird jedoch eingeschätzt, dass durch die Gliederung der Gebäude und Maßnahmen zur Begrünung der Stellplatzflächen und Umgrünung der Gebäude mit mittel- und großkronigen Bäumen sowie dichten Strauchpflanzungen der Gesamteindruck des Geländes aufgewertet wird.

4.1.7 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Verkehrslärm- und Schadstoffimmissionen. Zur Situation der Luftschadstoffe wird auf den obigen Punkt Luft/Klima verwiesen.

Hinsichtlich der Belastung durch Schallimmissionen wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das insbesondere mögliche Lärmbelastungen ausgehend vom Verkehr auf der Bautzner Landstraße auf die geplante Nutzung Kindertagesstätte sowie ausgehend von den geplanten Nutzungen auf die umliegende Wohnbebauung ermittelte. Anhand der Ergebnisse wurden die entsprechenden Hinweise zum Schallschutz im Bebauungsplan verankert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 10 von 22

4.1.8 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden nach derzeitiger Kenntnislage nicht gesehen.

4.2. Konfliktvermeidung und -minderung

Ausgehend von der Erfassung und Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden die folgenden Maßnahmen zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Niederschlagswasserbewirtschaftung:
Rückhaltung, Nutzung (für Grünanlagenbewässerung) sowie Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Loschwitzbach mit einem gewässerökologisch vertretbaren Abfluss.
- Leitungsverlegung des erforderlichen Regenwasserkanals in Richtung Loschwitzbach innerhalb der bestehenden Treppenanlage zur Minimierung des Eingriffes in geschützten Gehölzbestand und Biotopflächen.
- Dachbegrünung zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses, Verbesserung des Lokalklimas sowie als Trittsteinbiotop.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen
Reduzierung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß.
- Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen ist weitestgehend auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung im konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen. Ein hoher Anteil an Begrünung zur Verbesserung des Lokalklimas und als Lebensraum für Vögel und Insekten ist im Bebauungsplan vorzusehen.
- Erstellung eines abgestimmten Energie- und Wärmeversorgungskonzeptes einschließlich Prüfung eines Nahwärmenetzes mit dem Ziel des Ressourcen- und Klimaschutzes und der CO₂-Minderung.
- Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes für die geplanten Nutzungen, insbesondere für die Kindertagesstätte sowie für die angrenzende Wohnbebauung.
- Berücksichtigung des Radonschutzes bei der konkreten Gebäudeplanung und –ausführung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 11 von 22

4.3. Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minderung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Rückhaltung, Nutzung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser:
Das im Plangebiet anfallende und gesammelte Niederschlagswasser wird zentral zurückgehalten, in Teilen zur Bewässerung von Grünflächen genutzt und überschüssige Mengen gedrosselt an das Gewässer Loschwitzbach abgegeben.
Der im Plangebiet anstehende Boden ist nicht für eine schadlose Versickerung geeignet. Es wird daher ein Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem verfolgt, welches die Nachnutzung des Niederschlagswassers sowie dessen verzögerten Abfluss sichert. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erschließungskonzeption und in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die entsprechenden Vorgaben eingearbeitet.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen
Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wurden Bau- und Stellplatzflächen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.
- Ressourcen- und Klimaschutz / CO₂-Minderung
Belange des Klimaschutzes werden im weiteren durch Untersuchungen zum Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung zur Energie- und Wärmeezeugung berücksichtigt
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Radon)
Es wird empfohlen eine radongeschützte Bauweise entsprechend den Hinweisen der Beratungsstelle für radongeschütztes Bauen in Schlema/Chemnitz vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen
- Laut Schallimmissionsprognose vom Mai 2009 ist die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte möglich. Eine unzumutbare Belästigung der Bewohner/-innen im Nachbarschaftsbereich durch spielende Kinder kann ausgeschlossen werden.
Für die geplanten Stellplätze ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren die Einhaltung des Beurteilungspegels von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum nachzuweisen. Für die technischen Anlagen ist die Einhaltung eines maximalen Schallleistungspegel von 70 dB(A) nachzuweisen.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Das Plangebiet wird durch Pflanzstreifen zu den Wohngrundstücken abgegrenzt. Im Plangebiet wird durch Pflanzungen in den Stellplatzflächen (gemäß Stellplatzsatzung) sowie zugeordnet den einzelnen Baufeldern eine Durchgrünung sichergestellt. Bäume sind im Bestand zu erhalten.
Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.
- Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen
Zum Schutz des Klimas, des Bodens, des Wasserhaushaltes und der Biotopfunktionen sind alle nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch zu gestalten.
Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 12 von 22

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist für alle Verkehrsteilnehmenden über die tangierende Bautzner Landstraße (B 6) gesichert.

Mit der Realisierung des gegenwärtig in Planung befindlichen Ausbaus der Bautzner Landstraße können dann auch notwendige verkehrliche Verbesserungen, insbesondere für Fußgehende und Radfahrende umgesetzt werden. Neben der Einordnung einer behindertengerechten Haltestelle für den ÖPNV, einer verbesserten Führung von Fußgehenden und Radfahrenden, werden bauliche Erfordernisse zur Sicherung der Abbiegebeziehungen in das Plangebiet in der Straßenplanung berücksichtigt. Auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Variantenplanung kann sowohl ein Linkseinbiegen in das zur Bebauung vorgesehene Gelände, als auch das Rechtsein- und Rechtsausfahren umgesetzt werden.

5.1.2 Anbindung an den ÖPNV

Mit der Einordnung der behindertengerecht auszubauenden Haltestelle für die Straßenbahnlinie 11 und die Regionalbuslinie 261 Dresden-Hbf. – Dresden-Weißig – Neustadt - Sebnitz direkt im Zugangsbereich des Plangebietes, ist eine gute Erschließung durch den ÖPNV gegeben. Die ÖPNV-Erreichbarkeit der angrenzenden Regionen wie dem Schönfelder Hochland, ist durch einmaliges Umsteigen vom Busverkehr auf den Straßenbahnverkehr am Ullersdorfer Platz gesichert.

Der Anschluss an eine zukünftige Fußwegverbindung zur Grundstraße wird im Bebauungsplan durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Sicherung und der Ausbau eines Fußweges durch das Gelände des ehemaligen Freibades Bühlau kann zur Verbesserung der Erschließung beitragen. Die Realisierung kann entweder durch vertragliche Regelungen mit dem Pächter oder über ein separates Bauleitplanverfahren erfolgen.

5.1.3 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Zugang bzw. eine Zufahrt von der Bautzner Landstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen für den ruhenden Verkehr (Kfz und Fahrräder), sowie eine Wendefläche für die Schulbusse bzw. die Müllfahrzeuge angeordnet. Die Zufahrt zu den Gebäuden des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger/-innen.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach SächsBO sind die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Auf Grund des weiträumigen Einzugsbereiches der Schwimmhalle aus Richtung des Schönfelder Hochlandes bzw. aus Loschwitz werden im Bebauungsplan Flächen für die Herstellung von Stellplätzen über den reinen bauordnungsrechtlichen Bedarf hinausgehend festgesetzt.

Aus Erfahrungswerten mit vergleichbaren Schwimmhallen wird von einem Stellplatzbedarf von 70 Pkw-Stellplätzen ausgegangen.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass im näheren Umfeld des Planungsgebietes keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 13 von 22

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen liegen bei ca. 105 Stellplätzen.

5.1.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Verkehrsaufkommen

In Abhängigkeit von der Nutzungsintensität des Vorhabens wird es zu einer entsprechenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Quelle/Ziel-Verkehr) auf der Bautzner Landstraße kommen.

Die gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht hohe ÖPNV-Nutzeranteile und bietet für die Schwimmhalle gute Voraussetzungen, mit Maßnahmen des Mobilitätsmanagements noch zusätzliche Nutzerpotenziale durch Verlagerung vom Kfz-Verkehr zu erschließen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

5.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

In der Bautzner Landstraße ist eine Trinkwasserleitung DN 100 vorhanden.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen für den Straßenbahnhof können in Abstimmung mit der DREWAG zurückgebaut werden, soweit sie nicht zur Versorgung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes dienen und weiter genutzt werden können.

Abhängig von den Bedarfswerten insbesondere der geplanten Schwimmhalle sowie dem erforderlichen Löschwasserbedarf werden voraussichtlich Maßnahmen zur Erweiterung bzw. Ertüchtigung der vorhandenen Anlagen erforderlich.

5.2.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende **Schmutzwasser** kann entsprechend der vorhandenen Entwässerungsanlagen über die bestehende Transportleitung, die über das private Flurstück 369 g verläuft und den bestehenden Kanalanschluss auf der Elisabethstraße abgeleitet werden.

In der Bautzner Landstraße ist außerdem ein Mischwasserkanal DN 400/600 vorhanden, der gegebenenfalls für die Schmutzwasserableitung genutzt werden kann.

Das **Niederschlagswasser** kann nach Auswahl aus einer Variantenuntersuchung (1) und Beachtung gewässerökologischer Anforderungen gedrosselt in den Loschwitzbach abgeleitet werden. Auf Grund der im Versickerungsgutachten (analytec Dr. Steinhau vom 19.08.2008) festgestellten Baugrund- und Versickerungsverhältnisse sowie der vorhandenen Altlasten (als AKZ 62/200050 im Sächsischen Altlastenkataster registriert) wird die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet nicht empfohlen.

Das Niederschlagswasser von Schwimmhalle und Kindertageseinrichtung kann beispielsweise in einem geschlossenen unterirdischen Becken aus Stahlbeton-Fertigteilen zurückgehalten und gedrosselt in den Loschwitzbach abgeleitet werden. Dabei ist die Verlegung eines Anschlusskanals über das städtische Flurstück 376 a erforderlich.

Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens ist u.a. von der Art der Dachbefestigung sowie der Befestigung der Verkehrsflächen und Stellplätze abhängig. Bei Einsatz von Dachbegrünung und wasserdurchlässiger Befestigung der Stellplätze (z.B. Pflaster) reduziert sich das erforderliche Rückhaltevolumen maßgeblich.

Die Errichtung der Einleitstelle in den Loschwitzbach ist nach sächsischem Wassergesetz genehmigungspflichtig, für das Regenrückhaltebecken ist ebenfalls eine Genehmigung zu bean-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 14 von 22

tragen. Für die Gewässerbenutzung ist eine Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

5.2.3 Energieversorgung

In der Bautzner Landstraße sind Mittelspannungskabel zur Energieversorgung vorhanden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Kabel dienen dem Anschluss des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes und könnten in Abstimmung mit der DVB AG zurückgebaut werden, soweit sie nicht zur Versorgung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes dienen und weiter genutzt werden können.

5.2.4 Heizung

In der Bautzner Landstraße befindet sich eine Gasleitung DN 150. Von dieser Leitung aus wurde neben dem Straßenbahnbetriebshof auch das denkmalgeschützte Gebäude über Anschlussleitungen versorgt. In Abstimmung mit der DREWAG ist zu prüfen, inwieweit diese Anschlussleitungen weiter genutzt oder zurückgebaut werden können.

In Umsetzung des Stadtratsbeschlusses V2572-SR76-08 (08/2008) wird zur Versorgung des Bebauungsplangebietes der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung durch die DREWAG geprüft. Für die Erzeugereinheit wird entweder durch die DREWAG im Rahmen des Bebauungsplanes ein eigenes Gebäude errichtet oder die DREWAG mietet sich in die Funktionsbereiche der geplanten Schwimmhalle (der Kindertageseinrichtung) mit ein.

5.2.5 Fernmeldeversorgung

In der Bautzner Landstraße sind Fernmeldeanlagen vorhanden. Die Fernmeldeversorgung der Schwimmhalle und der Kita kann durch Anbindung an die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 15 von 22

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Betriebsgelände der Dresdner Verkehrsbetriebe befindet sich neben dem eigentlichen Straßenbahnhof auch ein denkmalgeschütztes Villengebäude. Die Nutzung des Gebäudes für Zwecke der Schwimmhalle oder der Kindertageseinrichtung konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da die Umgebung des ehemaligen Straßenbahnhofes durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist, wurde für den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudebestands Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind im Planbereich ausgeschlossen, da diese Nutzungen der städtebaulichen Struktur der Umgebungsbebauung nicht entsprechen und in Bezug auf ihre Größe und Arbeitsweise mit dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung nicht vereinbar sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Größe der Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich einerseits aus dem Gebäudebestand und dem Umgebungsrahmen der benachbarten Wohnbebauung und andererseits aus den Anforderungen, die Versiegelung im Wohngebiet so gering wie möglich zu halten. Mit der Festsetzung wird eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von max. 40 % gewährleistet.

Die Größe der Grundflächen innerhalb der Gemeinbedarfswflächen ergibt sich aus dem Raumprogramm beider Einrichtungen und vergleichbaren Projekten der Landeshauptstadt Dresden.

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen leiten sich im Allgemeinen Wohngebiet aus der angrenzenden Bebauung ab und berücksichtigen gleichzeitig die höhenmäßige Unterordnung eines hinterliegenden Neubaus in Bezug auf das bestehende denkmalgeschützte Gebäude. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse durch ein Staffelgeschoss ist auch bei der Realisierung dieser modernen Dachform, die höhenmäßige Einordnung gewährleistet. Durch das allseitige Einrücken des Staffelgeschosses um mindestens 1,0 m wird sichergestellt, dass die städtebaulich wichtige Traufe auch bei dieser modernen Dachform klar ablesbar ist. Die Beschränkung auf eine Nutzungsebene im Dachbereich des Staffelgeschosses gewährleistet den ruhigen und geschlossenen Dachabschluss, der auch in der Nachbarbebauung prägendes Element ist.

Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen wurde aufgrund des festgesetzten Flachdachs und der bekannten Anforderungen vergleichbarer Projekte die maximale Gebäudehöhe festgesetzt; auch diese ordnet sich der umliegenden Bebauung unter.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um den städtebaulichen Charakter des umliegenden Villengebietes aufzunehmen und eine offene Bauungsstruktur zu gewährleisten, wurde im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Bereich des Kindergartens eine offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund des Raumprogramms und den Anforderungen an eine Schwimmhalle sind in diesem Bereich auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 16 von 22

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine relative freie Einordnung der Sonderbaukörper in grünordnerisch gestalteten Flächen erfolgen kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für untergeordnete Bauteile eine Ausnahme von den Baugrenzen zugelassen, soweit diese lediglich der Gliederung von Baukörpern im Sinne architektonischer Gestaltungselemente dienen.

6.2 Flächen für Entsorgungsanlagen

Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung dient der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von Schwimmhalle und Kindertageseinrichtung. Um die laufenden Aufwendungen für die Bewässerung der zugänglichen Pflanzflächen an den Verkehrsflächen gering zu halten, sollte im nachgeordneten Antragsverfahren geprüft werden, ob Teile der Anlagen für die Regenwasserrückhaltung als Zisternen – unter Beachtung der Sicherstellung des festgelegten Abflusses in den Loschwitzbach – ausgeführt werden können.

6.3 Festsetzungen zur Grünordnung

6.3.1 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Im Bereich der bestehenden Gebäude des Straßenbahnhofes wurden Lebensstätten von nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Arten vorgefunden. Eine Befreiung zur Beseitigung im Zusammenhang mit dem Abbruch der Gebäude ist bei Schaffung von Ersatznistplätzen an den neuen Gebäuden möglich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen zur erforderlichen Anzahl und der Art der Nistplätze getroffen. Die Anzahl der Ersatznistplätze für den Haussperling ist gegenüber den vorgefundenen Nistplätzen erhöht, da die Besiedlung von Brutplätzen in anderer Art und an anderer Stelle erfahrungsgemäß längere Zeit andauert und daher ein höheres Angebot bestehen muss. Geeignete Anbringungsorte an den Neubauten der Schwimmhalle und der Kindertageseinrichtung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Umweltamt abzustimmen.

6.3.2 Flächenbefestigung

Die Festsetzungen zur Flächenbefestigung berücksichtigen die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Plangebiet. Sie tragen zusammen mit der Festsetzung zur Dachbegrünung zur Reduzierung des Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser bei.

6.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Wohngebäude des allgemeinen Wohngebietes in die umgebende Bebauung einzubinden sowie eine möglichst konfliktfreie Zuordnung der bestehenden und geplanten Nutzungen zu gewährleisten, werden Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern am östlichen und westlichen Rand des Baugebietes festgesetzt.

6.3.4 Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Aus Gründen der Eingrünung und Gestaltung des Baugebietes wird auf jedem privaten Grundstück die Pflanzung mindestens eines standorttypischen Laubbaums festgesetzt. Die Maßnahme dient der positiven Beeinflussung des Kleinklimas, dem Ausgleich der Wirkungen der Bebauung auf Boden, Gewässer, Klima und auf die heimische Tierwelt.

6.3.5 Anpflanzungen auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Um die für die Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlichen Stellplätze weitgehend zu durchgrünen, gestalterisch in die Umgebungsbebauung einzubinden, aber auch zur angrenzenden

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 17 von 22

Wohnbebauung hin einzugrünen, wurden Festsetzungen zu Anpflanzungen auf diesen Flächen getroffen.

6.3.6 Dachbegrünung

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung bei Flachdächern kann das erforderliche Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser maßgeblich reduziert werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmhalle wurde im Bereich der eigentlichen Halle mit einer voraussichtlich freitragenden Dachkonstruktion die zwingende Dachbegrünung auf Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsbereiche, eingeschossige Anbauten, Sanitär- und Umkleideabteile beschränkt.

6.3.7 Pflanzlisten

Jede Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten, sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Die Artenwahl der Pflanzlisten berücksichtigt wegen der optimalen Anpassung an das Ökosystem und die Fauna nur heimische, standortgerechte Arten.

6.3.8 Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die im Plan festgesetzten Gehölze sollen erhalten und durch Anpflanzungen in den festgesetzten Randbereichen, im Straßenraum und in den privaten Wohngrundstücken ergänzt werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das auf dem Gelände bestehende denkmalgeschützte Gebäude, sowie die laut Bebauungsplan zulässige bauliche Ergänzung sind über die gemeinsame Zufahrt des Gesamtgeländes an die Bautzner Landstraße angebunden. Zur Sicherung der Erschließung des als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksteils wurde im Bereich der Zufahrt ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Anliegenden festgesetzt.

Die geplante Schwimmhalle ist über die Anbindung an die Bautzner Landstraße für alle Verkehrsteilnehmenden ausreichend erschlossen.

Die Anbindung für Fußgehende und Nutzende des Öffentlichen Personennahverkehrs kann durch die Anbindung an eine Fußwegeverbindung zur Grundstraße verbessert werden. Die Voraussetzungen für die Anbindung an den bestehenden Fußweg durch das Gelände des ehemaligen Freibades Bühlau werden im Plangebiet durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Der zukünftige Ausbau des bestehenden Fußweges durch das Gelände des ehemaligen Freibades Bühlau ist unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren zu regeln.

Zur Sicherung der Bewirtschaftung und Instandhaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

6.5 Bedingte Festsetzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertageseinrichtung besteht auf den markierten unversiegelten Restflächen von „A 01“ ein Konflikt durch mögliche gesundheitsgefährdende direkte Inkorporation von Schadstoffen oder Aufnahme über den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Schutz bzw. Entwicklung des Bodens auf der genannten Fläche im Sinne der Erhaltung bzw. Wiederherstellung seiner konfliktfreien Funktionsfähigkeit als Aufenthalts-, Tätigkeits- und Erholungsfläche erfordert deshalb die Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 18 von 22

Auf Flächen, auf denen keine Versiegelung oder Überbauung erfolgt, ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB für das Schutzgut menschliche Gesundheit eine 0,35 m (max. von Kindern erreichbare Tiefe, gemäß BBodSchV, Anhang 1, Tabelle 1) mächtige Schicht mit unbelastetem Bodenmaterial und mit Hilfe einer ingenieurtechnischen Begleitung zu überdecken. Somit ist der vorgenannte Nutzungskonflikt sicher beseitigt.

Für den Außenbereich der Schwimmhalle genügt eine Überdeckung mit einer 0,10 m mächtigen unbelasteten Bodenschicht, da hier nur der Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme (gemäß BBodSchV, Anhang 1, Tabelle 1) zu sehen ist.

Die Anforderungen an das aufzubringende Bodenmaterial unterliegen der Rechtsgrundlage von § 12 und Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV¹.

Die Vorhaben begleitende Überwachung und Dokumentation beruhen auf den §§ 4 und 10 BBodSchG² und § 12 SächsABG³ i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO⁴.

Zum Ausschluss bzw. zur Klärung von Kontaminationsverdacht ist die organoleptische sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Aushubmaterial durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro erforderlich – § 12 SächsABG, § 5 KrW-/AbfG⁵.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Gebäude in das bestehende Wohnumfeld zu integrieren. Aus diesem Anspruch leitet sich der Ausschluss einzelner Materialien, die dem Charakter der Bebauung an diesem Standort nicht gerecht werden, ab. Lediglich für die Errichtung solartechnischer Anlagen ist im Einklang mit einer umweltverträglichen Energieversorgung eine Ausnahme für reflektierende Oberflächen gestattet.

6.7 Hinweise

6.7.1 Kontrolle der Baumaßnahmen

Am Standort wurde mit umweltgefährdenden Stoffen (Mineralölkohlenwasserstoffe MKW) umgegangen. Bei Baumaßnahmen sind erhöhte Aufwendungen für die Verwertung / Beseitigung von belastetem Abbruch- und Aushubmaterial zu erwarten. Die Erkennung und folgende Separation belasteten Abbruch- und Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG geleistet werden. Werden Abbruch- und Aushubarbeiten in der bezeichneten Fläche und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien durch eine Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG begleitet und kontrolliert, besteht kein Konflikt mit der geplanten Nutzung.

6.7.2 Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

¹ BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999, BGBl. I S. 1554; geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I vom 29. Dezember 2004 S. 3758)

² BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998, BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S.)

³ SächsABG Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (GVBl. S. 261) - Fassung gültig ab: 01.08.2008

⁴ SächsBO Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200);

⁵ KrW-/AbfG Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts-/Abfallgesetz - KrW-/AbfG), veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 01. September 2005 (BGBl. I S. 2618)

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 19 von 22

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes liegt eine geogene Bodenbelastung mit erhöhtem Radonrisiko vor. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten. Im Einzelfall kann sich auf Grund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

Durch epidemiologische Studien (Bundesamt für Strahlenschutz) konnte der Zusammenhang zwischen Radonkonzentration in der Raumluft und Lungenkrebsrisiko bestätigt werden. Mit der Festsetzung einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude werden Überschreitungen des empfohlenen Richtwertes für Radon in den Räumen im Keller verhindert, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist durch eine Untersuchung des Bodens in der Baugrube (Sohle und Seitenwände) die Radonklasse des Baugrundes zu bestimmen (mit Bodenansprache, repräsentative Bestimmung der Radonkonzentration in der Bodenluft und Gaspermeabilität des Bodens).

Je nach ermittelter Radonklasse sollten folgende Anforderungen an die Bauausführung gestellt werden:

- vernachlässigbar: Eine radongeschützte Bauausführung kann entfallen,
- normal: Bei guter Bauausführung, Abdichtung gegenüber Baugrund sowie Feuchteschutz nach DIN 18195 kann eine radongeschützte Bauausführung entfallen,
- hoch: Umsetzung radongeschützte Bauausführung,
- sehr hoch: Umsetzung radonsichere Bauausführung durch zusätzliche Bodengasdrainage unter dem Bauwerk

Die Bauausführung von Räumen im Keller ist auf die Einhaltung des Planungswertes von 200 Bq/m³ auszurichten; die Einhaltung des Planungswertes ist durch eine Messung der Raumluft nachzuweisen.

Bei der Sanierung von Räumen im Keller, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen, wenn der Referenzwert von 400 Bq/m³ in diesen Räumen überschritten wird; nach erfolgter Sanierung ist die Einhaltung des Referenzwertes durch eine Messung der Raumluft nachzuweisen.

Der maßgebliche Planungswert von 200 Bq/m³ für die Bauausführung von Räumen, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen, entspricht der "Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor Radonexposition innerhalb von Gebäuden" der Kommission der Europäischen Gemeinschaften. Im Falle eines Eigentumsüberganges (z.B. von einem Bauträger) sollte der Nachweis über die Einhaltung des Planungswertes dem Käufer übergeben werden.

Eine radongeschützte Bauausführung ist im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6.7.3 Lärmschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Mit dieser Prognose wurde ausgehend von den Geräuschen der nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße und unter Berücksichtigung der geometrischen, meteorologischen und topografischen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 20 von 22

Bedingungen, die Geräuschimmissionen auf dem Gelände der geplanten Kindertageseinrichtung berechnet. Zusätzlich wurde untersucht, mit welchen Immissionen an der benachbarten Wohnbebauung bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der geplanten Schwimmhalle und der Kindertageseinrichtung zu rechnen ist.

Laut Prognose ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich möglich. Der Richtwert von 50 dB(A), entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Freistaates Sachsen, wird nicht überschritten.

Eine unzumutbare Belästigung der Bewohner/-innen im Nachbarschaftsbereich durch spielende Kinder kann ausgeschlossen werden. Nachbarschaftsschützende Rechte werden gewahrt, wenn im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass die Emissionswerte der Öffnungen der lufttechnischen Anlagen einen maximalen Schallleistungspegel von 70 dB(A) nicht übersteigen. Mit diesem Nachweis ist die Einhaltung der geltenden Beurteilungspegel an den benachbarten Wohngebäuden gewährleistet.

Im Rahmen der Prognose wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass neben der bestehenden Wohnbebauung die Einordnung einer Schwimmhalle zulässig ist.

Die Bewertung erfolgt nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) die zwar für die Bauleitplanung keine unmittelbare Gültigkeit besitzt, deren Richtwerte aber einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Immissionen und damit für die Frage der Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung liefern. Danach gelten in Bezug auf allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsrichtwerte:

tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A),
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).

Die vorliegende Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass bei der geplanten Schwimmhalle die Geräusche der zu den Parkplätzen zu- und abfahrenden Fahrzeuge an den Wohnhäusern im Bereich der Bautzner Landstraße zu Immissionen führen, die im Nachtzeitraum (nach 22.00 Uhr) über den zulässigen Richtwerten liegen. Dies betrifft sowohl den Beurteilungs- als auch den Spitzenpegel.

Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren ist daher nachzuweisen, dass die Einhaltung des Beurteilungspegels von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum gewahrt ist.

Dies führt in der Realisierung entweder zu einer Einhausung oder Abschirmung der erforderlichen Stellplätze oder zu einer Begrenzung der Öffnungszeiten der Schwimmhalle auf maximal 22.00 Uhr. Bei einer Begrenzung der Öffnungszeiten der Schwimmhalle auf 22.00 Uhr ist davon auszugehen, dass der Parkplatz zu Beginn des Nachtzeitraumes um 22.00 Uhr nicht mehr genutzt wird.

Um darüber hinausgehend Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung durch Lärm auszuschließen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen, dass für die Schwimmhalle durch geeignete technische Maßnahmen die Emissionswerte z. B. der Öffnungen der lufttechnischen Anlagen auf einen maximalen Schallleistungspegel von 70 dB(A) begrenzt sind.

7. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	15.000 m ²	100,0 %
---	-----------------------	---------

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 21 von 22

Gebäude, Verkehrs- und sonstige versiegelte Flächen	7.200 m ²	48,0 %
überwiegend unversiegelte Flächen	6.200 m ²	41,0 %
geschlossene Gehölzbestände (Wald, Biotopflächen)	1.600 m ²	11,0 %

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebäude und sonstige versiegelte Flächen (Maximalwert)	6.300 m ²	42,0 %
Zufahrtbereich, Stellplätze	2.800 m ²	19,0 %
überwiegend unversiegelte Flächen	1.850 m ²	12,0 %
Grünflächen	2.450 m ²	16,0 %
geschlossene Gehölzbestände (Wald, Biotopflächen)	1.600 m ²	11,0 %

8. Plandurchführung

Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 376 der Gemarkung Dresden-Bühlau. Das Flurstück befindet sich noch im Eigentum der Dresdner Verkehrsbetriebe AG; es soll durch die Landeshauptstadt Dresden erworben werden. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

9. Voraussichtliche Haushaltswirksame Kosten

Es fallen Kosten für den Erwerb des Grundstückes, die Baufreimachung des Grundstückes, sowie für die Herstellung der Schwimmhalle und der Kindertageseinrichtung einschließlich der erforderlichen Erschließung an.

Die Finanzierung des Grunderwerbs erfolgt aus den im Liegenschaftsamt verfügbaren Mitteln in der Finanzposition 8800.932.1000 „ Grunderwerb für besondere Anforderungen“. Für den Neubau der Schwimmhalle (Planung und Bau) sind im Haushalt des Eigenbetriebes Sportstätten- und Bäderbetrieb 8 Mio. Euro gesichert. Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist über den Haushalt des Eigenbetriebes abzusichern.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 26.10.2009, zuletzt geändert am 30.06.2010

Seite 22 von 22

10. Quellen

- (1) Studie Niederschlagswasserbeseitigung B-Plan 322, September 2008, ACI-Aquaprojekt Consult Ingenieurgesellschaft mbH
Nachtrag zur Studie Niederschlagswasserbeseitigung B-Plan 322, Juli 2009, ACI-Aquaprojekt Consult Ingenieurgesellschaft mbH
- (2) Untersuchungsbericht, Projekt: Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser am Standort des ehem. Straßenbahnhofs Bühlau in Dresden, analytec Dr. Steinhilber Ingenieurgesellschaft für Baugrund, Geophysik und Umweltengineering mbH, 19.08.2008
- (3) Historische Erkundung, ERGO GmbH, 20.05.1996,
Baugrunduntersuchung /Untersuchung Bodenkontaminationen Straßenbahnhof Bühlau, Baugrund Dresden Ingenieurgesellschaft mbH, 15.09.1993,
Sächsisches Altlastenkataster, AKZ 62/200050
- (4) LAGA: Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen (LAGA PN 98) vom Dezember 2001; Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien; Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 32; ESV - Erich Schmidt Verlag (AB09)
- (5) Schallimmissionsprognose ABD 41061 / 09, Akustik Bureau Dresden, 19.05.2009
Aktennotiz 41061 /09 vom 17.08.2009 zur Schallimmissionsprognose ABD 41061 / 09, Akustik Bureau Dresden
- (6) Orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG und BBodSchV und Kostenschätzung Bodenentsorgung / Rückbau / Entsorgung aufstehender Gebäude, Geoservice Bähr, 05.06.2009