

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung

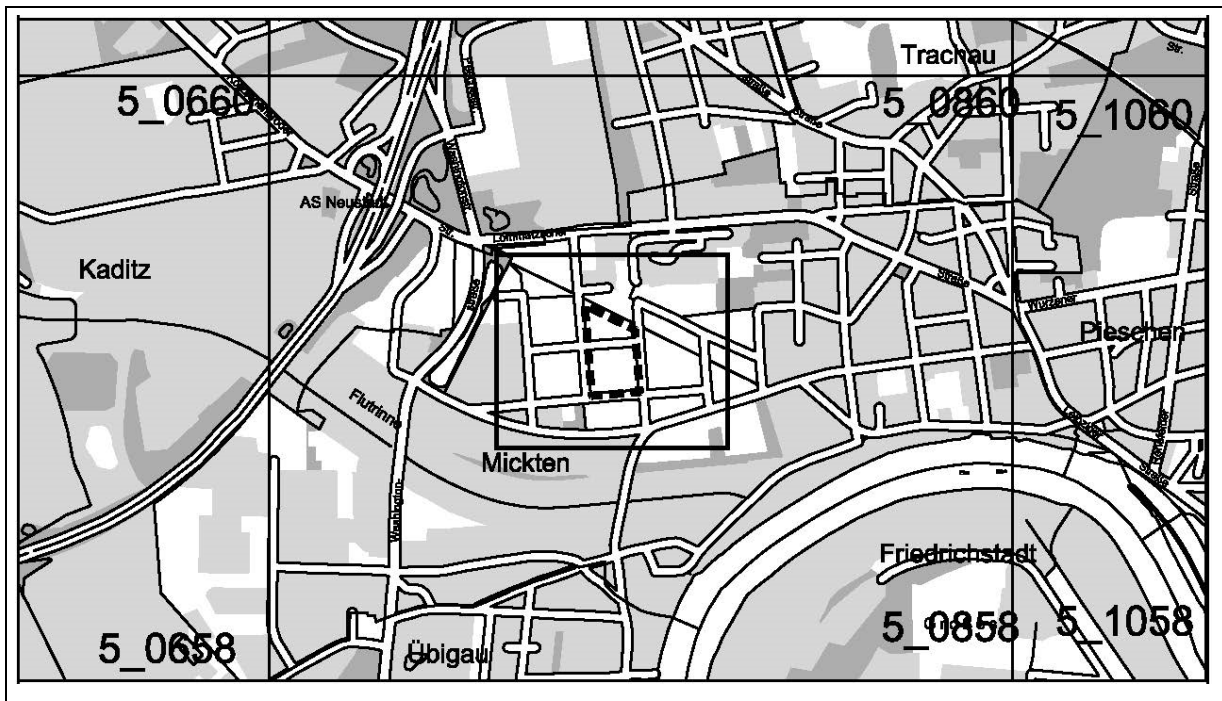
zum

Bebauungsplan Nr. 3013 B

Dresden-Mickten Nr. 14, Pieschener Straße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 5. März 2019



gez. Szuggat, 19.03.2019

Szuggat
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 2 von 69

Inhalt

1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3	Planungsziele	6
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	7
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	9
2.1	Naturräumliche Lage und Topografie	9
2.2	Siedlungsentwicklung	9
2.3	Bisherige und bestehende Nutzung	10
2.4	Angrenzende Nutzungen und städtebauliches Umfeld	10
2.5	Nutzungseignung	11
2.6	Verkehrerschließung	11
2.7	Ver- und Entsorgung	13
2.8	Soziale Infrastruktur	15
2.9	Natur und Landschaft	16
2.9.1	Vegetationsbestand, Biotoptypen	16
2.9.2	Geschützte Tier- und Pflanzenarten	16
2.9.3	Böden und Grundwasser	18
2.10	Altlasten, Kampfmittel	18
2.11	Klima und Lufthygiene	18
2.12	Lärm	19
2.13	Landschaftsbild und Erholung	20
2.14	Hochwasserschutz	20
2.15	Planungsrechtliche Situation	21
2.15.1	Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 110)	21
2.15.2	Angrenzender Bebauungsplan und erteilte Baugenehmigung	22
3.	Planungsbindungen	23
3.1	Landes- und Regionalplanung	23
3.2	Flächennutzungsplan	25

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 3 von 69

3.3	Landschaftsplan (Entwurf)	26
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	26
3.5	Sonstige relevante Planungsbindungen der Stadt Dresden	26
3.6	Wasserhaushaltsgesetz und Sächsisches Wassergesetz	28
4.	Planungskonzept	28
4.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	28
4.2	Geplante verkehrliche Erschließung	30
4.3	Stadttechnische Erschließung	30
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	31
5.1	Art der baulichen Nutzung	31
5.1.1	Urbanes Gebiet	31
5.1.2	Allgemeines Wohngebiet	33
5.1.3	Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung	34
5.2.1	Zulässige Grundfläche, Überschreitungsmöglichkeiten	34
5.2.2	Geschossfläche	35
5.2.3	Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO	36
5.2.4	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen	39
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	40
5.3.1	Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen	40
5.3.2	Zusätzlich unterbaubare Grundstücksflächen (Tiefgaragenflächen)	41
5.3.3	Bauweise und Beschränkung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	42
5.4	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	42
5.5	Verkehrsflächen	43
5.6	Festsetzungen zur Grünordnung	44
5.6.1	Erhalt von Einzelbäumen	44
5.6.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	44
5.6.3	Begrünung von Tiefgaragen	45
5.6.4	Dach- und Fassadenbegrünung	46
5.6.5	Befestigung von Wegen und Zufahrten	47
5.6.6	Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung	47
5.7	Hochwasserschutzmaßnahmen	48

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 4 von 69

5.8	Festsetzungen zum Immissionsschutz	50
5.8.1	Lärmschutz	50
5.8.2	Luftreinhaltung	60
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	60
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	62
5.11	Hinweise	63
5.12	Vertragliche Regelungen (planergänzende Vereinbarungen)	63
6.	Flächenbilanz	64
7.	Auswirkungen der Planung	64
7.1	Wohnbedürfnisse und Wohnfolgeeinrichtungen	64
7.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	65
7.3	Umweltauswirkungen (Immissions- und Klimaschutz)	67
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	67
7.5	Ver- und Entsorgung	68
7.6	Gender Mainstreaming	68
7.7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	68
8.	Gutachten/Quellen	69

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 5 von 69

1. Planungsgegenstand, Anlass und Ziele der Planung**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 B Dresden-Mickten Nr. 14, Pieschener Straße umfasst ein rund 2,6 ha großes, nordwestlich der Dresdner Innenstadt gelegenes Plangebiet im Stadtteil Mickten (Ortsamtsbereich Pieschen) und nördlich der Elbe.

Das Plangebiet wird westlich durch die Pieschener Straße, nördlich/nordöstlich durch die Kötzschenbroder Straße, östlich durch die Straße ‚An der Elbaue‘ und südlich durch die Flößerstraße begrenzt. Es liegt bis auf die ringsum hergestellten Verkehrsflächen mit Straßenbäumen brach, ist aber vollständig erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus den privaten Flurstücken 389/10 und 379/4 (ca. 23.940 m² künftige Bauflächen) und den Straßenflurstücken 399/18, 399/10, 400/2, 400/3 (teilweise), 401/2 und 401/3 (teilweise) der Sörnewitzer Straße (ca. 2.240 m² in städtischem Eigentum) gebildet.

Die Baugrundstücke sind jeweils allseitig von bereits vor Jahren hergestellten und verkehrlich gewidmeten öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt. Mit Ausnahme der mittig durch das Plangebiet verlaufenden Sörnewitzer Straße befinden sich diese aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze wird durch die Flurstücksgrenzen der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3013 B Dresden-Mickten Nr. 14 ist die Absicht des Grundstückseigentümers die brachliegenden, aber bereits vollständig erschlossenen Bauflächen zwischen der Pieschener Straße, der Kötzschenbroder Straße, der Straße ‚An der Elbaue‘ und der Flößerstraße in Abstimmung mit der Stadt Dresden mit Wohngebäuden und integrierten gewerblich genutzten Einheiten zu bebauen. Dafür muss das bestehende Baurecht geändert werden.

Bislang bildete der Bebauungsplan Nr. 110, Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbroder Straße/Lommatzcher Straße, in Kraft getreten am 21. Dezember 2001, die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Der Bebauungsplan Nr. 110 setzt auf den Baugrundstücken entlang der Pieschener Straße „Kerngebiet“ und auf den östlich angrenzenden Flächen „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung fest. Die Umsetzung einer entsprechenden Bau- und Nutzungsstruktur erwies sich jedoch als wenig nachfrageorientiert und somit nicht praktikabel, weshalb die Flächen bisher unbebaut blieben.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 6 von 69

Die insgesamt unbefriedigende Entwicklung im Gebiet Kaditz/Mickten bei gleichzeitig geänderten stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen infolge einer steigenden Bevölkerungszahl und Wohnungsnachfrage, veranlasste die Stadtverwaltung dazu, eine inhaltliche und städtebauliche Neuausrichtung der Planung zugunsten von mehr Wohnraum vorzunehmen.

Aus einem Werkstattverfahren ging im Jahr 2012 der Masterplan des Büros Machleidt GmbH - Berlin hervor, der seitdem die Grundlage der weiteren Planungen im Gebiet Kaditz/Mickten bildet. Der Masterplan sieht – nicht zuletzt aufgrund der landschaftlichen Qualitäten durch die Lage am Elbraum – eine Entwicklung des Stadtquartiers zwischen Lommatzscher Straße und der Kaditzer Flutrinne/Elbe vorrangig als verdichteter Wohnstandort vor. Geplant sind vielfältige städtische Wohnformen überwiegend in vier- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauungen sowie ein hoher Grünanteil. Die Verknüpfung von Bebauung und Landschaftsraum soll ein Markenzeichen des Quartiers werden.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 110 die angestrebte Bebauung mit überwiegend bzw. ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden sowie eine Anordnung von Baukörpern in den Blockinnenbereichen nicht zulässt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Absicherung der sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen für das Stadterweiterungsgebiet die teilbereichsweise Überplanung des Bebauungsplans Nr. 110 durch die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planungsziele

Zentrales Planungsziel sowohl des Masterplans als auch des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum. Dementsprechend soll der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Bereich Wohnungsbau liegen.

Zentral für die Entwicklung des Standortes sind seine Lagegunst am Elbraum und die insgesamt sehr hohe Qualität des Landschaftsraumes. Eine Freiraumachse durchzieht als sogenannte „Landschaftsfuge“ das gesamte Entwicklungsgebiet und öffnet sich zur Kaditzer Flutrinne bzw. zur Elbe hin. Die als Promenade ausgebildete Kötzschenbroder Straße, die im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzt, ist zentraler Bestandteil dieses überörtlichen Grünzugs. Der Lagevorteil eines Teils der Bebauung an der „Landschaftsfuge“ soll gezielt genutzt und dort Wohnungen mit engem Landschaftsbezug errichtet werden.

Die Gebäude im Neubaugebiet sollen eine möglichst große Bandbreite an zeitgemäßen Wohnformen bereitstellen, um verschiedene Nutzergruppen anzusprechen. Neben dem klassischen Geschosswohnungsbau sind im Masterplan freistehende Mehrfamilienhäuser (sogenannte „Stadtvillen“) und städtische Einfamilienhausformen vorrangig in den Innenbereichen der Baublöcke geplant.

In den straßenbegleitenden Erdgeschosszonen sollen ergänzende Nutzungen wie kleine Läden, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe ermöglicht werden, um die Attraktivität des Wohnstandortes zu steigern.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 7 von 69

Der städtebauliche Entwurf des Büros Machleidt GmbH, der als Masterplan für das gesamte Entwicklungsgebiet Kaditz/Mickten die Grundlage für die künftige Gebietsentwicklung bildet, wird abschnittsweise im Rahmen von Wettbewerbs- und Werkstattverfahren städtebaulich-architektonisch konkretisiert und modifiziert. Dabei soll gewährleistet werden, dass sich das weiterentwickelte hochbauliche Entwurfskonzept weiterhin in die durch den Masterplan vorgegebene Gesamtkonzeption der Stadterweiterung einfügt.

Für den an das Plangebiet angrenzenden Baublock östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ (Bebauungsplan 3013 A, Dresden-Mickten Nr. 13, Flößerstraße) liegt seit Mitte 2017 eine entsprechend konkretisierte Planung vor und für drei erste Gebäude wurde noch auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 110 bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Für die beiden Baublöcke im vorliegenden Bebauungsplangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und Anfang 2018 mit der Stadtverwaltung Dresden endgültig abgestimmt. Die durch den Entwurf vorgegebene Anordnung der einzelnen Baukörper wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von entsprechenden Baufeldern und Gebäudehöhen festgeschrieben.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt. Dies ist nach dem BauGB zulässig, da der Plan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) dient. Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Dresden, ist verkehrlich und stadtechnisch voll erschlossen und es besteht bereits Baurecht für die Flächen (Bebauungsplan Nr. 110 von 2001). Auch die im Masterplan verankerte Zielsetzung, den vorhandenen Ortsteil Mickten fortzuentwickeln, entspricht der grundsätzlichen Zielstellung einer Innenentwicklung.

Der Plan erfüllt zudem die Kriterien im Hinblick auf die zulässige Grundfläche:

Die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, setzt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB voraus, dass die Schwelle der festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist als Voraussetzung für die Verfahrensanwendung durch eine überschlägige Prüfung darzulegen, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (sog. Umweltvorprüfung).

In beiden Fällen gilt die Kumulationsregel und die zulässigen Grundflächen in anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mit zu rechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 3013 B ermöglicht eine Grundfläche von rund 11.250 m² und liegt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Im angrenzenden Bebauungsplan 3013 A, dessen Verfahrensdurchführung in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 8 von 69

erfolgt, sind rund 7.000 m² Grundfläche vorgesehen, so dass auch kumulativ die Schwelle von 20.000 m² nicht erreicht oder überschritten wird.

Auch steht der Anwendung des § 13a BauGB im Hinblick auf das Kumulationsgebot nicht entgegen, dass der ursprüngliche – auch den Geltungsbereich umfassende – Bebauungsplan Nr. 110 insgesamt Grundflächen von mehr als 20.000 m² festsetzt und in den nächsten Jahren voraussichtlich in weiteren Teilbereichen überplant werden wird.

Diesbezüglich stellt der Gesetzgeber ausdrücklich klar, dass es bei einer im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten jedenfalls an dem zeitlichen Zusammenhang fehlt und dass bei einem Änderungsbebauungsplan ausschließlich auf die durch den Änderungsplan festgesetzten Flächen abzustellen ist.

Insofern liegen die Anwendungsvoraussetzungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor und es wird auch keine Umweltvorprüfung erforderlich.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren steht ferner unter dem Vorbehalt, dass keine Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen. Auch diese Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Eingriffe, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorbereitet werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (d.h. für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen der Abwägung der Planungsziele zum Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB in angemessener Weise Rechnung getragen.

Die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung (urbanes Gebiet, allgemeines Wohngebiet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen auf den östlichen Teilflächen nicht mit der Darstellung der Flächen als gemischte Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 überein. Der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes von 2014 sieht hingegen bereits eine planungskonforme Darstellung des Planungsbereichs als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte vor.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 9 von 69

Sollte der neue Flächennutzungsplan zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch keine Rechtswirksamkeit erlangt haben, wird der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**2.1 Naturräumliche Lage und Topografie**

Das rund 2,6 ha große Plangebiet ist Bestandteil der nordwestlichen Dresdner Elbtalweitung und verfügt als elbnahe Niederterrasse über grundwasserbeeinflusste Böden.

Das Geländenniveau ist weitgehend eben, fällt aber nach Südwesten hin leicht ab. Die Geländehöhe liegt bei 108,4 – 110,2 m über NHN.

2.2 Siedlungsentwicklung

Das Dorf Mickten entstand als slawischer Rundling (heute Alt-Mickten) auf einer hochwassergeschützten Erhebung am Elbufer und wurde 1378 erstmals urkundlich erwähnt. Im 15. Jahrhundert existierte westlich des Ortskerns (in der Nähe der heutigen Sternstraße) ein Vorwerk, nach dessen Auflösung man die zugehörigen Fluren unter die Micktener Bauern aufteilte. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, die als „Micktener Vorwerk“ bezeichnet wurden; 1903 wurde die Gemarkung Mickten zu Dresden eingemeindet.

Der Bau der Kaditzer Flutrinne als Hochwasserschutzmaßnahme im Zuge eines Altarms der Elbe brachte ab 1922 eine stadträumliche Trennung des Plangebiets vom Dorfkern.

Die Freiflächen zwischen Mickten und Kaditz, für die es bereits nach dem Ersten Weltkrieg Pläne für eine Bebauung gegeben hatte, blieben weiterhin unbebaut.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgte vielmehr östlich des Plangebiets, wo sich seit den 1860er Jahren der Ortsteil Pieschen mit einem Zentrum entlang der Bürgerstraße und der Leipziger Straße entwickelte und bis in die 1940er Jahre auch westlich der Leipziger Straße erweiterte. Dieses Siedlungsgebiet begrenzt den Planbereich im Osten bis heute. Mit der Sternstraße und der Brücke über die Flutrinne wurde in den 1940er Jahren wieder eine direkte Verbindung zwischen Pieschen und Alt-Mickten angelegt. Die Flächen nordwestlich der Sternstraße blieben aber weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

In den 1930er und 50er Jahren entstanden nördlich des Plangebiets weitere Wohngebäude zunächst nördlich der Lommatzcher Straße vor allem für die Beschäftigten der zahlreichen angrenzenden Industriebetriebe, in den 1980er Jahren auch südlich der Straße zusammen mit dem dortigen Schulstandort der - 1987 als Grundschule eröffnet - heute durch eine Oberschule genutzt wird.

Nach 1990 brachten der sukzessive Ausbau der westlich des Plangebietes bereits 1935 errichteten Autobahn und der Anschluss der BAB 4 an das bundesweite Netz für den Ortsteil Mickten eine völlig neue Erschließungsgunst.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 10 von 69

Der unmittelbare Autobahnanschluss über die Lommatzcher Straße/Washingtonstraße und die Verfügbarkeit von Flächen führte auf der Grundlage des Masterplan „Landschaftsstadt Kaditz-Mickten“ bis Ende der 1990er Jahre zur Erschließung der Freiflächen mit dem Ziel eines neuen Stadtteils mit gemischten Nutzungen sowie zur Ansiedlung des Fachmarktzentrums „ElbePark“ nördlich der Lommatzcher Straße. Auf den brach liegenden Flächen südlich der Lommatzcher Straße wurde ein gleichmäßiges orthogonales Straßennetz angelegt, das von einer diagonal verlaufenden Baumallee gekreuzt wird. Innerhalb der Quartiere war die Ansiedlung von Gewerbe und Mischnutzungen, also auch Wohnen vorgesehen. Jedoch konnte nur im Westen des Gebiets ein Betrieb angesiedelt und an der Flutrinne ein Wohnkomplex errichtet werden, die übrigen Flächen blieben leer.

2010 wurde das Fachmarktzentrum „ElbePark“ wesentlich erweitert und als das regional wirksame Fachmarkt- und Einzelhandelszentrum etabliert. Die übrige Gebietsentwicklung stagnierte.

2.3 Bisherige und bestehende Nutzung

Ein Gebäudebestand oder eine regelmäßige Nutzung ist bisher weder im Plangebiet selbst, noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden. Seit der bereits in den 1990er Jahren erfolgten vollständigen Herstellung des Erschließungsstraßennetzes (mit Straßenbäumen) liegt das Gebiet weitgehend brach, einzelne Teilflächen wurden in unregelmäßigen Abständen temporär zwischengenutzt (Zirkus, Sonnenblumenanbau).

Auch derzeit unterliegen Teilflächen einer gärtnerischen Nutzung, straßenbegleitend befinden sich jeweils 3 bis 5 m breite Randstreifen mit Wiesenflächen bzw. Ruderalfluren. Eine Teilfläche des südlichen Baublocks wird bereits als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. Lagerplatz für das geplante Bauvorhaben östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ (B-Plan 3013A) genutzt.

2.4 Angrenzende Nutzungen und städtebauliches Umfeld

Wie beim Plangebiet selbst, handelt es sich auch bei den unmittelbar angrenzenden Flächen um bereits seit Ende der 1990er Jahre vollständig verkehrlich und stadtechnisch erschlossene, jedoch noch unbebaute Wiesenflächen.

Südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ‚An der Flutrinne‘ straßenbegleitend eine siebengeschossige Wohnbebauung mit dahinterliegenden, kammartig angeordneten, zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Wohnungstypen. Nördlich dieser Wohnbebauung schließt sich ein fünf- bis sechsgeschossiger Büro- und Verwaltungskomplex der Ostsächsischen Sparkasse bis zur Flößerstraße an. Eine weitere Wohnbebauung – rund 460 Wohnungen in sechsgeschossigen Zeilenbauten und Einzelhäusern – ist südöstlich des Plangebietes zwischen Sternstraße und dem Hochwasserdeich der Kaditzer Flutrinne (Bebauungsplan Nr. 110.6, in Kraft seit Februar 2017) geplant.

Westlich der Treidlerstraße ist ein Werksgelände mit Produktionshallen (Solartechnik-Anbieter, Konstruktion und Fertigung von Gehäusen) vorhanden, das zu den im Bebauungsplan Nr.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 11 von 69

110 planungsrechtlich gesicherten, bis an den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3013 B heranreichenden, Gewerbeflächen gehört.

Zwischen Washingtonstraße und der Bundesautobahn BAB 4 dominieren weitere gewerbliche Nutzungen wie ein größerer Baufachmarkt, eine Tankstelle, eine Autowerkstatt, Fliesenhandel sowie ein Park&Ride-Parkplatz.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Kötzschenbroder Straße, die als vierreihige Allee ausgebildet wurde, dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten ist und einen Teil des Elberadweges definiert. Die dahinter in einiger Entfernung anschließenden Wohnbauzeilen und Bildungseinrichtungen im Norden sowie Kleingartenparzellen, Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke im Osten bilden den bisher städtebaulich undefinierten Ortsrand des Stadtteiles Mickten. Gewerblich genutzte Grundstücke sind hier auf die Flächen südlich der Sternstraße beschränkt (u.a. ein Steinverarbeitungsbetrieb, eine Bäckerei und weitere Kleingewerbebetriebe).

Nördlich der Lommatzscher Straße befindet sich mit dem „Elbepark“ eines der größten Einkaufszentren Dresdens (83.000 m² Verkaufsfläche) in fußläufiger Entfernung. Zu den mehr als 180 Geschäften zählen auch mehrere großflächige Anbieter, u.a. IKEA und Möbel-Höffner.

2.5 Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner landschaftsräumlichen Lage, seiner guten verkehrlichen Anbindung und der weitgehend vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur zur Schaffung von Wohnraum in städtischen urbanen Wohnformen mit zeitgemäßen Gebäudetypologien. Vor allem die angrenzenden naturnahen Grünbereiche, wie der Abzugsgraben der Kaditzer Flutrinne oder der Elbraun tragen maßgeblich zur Lagequalität bei. Auf Grund der mittelbaren räumlichen Nähe zur Elbe sind bei der Planung die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Einschränkungen der Wohnqualität durch Immissionsbelastungen bestehen entlang der Pieschener Straße in Form von Geräuschemissionen durch den dortigen Kfz-Verkehr und eine im Straßenraum verlaufende Straßenbahntrasse. Die Immissionsbelastungen durch westlich des Plangebietes vorhandene und weitere planungsrechtlich mögliche Gewerbebetriebe sind soweit beschränkt, dass die für Mischgebiete benannten Orientierungswerte der DIN 18005 und die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

2.6 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die künftigen Bauflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden durch ein bereits hergestelltes Netz an öffentlichen Straßen erschlossen. Neben der Pieschener Straße (mit Anschluss an die Lommatzscher Straße) stehen die Straße ‚An der Elbaue‘ (mit geplanter Weiterführung nach Norden), die Sörnewitzer Straße und die Flößerstraße (mit Anschluss an den Straßenzug Sternstraße/An der Flutrinne) für eine Erschließung durch Kfz-Verkehr zur Verfügung.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 12 von 69

Die Pieschener Straße verfügt über zwei - durch die Straßenbahntrasse in Mittellage getrennte - durchgehende Richtungsfahrbahnen und über zusätzliche Abbiegespuren in den Kreuzungsbereichen. Abschnittsweise sind baulich (durch Aufpflasterung) abgesetzte Parkstreifen vorhanden, die gegenüber den Gehwegbereichen durch baumbestandene Grünstreifen abgegrenzt sind. Die übrigen Straßenzüge weisen jeweils eine zweispurige Fahrbahn, beidseitig kombinierte Park-/ Baumstreifen und beidseitige Gehwege auf.

Die als Promenade gestaltete Kötzschenbroder Straße soll auch langfristig der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorbehalten bleiben. Sie besteht aus einem mittig geführten Radweg, gesäumt von jeweils zwei Alleebaumreihen und seitlich parallel verlaufenden Gehwegen.

Der Anschluss der geplanten Neubebauung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Westen über die Washingtonstraße (vierstreifige Hauptverkehrsstraße) mit Anbindung an die nahegelegene Bundesautobahn A4 (Anschlussstelle Neustadt) und den Stadtteil Kaditz im Norden bzw. die Stadtteile Cotta, Friedrichstadt sowie Briesnitz im Süden.

Über die Lommatzcher Straße sind zum einen überregionale Verbindungen Richtung Meißen und zum anderen auch eine Andienung zur Innenstadt (über die Leipziger Straße - S82) gegeben.

Über die südlich des Plangebietes verlaufende Sternstraße (Hauptverkehrsstraße mit getrennten Richtungsfahrbahnen und Straßenbahntrasse auf gesondertem Gleisbett in Mittellage) sind auf kurzem Wege Alt-Mickten und Übigau sowie die Stadtteile Pieschen und Trachau erreichbar. Über die Leipziger Straße besteht der bereits benannte Anschluss an die Dresdner Innenstadt.

Im Rahmen einer verkehrsplanerischen Untersuchung wurden überschlägig die aus der geplanten Neubebauung (Umsetzung Masterplan) und der Gesamtverkehrsprognose Dresden 2030 resultierenden Verkehrsmengen ermittelt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist durch den Straßenbahnverkehr auf dem Straßenzug Sternstraße - Pieschener Straße und einen ergänzenden Buslinienverkehr als gut einzustufen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich an der Pieschener Straße/Ecke Sörnewitzer Straße eine Straßenbahnhaltestelle, die von der Straßenbahnlinie 9 tagsüber im 10-Minuten-Takt bedient wird; diese verbindet das Plangebiet mit der Dresdner Innenstadt. Eine weitere Haltestelle der Straßenbahn und der Buslinie 79 an der Sternstraße sind ebenfalls gut fußläufig erreichbar. Die Buslinie 79 zwischen Mickten und Übigau verkehrt im betreffenden Streckenabschnitt tagsüber alle 20 bis 30 Minuten.

Weitere Buslinien mit Haltestellen in der Washingtonstraße und der Lommatzcher Straße ergänzen das ÖPNV-Angebot und stellen Verbindungen zu verschiedenen Stadtteilen her.

Fußgänger und Radfahrer

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 13 von 69

Eine gute Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer wird durch das bestehende Straßennetz gewährleistet. An allen Erschließungsstraßen sind Fußwege vorhanden, der Fahrradverkehr kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens gefahrlos über die Fahrbahnen abgewickelt werden. Die als Promenade ausgebildete Kötzschenbroder Straße ist ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und der separate mittig geführte Radfahrbereich fungiert als Teil des Elberadweges.

Dieser ist mit einer Gesamtlänge von über 1.100 km zwischen Riesengebirge und Nordsee einer der beliebtesten europäischen Radwanderwege. Im Stadtgebiet von Dresden wurde er seit 1990 auf beiden Elbseiten schrittweise wiederhergestellt bzw. neugebaut und gewährleistet eine durchgängige Verbindung mit guter Wegebeschaffenheit.

Entlang der Kaditzer Flutrinne steht ein weiterer separater Fuß- und Radweg mit guter Beschaffenheit zur Verfügung.

2.7 Ver- und EntsorgungÄußere Erschließung

Die äußere Erschließung wurde für das Gebiet inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen (Pieschener Straße, Kötzschenbroder Straße, An der Elbaue, Sörnewitzer Straße, Flößerstraße) komplett hergestellt. Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elektroenergie sowie ein Entwässerungsnetz (Trennkanalisation) befinden sich in den öffentlichen Straßen, so dass die Versorgung des Gebietes grundsätzlich gesichert ist.

Innere Erschließung

Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Schmutzwasser erfolgt von den Bestandsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Die anliegenden Medien, außer Niederspannung, besitzen die entsprechende Kapazität um das Plangebiet zu ver- und entsorgen.

Elektroenergieversorgung

In den öffentlichen Straßen sind Mittelspannungsleitungen vorhanden, über die die Bauflächen vollständig erschlossen sind. Für die Versorgung mit Niederspannung ist eine dauerhafte gebäudeintegrierte Umformstation im Lastschwerpunkt in Abstimmung mit der DREWAG Netz GmbH vorzusehen und hochwassersicher im Gebäude auszuführen. Die Zugänglichkeit zum Einbringen/Auswechseln von Transformatoren und Schaltanlagen muss jederzeit sichergestellt sein.

Fernwärme

Derzeit gibt es eine Leitung der öffentlichen Fernwärmeversorgung in der anliegenden Straße An der Elbaue. Die Fernwärme kann von nur etwa 100m nördlich des Plangebietes gelegenen Blockheizkraftwerk (BHKW) an der Radebeuler Straße 4 über diese Trasse an das Plangebiet herangeführt und im Gebiet verteilt werden. Längerfristig wird ein Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz der DREWAG aus Richtung Pieschen angestrebt.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 14 von 69

Eine Versorgung mit Fernwärme steht im Einklang mit den Zielen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Dresden 2030 (IEuKK).

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann ohne Einschränkungen an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den anliegenden Straßen angebunden werden.

Niederschlagswasser

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation ist nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Dresden GmbH nur begrenzt möglich. Deshalb ist die potenzielle Einleitmenge durch extensive Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragendächer sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Wegeflächen zu begrenzen.

Das verbleibende Niederschlagswasser ist vollständig, entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ortsnah auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Grundstücken zu versickern.¹ Nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde im Umweltamt ist die Versickerungseignung am Standort sehr günstig.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Gebiet ist vollständig durch ein vermaschtes Trinkwassernetz in den angrenzenden Straßen erschlossen.

Für das Baugebiet ist für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Ausgabe Februar 2008, für einen Zeitraum von zwei Stunden abzusichern. Das Löschwasser wird über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Hydranten der Trinkwasserversorgungsleitungen bereitgestellt. Es befindet sich eine ausreichende Anzahl Hydranten im Umkreis von 300 m um das Baugebiet bzw. die Brandherde im Baugebiet im öffentlichen Verkehrsraum. Die vorhandenen Hydranten sind funktionssicher/gebrauchsfähig zu erhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

Gasversorgung

Eine ausreichende Versorgung des Gebietes wäre über die vorhandenen Mitteldruckleitungen gewährleistet. Entsprechend des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Dresden 2030 ist jedoch vorzugsweise der Einsatz der Fernwärme für Heizzwecke einzusetzen.

Abfallbeseitigung

¹ § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist; Aussage der Stadtentwässerung Dresden GmbH vom 31.03.2016 zur abwassertechnischen Erschließung; § 50 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist; §§ 3 und 8 Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Sammlung, Ableitung und Behandlung der anfallenden Abwässer (Entwässerungssatzung) vom 15. Dezember 2005

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 15 von 69

Hinsichtlich der Abfallbeseitigung ist neben den Stellflächen für Müllbehälter auch ein Wertstoffcontainerstandort im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe erforderlich. Die angrenzenden Straßenquerschnitte sind für die Nutzung der Müllabfuhr geeignet.

2.8 Soziale InfrastrukturSchulen

Im Stadtteil Mickten sind zwei Grundschulen (144. Grundschule in der Micktener Straße 10 und 41. Grundschule „Elbtalkinder“ in der Hauptmannstraße 15) vorhanden. Beide Standorte nordöstlich des Plangebietes sind gut fußläufig erreichbar.

Südlich der Lommatzscher Straße befindet sich darüber hinaus eine Oberschule (9. Mittelschule „Am Elbepark“).

Kindertagesstätten

Im fußläufigen Einzugsbereich befinden sich die Kindertagesstätten in der Sternstraße rund 400 m östlich vom Plangebiet („Kita Sternstraße“, kombinierte Einrichtung mit 32 Plätzen im Krippenbereich (1 bis 3 Jahre) und 71 Plätzen im Kindergartenbereich (ab 3 Jahre)) und in der Lommatzscher Straße (Kita „Lommi-Kids“ und „Lommi-Kids 83“, jeweils kombinierte Einrichtungen mit 48 bzw. 34 Plätzen im Krippenbereich und 112 bzw. 94 Plätzen im Kindergartenbereich). Der zuständige Träger ist in allen drei Fällen der Eigenbetrieb Kindertageseinrichtungen Dresden.

Um die zusätzlichen Platzbedarfe infolge verschiedener Neubauprojekte im Stadtgebiet Nord abzufangen, wird von der zuständigen Fachabteilung ein zusätzlicher Standort für eine Kindertagesbetreuungseinrichtung im Bereich Kaditz/Mickten gefordert. In Absprache mit dem Projektentwickler ist die Errichtung einer entsprechenden Kindertagesstätte mit rund 100 Plätzen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 3013 B vereinbart. Angestrebt wird ein in die Wohnbebauung integrierter Standort im Eckbereich Pieschener Straße/ Sörnewitzer Straße mit ausreichenden (lärmgeschützten) Freiflächen. Seine Realisierung wird somit bereits auf B-Planebene verankert (textliche Festsetzung I 1.5) und ist über vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn rechtsverbindlich gesichert.

Spielplätze

Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen wird derzeit durch den Spielplatz am nördlichen Ende der Pieschener Straße (Größe 3.575 m² mit Ballspielfeld, Altersgruppe 6 - 18) und die nahegelegene Skateranlage südwestlich der Kötzschenbroder Straße (Größe 1.860 m², Altersgruppe 12 - 18) gedeckt.

Neue öffentliche Spielflächen sollen vorzugsweise in der „Landschaftsfuge“ untergebracht werden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 16 von 69

Zudem ist vor allem für jüngere Kinder im Rahmen der Neubebauung ein (privates) Spielflächenangebot auf dem Baugrundstück vorzusehen; die Errichtung ist bauordnungsrechtlich verpflichtend.

2.9 Natur und Landschaft**2.9.1 Vegetationsbestand, Biotoptypen**

Bei den künftigen Baugebietsflächen handelt es sich um Brachflächen – teilweise mit gärtnerischer Zwischennutzung, deren ökologische Wertigkeit als eher gering einzustufen ist.

Die abschnittsweise vorhandene Ruderalflur ist typisch für Grünlandbrachen, deren Sukzessionsverlauf durch regelmäßige Mahd beeinflusst wird. Durch die intensive anthropogene Einflussnahme ergeben sich dichte und relativ homogene Vegetationsstrukturen mit geringer Artenvielfalt.

Baumbestände sind mit Ausnahme der erhaltenswerten Straßenbäume auch im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Die Straßenbäume unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

Strauchbewuchs beschränkt sich auf eine kleine, unmittelbar östlich an das Bebauungsplan-gebiet angrenzende Teilfläche in Verlängerung der Sörnewitzer Straße, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 110 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Dort bilden verschiedene Hecken und Gehölze einen feldhainartigen Bestand, der auf Grund seiner Artenzusammensetzung und seiner Struktur ökologisch bedeutsam ist.

2.9.2 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Durch die Landeshauptstadt Dresden/Umweltamt wurde zur Klärung der potentiellen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten im Bebauungsplangebiet Nr. 3013, d.h. für die Baublöcke zwischen Pieschener Straße und Brockwitzer Straße (jetzt B-Pläne 3013 A und 3013 B), eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Hinsichtlich eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG sollte insbesondere ein mögliches Vorkommen der streng geschützten Reptilienart Zauneidechse untersucht werden. Im Zuge der Bestandsaufnahme (Präsenzkontrolle über drei Ortsbegehungen im Zeitraum Juni bis Oktober 2016) wurde auch auf mögliche Vorkommen der streng geschützten Wechselkröte geachtet und als Nebenbeobachtung das Vorkommen anderer Tierarten erfasst.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Sachverständigenbüro Hahn aus Dresden (Artenschutzfachbeitrag vom 15.10.2016) lieferte folgende Ergebnisse:

Zauneidechse

Die Grünlandbrache mit der dichten und relativ homogenen Vegetationsstruktur ist als Lebensraum für die Zauneidechsen weitgehend ungeeignet.

Im Rahmen von drei Begehungen wurden keine Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. Gemäß dem derzeitigen Erfassungsmodus wird davon ausgegangen, dass gegenwärtig im

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 17 von 69

Untersuchungsgebiet keine reproduktionsfähige, stabile Zauneidechsenpopulation vorhanden ist. Die ökologisch wertbestimmenden Kriterien (struktureiche Vegetation zum Schutz vor Fressfeinden und Witterungseinflüssen, sonnen-exponierte Flächen zur Thermoregulation, lockeres Bodensubstrat zur Eiablage) sind weitgehend unzureichend oder gar nicht vorhanden.

Im Ergebnis der Untersuchungen kommt der Sachverständige zu dem Schluss, dass infolge der Planung (Wohnungsbauvorhaben gemäß Bebauungsplan Nr. 3013 bzw. 3013 A und 3013 B) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden und keine Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich sind. Diese Einschätzung wird von der Unteren Naturschutzbehörde geteilt.

Wechselkröte

Das Untersuchungsgebiet weist im Hinblick auf das Vorkommen der Wechselkröte suboptimale Lebensraumstrukturen auf. Bei den Begehungen (im Rahmen der Untersuchungen zu möglichen Vorkommen der Zauneidechse) wurden keine Individuen der Wechselkröte vorgefunden. Das Vorkommen einzelner wandernder Tiere kann auf Grund der mobilen Lebensweise der Art sowie der vorhandenen Habitatbedingungen auf Grundlage des vorliegenden Erfassungsmodus allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die vorhandenen Verkehrswege und den sich daraus ergebenden Zerschneidungseffekt für die Wanderung der Wechselkröte wird das Habitatpotential im Untersuchungsgebiet stark minimiert. Eine dauerhafte und populationsrelevante Nutzung des Areals als Landlebensraum für die Wechselkröte ist nicht zu erwarten.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden als Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 3013 bzw. 3013 A und 3013 B keine Maßnahmen gefordert.

Vögel

Die Fläche wird von verschiedenen Singvögeln zur Futtersuche aufgesucht. Bei den Ortsbegehungen wurden im Untersuchungsgebiet u.a. Dorngrasmücke, Feldsperling, Mäusebusard, Rabenkrähe, Stieglitz und Turmfalke beobachtet.

Die Gehölzinsel, die sich östlich an das Plangebiet anschließt, wird von der Dorngrasmücke außerdem als Bruthabitat genutzt. Diese Art ist besonders geschützt nach Rote Liste Sachsen, Kategorie V.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sollte das bestehende Bruthabitat der in der Roten Liste des Freistaates Sachsen (Vorwarnliste) geführten Dorngrasmücke dauerhaft erhalten werden.

Dies entspricht der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde auch als potenzielles Habitat weiterer Vogelarten. Alternativ zum Erhalt der Gehölzinsel und Einbeziehung als Element der Grüngestaltung wird ein Ersatz durch eine adäquate Kompensationsmaßnahme (Anlage Gehölzinsel) im funktionalen Zusammenhang angesehen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 18 von 69

Insekten und Säugetiere

Als Nebenbeobachtung wurden im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung auf den Ruderalflächen eine Vielzahl von Insekten und diversen Kleinsäugetern beobachtet.

2.9.3 Böden und GrundwasserBöden

Im Landschaftsplan der LH Dresden (Entwurf 2014) wird als Leitbodenform Nassgley aus Lehm angegeben. Im Gegensatz zum Gley ist der Nassgley durch einen höheren Grundwasserstand geprägt. Dieser reicht während eines hohen Standes sogar bis in den Oberboden und verändert die Eigenschaften des Bodens durch den Einfluss des Grundwassers.

Werden im Rahmen der Planungsumsetzung Erkundungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten) durchgeführt, besteht eine Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gem. Lagerstättengesetz und Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.

Grundwasser

Der natürliche Gebietswasserhaushalt ist bei einem geringen Oberflächenabfluss verdunstungs- und versickerungsbestimmt.

Der mittlere Grundwasserstand wird im Rahmen der Objektplanung mit 104,23 m über NHN angegeben. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach 4,5 bis 6 m. Die natürliche Grundwassergeschützteit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird damit als niedrig eingestuft.

2.10 Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B sind bisher keine Altlasten erfasst und es liegen auch keine Hinweise auf einen bestehenden Altlastenverdacht vor.

Da das gesamte Stadtgebiet von Dresden im 2. Weltkrieg Bombenangriffen ausgesetzt war, ist eine Belastung des Bodens durch Kampfmittel auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Zur Überprüfung der konkreten Belastungssituation ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen.

2.11 Klima und LufthygieneStadtklima

Im Umweltatlas Dresden wird das Plangebiet in der Synthetischen Klimafunktionskarte aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und dem hohen Vegetationsanteil, dem Übergangsbereich zwischen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und Bereichen stadtklimatischer Veränderungen zugeordnet.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 19 von 69

Wie auf allen Frei- und Vegetationsflächen, findet auch hier Kalt- und Frischluftproduktion statt, wenn auch durch den wechselseitigen Einfluss der umgebenden Bebauung auf die Freifläche nur eingeschränkt. Die Bedeutung dieser Fläche liegt in Ihrer durch Verdunstung ausgleichenden thermischen Wirkung auf die umgebende Bebauung.

Lufthygiene

Im Plangebiet ist aufgrund der größeren Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen, wie Lommatzscher Straße und Washingtonstraße, nicht von einer erhöhten lufthygienischen Belastung auszugehen.

2.12 Lärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird derzeit maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm umliegender, jedoch nicht unmittelbar angrenzender Hauptverkehrsstraßen (Schallimmissionen von der Sternstraße, Washingtonstraße und Lommatzscher Straße) sowie der Bundesautobahn und durch die Straßenbahntrasse im Verlauf der Pieschener Straße bestimmt. Hinzu kommen Lärmemissionen in Form von Gewerbelärm.

Die aktuelle Verkehrslärmbelastung (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) liegt flächendeckend über 55 dB(A) und überschreitet damit die für Wohngebiete benannten Orientierungswerte der DIN 18005. Durch die geplante Bebauung im Plangebiet selbst und auf den umliegenden Bauflächen, kann der Lärmeintrag von den Hauptverkehrsstraßen zwar langfristig reduziert werden, gleichzeitig wird sich aber das Verkehrsaufkommen und damit auch die Lärmbelastung auf den gebietsinternen Erschließungsstraßen erhöhen.

Lärmrelevante gewerbliche Nutzungen in der Nähe des Plangebietes sind zwei großflächige Betriebe an der Treidlerstraße im Westen, das Blockheizkraftwerk im Norden sowie einzelne kleinere Gewerbebetriebe zwischen Sternstraße und Böcklinstraße im Südosten (u.a. Schweißerei/Bauschlosserei, Kfz-Reparatur/Fahrzeugteile).

Für den Prognoseplanfall sind zusätzlich mögliche Immissionen durch die planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen zwischen Treidlerstraße und Pieschener Straße zu berücksichtigen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 110 weist in diesem Bereich fünf Baufelder als Gewerbegebiet aus und setzt flächenbezogene Schalleistungspegel fest, die auf ein Kern- bzw. Mischgebiet als östlich angrenzende Nutzungsart ausgerichtet sind. Gemäß TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte (für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden) in Kern- und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Zur Abschätzung der künftigen Belastungssituation durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3013 B schalltechnische Prognosen erstellt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmemissionen sowie entsprechenden Schutzmaßnahmen erfolgt im Kapitel 5.6 (Festsetzungen zum Immissionsschutz) dieser Begründung.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 20 von 69

2.13 Landschaftsbild und Erholung

Der Aspekt Landschafts- und Siedlungsbild ist mit einem geringen Wert einzustufen, was eine geringe Erlebnisqualität von Natur und/ oder Architektur bedeutet. Für die Erholung spielt die Fläche auch nur eine untergeordnete Rolle, da die unmittelbare Nutzung als Erholungsfläche nicht besteht.

2.14 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz spielt in Dresden historisch und gegenwärtig – nach den Hochwasserereignissen von 2002 und 2013 – eine bedeutende Rolle. Als Schutzmaßnahme für die rechtselbisch gelegenen Stadtteile Kaditz und Mickten wurde bereits zwischen 1918 und 1922 die Kaditzer Flutrinne angelegt. Sie wird durchflossen, sobald der Elbpegel an der Augustusbrücke 5,50 Meter übersteigt. Der mittlere Wasserstand der Elbe liegt dort bei 200 cm.

Beim Elbhochwasser im August 2002 (maximaler Pegelstand von 9,40 m) konnte die Kaditzer Flutrinne die Wassermassen jedoch nicht mehr fassen, was zur Überschwemmung von Kaditz und Mickten führte.

Als Konsequenz dieser Flutkatastrophe wurde das sächsische Wassergesetz überarbeitet und sowohl der Hochwasserschutz als auch die Hochwasserprävention verbessert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 B und angrenzende Flächen, galt daraufhin – von 2004 bis Mitte 2016 – die Lage in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 100 Absatz 3 des Sächsischen Wassergesetzes. Grundlage für die Einstufung ist ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in hundert Jahren zu erwarten ist (HQ 100).

2013 wurde eine Hochwasserschutzanlage entlang der Nordseite der Flutrinne Kaditz (im Bereich zwischen Ballhaus Watzke und Einmündung in die Elbe) fertig gestellt, die für ein hundertjährliches Hochwasserereignis der Elbe bemessen ist und die rechtselbisch gelegenen Bereiche der Stadtteile Pieschen, Trachau, Trachenberge, Mickten und Kaditz schützt. Daraufhin erfolgte mit Stichtag 27. Juni 2016 (Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Dresden am 16. Juni 2016) eine Ausgliederung der benannten Flächen aus dem rechtselbischen Überschwemmungsgebiet bei gleichzeitiger Einstufung als Gebiet, das bei Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzanlage überschwemmt wird (überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)).

Mit Stand Februar 2019 liegt das Plangebiet nunmehr im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe vom 01.10.2018, geändert am 21.01.2019. Es wird damit als Gebiet ausgewiesen, das im Falle des Versagens der öffentlichen Hochwasserschutzanlage sowie bei einem Extremhochwasserereignis HQ200 von der Elbe überschwemmt werden würde (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsWG). Die Gebiete sind deckungsgleich ausgewiesen, da sie im Flächenumfang und in der Wasserspiegellage nahezu identisch sind.

In den überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind die rechtlichen Vorschriften in § 75 Abs. 5 und 6 SächsWG sowie ergänzend in § 78b WHG beachtlich.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 21 von 69

Nach § 75 Abs. 5 SächsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Gemäß § 75 Abs. 6 SächsWG dürfen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten zum Schutz vor einem Hochwasserereignis HQ 100, neue Baugebiete in Bauleitplänen nur zur Abrundung bestehender Baugebiete oder unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ausgewiesen werden. Bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dürfen nur errichtet oder erweitert werden, wenn sie entsprechend des § 78 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 WHG hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Da für das Bebauungsplangebiet bereits Baurecht nach dem bislang gültigen B-Plan Nr. 110 besteht, handelt es sich nicht vorliegend nicht um ein neues Baugebiet nach dem SächsWG. Unabhängig davon sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise zu treffen, die bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlage und/oder höheren Pegelständen als beim Bemessungshochwasser HQ 100 zur Schadensbegrenzung beitragen.

Darüber hinaus sind vorliegend die geänderten Regelungen im Zuge des Hochwasserschutzgesetzes II und die besonderen Anforderungen an das Bauen in den (Anfang 2018 neu eingeführten) „Risikogebieten“ gemäß § 78b WHG zu beachten. Dabei handelt es sich um von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 200 Jahren zu erwarten ist (HQ 200) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Dies wurde bei der Neuausweisung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe vom 01.10.2018, geändert am 21.01.2019, berücksichtigt (s.o).

Nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG ist geregelt, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange (nach § 1 Absatz 7 BauGB) zu berücksichtigen sind. Das bedeutet, dass die Bebauung so geplant werden muss, dass sie mit Blick auf die baugebietbezogene Hochwasservorsorge den Maßstäben des Gebotes gerechter Abwägung genügt.

2.15 Planungsrechtliche Situation**2.15.1 Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 110)**

Bisher bildete der Bebauungsplan Nr. 110, Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbroder Straße/Lommatzcher Straße, in Kraft getreten am 21. Dezember 2001, die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Er setzt in einem rund 25 m breiten Streifen entlang der Pieschener Straße „Kerngebiet“ und auf den übrigen Bauflächen in beiden Baublöcken „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung fest. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gebietsübergreifend ausgeschlossen. Einzelhandelseinrichtungen werden auf die straßenbegleitende Erdgeschosszone entlang der

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 22 von 69

Pieschener Straße und auf nicht großflächige Betriebe beschränkt. Im Kerngebiet sind in den Obergeschossen Wohnungen allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch baugebietsbezogene, numerische Festsetzungen einer Grundfläche und einer Geschossfläche bestimmt. Im nördlichen Baublock (C1) werden eine Grundfläche von insgesamt 4.000 m² (1.500 m² im MK und 2.500 m² im MI) und eine Geschossfläche von insgesamt 20.000 m² (9.000 m² im MK und 11.000 m² im MI) ermöglicht; im südlichen Baublock (C2) beträgt die höchstzulässige Grundfläche insgesamt 7.200 m² (1.900 m² im MK und 5.300 m² im MI) und die höchstzulässige Geschossfläche insgesamt 36.000 m² (9.000 m² im MK und 11.000 m² im MI).

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen eine umlaufende Blockrandbebauung mit IV – VI Vollgeschossen und einer Traufhöhe bis zu 17,5 m über Gelände. Straßenseitig wird über Baulinien eine unmittelbare Bebauung an der Grundstücksgrenze (ohne Vorgartenzone) erzwungen und nur in Teilabschnitten (Kreuzungsbereich Sörnewitzer Straße/An der Elbaue und südliche Hälfte Kötzschenbroder Straße) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen Gebäuderücksprünge zugelassen; die Blockinnenbereiche werden von einer Bebauung freigehalten.

Ergänzende Festsetzungen ermöglichen die Anlage von Tiefgaragen mit bis zu 2 Tiefgeschossen als Gemeinschaftsanlage und es werden Baumpflanzungen (3 großkronige Laubbäume je Blockinnenbereich, Stellplatzbegrünung) sowie eine Dach- und Fassadenbegrünung (20% der Fassadenoberfläche) eingefordert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3013, gefasst am 27. Januar 2016 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Beschluss-Nr. V..../16) wurde die vorliegende Neuplanung eingeleitet. Der aus einer Bebauungsplanteilung hervorgegangene B-Plan 3013 B überlagert nunmehr in seinem räumlichen Geltungsbereich die Teilgebiete C1 und C2 des Bebauungsplans Nr. 110.

2.15.2 Angrenzender Bebauungsplan und erteilte Baugenehmigung

Östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ schließt sich der Bebauungsplan Nr. 3013 A Dresden-Mickten Nr. 13, Flößerstraße an, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit rund 350 Wohneinheiten in diesem Baublock schafft.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 3013 A ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Errichtung von nutzungsstrukturell und stadtgestalterisch unverträglichen Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen.

Zur Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes werden flurstücksübergreifend für das allgemeine Wohngebiet eine Grundfläche von 6.980 m² (= GRZ 0,45) und eine Geschossfläche von 39.930 m² (= GFZ 2,54) festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (V – VI Geschosse, zwei Eckaufbauten mit VII) und ergänzende maximale Firsthöhen begrenzt. Die Anordnung der Baukörper (Einschließlich Tiefgaragenfläche) wird durch erweiterte Baukörperfestsetzungen vorgegeben.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 23 von 69

(bauliche Schalldämmung und Einbau von Lüftungseinrichtungen), zum Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise), zum Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen, zur Begrünung des Baugebiets sowie Gestaltungsfestsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen.

Der Entwurf des Bebauungsplans 3013A hat in der Zeit vom 9. April 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 öffentlich ausgelegen.

Für einen ersten Bauabschnitt in seinem Geltungsbereich wurde bereits im November 2016 eine Baugenehmigung auf der Grundlage des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 110 erteilt. Genehmigt wurde die Errichtung von drei sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Straßen An der Elbaue und Flößerstraße. Die Inhalte dieser Baugenehmigung sind im Bebauungsplanentwurf 3013 A berücksichtigt.

Die genehmigten Gebäude bleiben hinter den straßenseitig festgesetzten Baugrenzen zurück und bilden durch vorkragende Balkone/Erker und Gebäuderücksprünge eine variierende Bauflucht gegenüber der Straße ‚An der Elbaue‘ mit zusätzlich abgerundeten Gebäudeecken aus. Im Eckbereich zur Flößerstraße ist das Gebäude sogar 7 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

Die genehmigten Gebäude des 1. Bauabschnitts verfügen über fünf Normgeschosse und ein Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist im Sinne der hochwasserangepassten Bauweise oberhalb des Bemessungshochwasserspiegels HQ100 und damit deutlich über Straßenniveau angeordnet, das überwiegend als Tiefgarage genutzte Untergeschoss ragt im Mittel aber nicht mehr als 1,40 m über das Gelände hinaus.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden für Dresden durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 des Freistaates Sachsen festgelegt. Der LEP 2013 wurde am 12. Juli 2013 durch die Sächsische Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossen und trat nach öffentlicher Bekanntmachung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013 in Kraft.

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

In der Festlegungskarte zur Raumstruktur (System der zentralen Orte) wird Dresden als Oberzentrum eingestuft und das gesamte Stadtgebiet als Verdichtungsraum dargestellt.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 24 von 69

Zentrale Orte bilden als Leistungsträger das Grundgerüst für eine ausgewogene Entwicklung in allen Landesteilen und nehmen für ihr jeweiliges Umland Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen wahr. Sie fungieren außerdem als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Gemäß Ziel 2.2.1.3 soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung (überwiegend Wohnen) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Das Vorhaben entspricht dem Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in einem zentralen Ort.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Festlegungskarte (Karte 1) dem Verdichtungsraum zugeordnet. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung greift der Grundsatz 6.1.1 des Regionalplans, wonach in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Wohnansprüche sowie der Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden sollen.

Dieser Anforderung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen. Er dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Baugebietes im Rahmen der Innenentwicklung und ist geeignet, der steigenden Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt Dresden zu begegnen und ihre Attraktivität als Wohnstandort zu steigern.

Gemäß Karte 3 des Regionalplans befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen (Grundsatz 7.4.5). Außerdem soll eine Verschärfung von Hochwasserrisiken für Ober- bzw. Unterlieger unter Berücksichtigung der Summationswirkungen mit anderen Vorhaben vermieden werden (Grundsatz 7.4.1) und die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen sollen nicht noch weiter ansteigen. Das bestehende Überflutungsrisiko soll langfristig dadurch gemindert werden, dass, keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden.

Hierbei ist anzumerken, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht um die grundsätzliche Neuweisung von Bauflächen handelt, sondern bereits seit 2001 Baurecht auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 110 besteht.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 25 von 69

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 kann das Erfordernis hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge wird derzeit fortgeschrieben (2. Gesamtfortschreibung). Für den angepassten Entwurf mit Stand 2018 wurde vom 12. November 2018 bis zum 12. Dezember 2018 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) Dresdens, der sich aufgrund der Gebietsreform von 1999 aus fünf einzelnen Flächennutzungsplänen und einer Flächennutzungsplan-Ergänzung zusammensetzt, ist hinsichtlich der Planungsgrundlagen und Planungsziele mittlerweile überholt und wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung neu aufgestellt. Bis zur Genehmigung und Veröffentlichung des neuen Flächennutzungsplans für das seit 1999 stark vergrößerte Stadtgebiet bleibt die Rechtswirksamkeit der fünf einzelnen Pläne und der Flächennutzungsplan-Ergänzung aber bestehen.

In dem für das Plangebiet relevanten Teilflächennutzungsplan (in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, rechtswirksam seit 10.12.1998) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B ebenso wie der östlich angrenzende Baublock als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich davon schließen sich gewerbliche Bauflächen an und im Süden entlang der Sternstraße gemischte Bauflächen mit hohem Arbeitsstättenanteil. Im Verlauf der Kötzschenbroder Straße ist ein Grünzug in symbolischer Breite dargestellt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf (2018), für den vom 1. Februar bis 5. März 2019 die zweite öffentliche Auslegung durchgeführt wird, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb einer Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte, die sich von der Pieschener Straße bis zum nordöstlich gelegenen Grünzug entlang der Kötzschenbroder Straße erstreckt und auch jenseits des Grünzugs den gesamten Stadtteil Mickten umfasst. Westlich der Pieschener Straße grenzen gewerbliche Bauflächen mit geringem Störungsgrad an.

In den Entwurf des Flächennutzungsplanes ist auch das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Elbe nachrichtlich übernommen worden. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B ebenso wie das übrige Masterplangebiet und weite Bestandsbereiche des Stadtteils Mickten.

Der vorliegende Bebauungsplan 3013 B ist somit aus dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan entwickelbar. Sofern dieser zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch keine Rechtswirksamkeit erlangt hat, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung möglich.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 26 von 69

3.3 Landschaftsplan (Entwurf)

Im Entwurf zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden (Stand Juni 2014) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B als Ruderalflur/ Brachfläche dargestellt.

Auf der Brachfläche befindet sich Grünland, welches durch die regelmäßige Mahd eine arten- und strukturarme Vegetation aufweist.

Diese Fläche besitzt eine mittlere bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ wurde am 25. Februar 2016 und im Dezember 2018 die Vorlage V2177/2018 „Zukunft Dresden 2025+ – Fortschreibung 2017“ durch den Dresdner Stadtrat beschlossen. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und veränderter Altersstrukturen wird u.a. die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle und eine Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort angestrebt.

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.

Die Stadterweiterung Mickten wird als einer von 17 Schwerpunkträumen im räumlich-strategischen Entwicklungskonzept benannt. Im Stadterweiterungsgebiet soll das vorhandene Entwicklungspotenzial als Wohnstandort aufgrund der Nähe zur Elbe mit den alten Ortskernen und sehr guten Infrastrukturen genutzt werden. Die Qualitäten des Freiraums und vorhandene Freiflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten und klimatische Ausgleichsräume/-maßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünungen zu prüfen. Ein hochwertiges Grünkonzept innerhalb des Gebietes bis zum südlich angrenzenden Elbraum sollte umgesetzt werden. Die Belange der Hochwasservorsorge und mögliche Verkehrslärmbelastungen sind zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren 3013 B wird die Wohnungsneubautätigkeit in einem der im INSEK benannten Schwerpunkträume unterstützt und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.5 Sonstige relevante Planungsbindungen der Stadt DresdenLärminderungsplanung

Die Bewertung der Lärmbelastung und die Benennung der Handlungsschwerpunkte erfolgten erstmals in einem 2009 beschlossenen "Masterplan Lärminderung". Er bildet seitdem die Grundlage für die Bemühungen um eine Reduzierung der Lärmbelastung in der Landeshauptstadt Dresden. Der Plan wurde auf der Basis der Ergebnisse einer Lärmkartierung 2012 fortgeschrieben und nach Beteiligung der Öffentlichkeit erneut überarbeitet, bevor er am 4. Januar 2016 als „Masterplan Lärminderung 2014“ vom Ausschuss für Umwelt und Kommunalwirtschaft beschlossen wurde.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 27 von 69

Der Stadtteil Mickten gehört mit zu den lautesten Stadtteilen im Stadtgebiet (Kategorie II (Betroffenenindex je Hektar > 10 bis 20), wobei die Neubauflächen - aufgrund fehlender Betroffenheit im Bestand - nicht einbezogen wurden.

Für die lokalen Schwerpunkte sieht der Masterplan die Aufstellung von (Teilgebiets-) Lärmaktionsplänen vor.

Energie- und Klimaschutz

Am 20. Juni 2013 wurde ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030“ (IEuKK) durch den Stadtrat beschlossen.

Das IEuKK formuliert als mittelfristiges Klimaschutzziel, den spezifischen Ausstoß von Treibhausgasen (ausgehend vom Bezugsjahr 2005), bis 2030 um 40 Prozent zu reduzieren und zeigt auf, welche Strategien und Maßnahmen dafür nötig sind. Angestrebt werden vor allem eine Senkung des Verbrauchs an fossiler Energie und die überwiegende Nutzung erneuerbarer Energien. Dabei liegt der Schwerpunkt insbesondere für die Haushalte im Verkehrsbereich und in der Wärmeversorgung. Als wichtige Maßnahme im Bereich der Wärmeversorgung wird der Ausbau des Fernwärmenetzes angesehen.

Die Klimaschutzziele sind auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Stellplatzsatzung Dresden

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2018 eine neue Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder im Stadtgebiet (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradstellplatzsatzung) beschlossen. Sie ist seit 27. Juli 2018 in Kraft.

Die Satzung ist anzuwenden, um die Anzahl der notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu ermitteln und um ggf. Geldbeträge für die Ablösung der gemäß Satzung notwendigen Stellplätze zu bestimmen. Der Ablösebetrag richtet sich nach der räumlichen Lage des Grundstücks in einer von drei verschiedenen Gebührenzonen.

Die Satzung enthält ferner Anforderungen an die Gestaltung von Stellplatzflächen (Befestigungsart und Begrünung) und die Berücksichtigung von Stellplätzen für Schwerbehinderte.

Die Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl erfolgt anhand einer Richtzahlentabelle. Für die im Geltungsbereich geplanten Wohngebäude ist je Wohnung 1 Kfz-Stellplatz sowie 1 Abstellplatz für Fahrräder je 40 m² Wohnfläche vorzusehen. Die Richtzahlentabelle unterscheidet nicht zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern, für Sozialwohnungen mit Belegungsrechten wird aber nur ein reduzierter Stellplatzbedarf von 0,6 Kfz-Stellplätzen je Wohnung und dafür 1 Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnfläche angenommen.

Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- oder Praxisräumen sowie für Läden/ Einzelhandelsgeschäfte wird je ein Kfz- und Fahrradabstellplatz je 30 bis 40 m² Nutz-/Verkaufsfläche gefordert. Für die geplante Kindertagesstätte ist 1 Kfz-Stellplatz je 20 Kinder und 1 Fahrradabstellplatz je 10 Kinder vorzusehen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 28 von 69

Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze kann unter Berücksichtigung eines leistungsfähigen ÖPNV-Anschlusses im unmittelbaren Umfeld oder bei Realisierung von Car-Sharing-Stellplätzen im Rahmen des Vorhabens nach Maßgabe der Stellplatzsatzung reduziert werden.

Die Bedarfsermittlung und der konkrete Stellplatznachweis sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt gültigen Stellplatzsatzung.

3.6 Wasserhaushaltsgesetz und Sächsisches WassergesetzHochwasserschutz

Die Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG vom 12. Juli 2013 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016) wurde bereits im Kapitel 2.14 thematisiert, auf diese Aussagen wird insoweit verwiesen.

Niederschlagsentwässerung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des WHG (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)) ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Laut Einschätzung der unteren Wasserbehörde ist die Versickerungseignung am Standort sehr günstig.

Grundwasserbenutzungen

Im Bereich des Bauvorhabens ist von sehr hohen Grundwasserständen auszugehen. Dies ist bei der Errichtung von Tiefgaragen zu berücksichtigen. Bei einer Anordnung der Tiefgaragen oberhalb des Grundwasser-Mittelstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Ausbildung der Tiefgaragen als weiße Wanne) zu berücksichtigen. Für die Gründung der Gebäude im Bereich des Grundwassers ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erforderlichkeit ist anhand detaillierter Pläne mit genauer Darstellung der geplanten Einbindetiefe in das Grundwasser zu beurteilen. Die Erheblichkeit der Einwirkung auf den Grundwasserleiter ist gutachterlich zu prüfen.

Sofern im Zuge der Errichtung der Tiefgaragen eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, bedarf diese ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Planungskonzept**4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**Einbindung in das Gesamtkonzept

Im Rahmen eines durch die Landeshauptstadt Dresden initiierten Gutachterverfahrens sollte 2012 ein Masterplan für die mögliche städtebauliche Entwicklung des neuen Stadtquartiers zwischen Lommatzcher Straße und der Kaditzer Flutrinne erarbeitet werden. Der städtebauliche Entwurf des Büros Machleidt GmbH aus Berlin (mit SINAI Landschaftsarchitekten) ging als Sieger aus dem Verfahren hervor und dient seitdem als Grundlage für die weiteren Planungen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 29 von 69

Zentrale Entwurfsidee des Masterplans sind verdichtete, durch vielfältige Wohnformen geprägte Wohnquartiere und eine neu definierte Freiraumachse, die so genannte „Landschaftsfuge“, die das gesamte Gebiet durchzieht und sich zur Kaditzer Flutrinne bzw. zur Elbe hin öffnet. Die als Promenade ausgebildete Kötzschenbroder Straße, die im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzt, ist zentraler Bestandteil dieses überörtlichen Grünzugs. Abweichend vom bestehenden Verlauf der Promenade, ist im Schnittpunkt mit der Brockwitzer Straße jedoch eine Umlenkung in Richtung Süden und eine Aufweitung der Grünfläche vorgesehen, um einen unmittelbaren Anschluss an den Freiraum der Kaditzer Flutrinne zu erreichen.

Für den neu geplanten Grünzug zwischen der Kötzschenbroder Straße und der Flutrinne wurde 2016 im Auftrag des Stadtplanungsamtes Dresden ein Gestaltungskonzept der Landschaftsarchitekten SINAI erarbeitet. Es soll ein aktiv nutzbarer Stadtpark auch mit überörtlicher Bedeutung entstehen.

Im Nordteil des Parks ist - am künftigen östlichen Ende der Kötzschenbroder Straße - ein mit Bäumen bestandener Promenadenplatz als Quartierstreffpunkt vorgesehen. Südlich davon soll bis zur Sternstraße eine durch Baum- und Strauchpflanzungen eingefasste Spielwiese angelegt werden. Zur Integration der Sternstraße in den Grünzug wurde eine Umbau-Variante erarbeitet, die auf eine Ausbildung als verkehrsberuhigten Bereich abzielt.

Das im Rahmen eines 2016/2017 durchgeführten Werkstattverfahrens weiterentwickelte Planungskonzept für den Baublock östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ (Bebauungsplanverfahren Nr. 3013 A) sieht eine Wohnbebauung mit einzelnen gewerblich genutzten Einheiten (Ladengeschäfte, Gastronomie) vor. Insgesamt sollen rund 350 Wohneinheiten entstehen.

Planungskonzept für die beiden Baublöcke im Bebauungsplangebiet Nr. 3013 B

Bis Anfang 2018 wurde durch das im Werkstattverfahren als Sieger hervorgegangene Architekturbüro auch das städtebauliche Konzept für die beiden Baublöcke westlich der Straße ‚An der Elbaue‘ überarbeitet.

Grundprinzip ist auch hier eine jeweils straßenbegleitende Bebauung mit vier bis sechs Geschossen, die die beiden Baublöcke allseitig fasst. Entlang der Pieschener Straße sind dabei durchgehende, höhere Gebäuderiegel (VI Geschosse) mit gemischter Nutzungsstruktur vorgesehen, die die östlich angrenzende niedrigere Wohnbebauung (IV-V Geschosse) vor Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Nutzungen westlich der Pieschener Straße abschirmen. Zu den übrigen Erschließungsstraßen und zur Landschaftsfuge hin, soll durch Unterbrechungen zwischen den Gebäudezeilen eine aufgelockerte Baustruktur erreicht werden und Einblicke und Durchgänge in das grüne geprägte Wohnquartier ermöglichen.

Die Gebäude entlang der Pieschener Straße sollen neben Wohnungen – die vorzugsweise in den oberen Geschossen zu realisieren sind – auch Büros, Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen aufnehmen und damit die gebietsinterne Versorgung des neuen Stadtquartiers

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 30 von 69

(z.B. durch einen Bäcker, Kiosk, Blumenladen, Apotheke und Ärzte) absichern. Im Eckbereich zur Sörniewitzer Straße ist zudem die Errichtung einer in die Blockrandbebauung integrierten Kindertagesstätte mit rund 100 Plätzen geplant.

Im Blockinnenbereich des südlichen Baublocks ist die Errichtung einer zusätzlichen Gebäudezeile mit städtischen Reihenhäusern geplant, die das ansonsten aus Etagenwohnungen bestehende Wohnraumangebot um eine familiengerechte, Einfamilienhausähnliche Wohnform (selbstgenutztes Wohneigentum) ergänzen. Den Wohnungen wird jeweils ein abgetrennter Gartenbereich zur Eigennutzung zugeordnet, aber auch andere Erdgeschosswohnungen sollen zur Hofseite hin Terrassen und ggf. kleine Mietergärten erhalten.

Gemeinschaftlich nutzbare Kinderspielflächen und begrünte Aufenthaltsbereiche, die über ein verzweigtes Wegesystem von allen Wohnungen aus gut erreichbar sind, sowie der Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte, runden das Freiflächenangebot in den Blockinnenbereichen ab.

4.2 Geplante verkehrliche ErschließungKfz-Verkehr und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung (Tiefgaragen- und Feuerwehrezufahrten) erfolgt über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Um die Kötzschenbroder Straße von motorisiertem Fahrverkehr freizuhalten, ist die Feuerweherschließung im nördlichen Baublock ausschließlich von der Sörniewitzer Straße aus geplant und erfordert eine Gebäudedurchfahrt im westlichen Straßenabschnitt.

Der aus der Neubebauung resultierende Kfz-Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken in Form von gemeinschaftlichen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Konkrete Planungen zur Anordnung der Tiefgaragen liegen noch nicht vor. Oberirdische Stellplätze sind nicht geplant.

Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Dresden (siehe 3.4.1) vorgegeben und bedingt bei den Einzelstellplätzen in Tiefgaragen voraussichtlich Doppelparksysteme in größerem Umfang. Für Besucher stehen zusätzliche Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung.

Zu den Abstellanlagen für Fahrräder trifft das vorliegende Planungskonzept ebenfalls noch keine Aussagen, ihre notwendige Anzahl wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Dresden vorgegeben. Fahrradabstellanlagen sind sowohl im Gebäude (EG und UG) als auch auf den Grundstücksfreiflächen im Blockinnenbereich möglich.

Die Blockinnenbereiche beider Baublöcke sind als halböffentliche Flächen konzipiert und ermöglichen durch ein weit verzweigtes Wegesystem ggf. auch eine öffentliche Durchwegung. Überörtlich bedeutsame Wegeverbindungen, z.B. mit Anbindungsfunktion an die „Landschaftsfuge“ bestehen aber nicht.

4.3 Stadttechnische Erschließung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über das bestehende Netz in den angrenzenden Straßen. Eine Versorgung mit

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 31 von 69

Fernwärme soll temporär über einen Anschluss vom Blockheizkraftwerk an der nahegelegenen Radebeuler Straße nördlich des Plangebietes aus erfolgen. Längerfristig ist ein Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz der DREWAG aus Richtung Pieschen vorgesehen.

Eine Versorgung mit Fernwärme steht im Einklang mit den Zielen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEUKK) der Stadt Dresden und wird über Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich abgesichert.

Auf den privaten Bauflächen sind keine übergeordneten Leitungen vorhanden oder geplant, so dass voraussichtlich keine Eintragung von Leitungsrechten erforderlich wird.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers steht ein getrenntes Kanalsystem zur Verfügung. Die Einleitmenge ist jedoch beschränkt und soll durch Rückhaltung und Versickerung so weit wie möglich gedrosselt werden. Vorliegend wird eine extensive Begrünung der Dächer angestrebt und mittels Bebauungsplanfestsetzungen verbindlich vorgegeben, wodurch ein Teil des Regenwassers gespeichert wird bzw. verdunstet.

Das verbleibende Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Grundstücksfreiflächen (Terrassen, Wege u.ä.) soll – soweit technisch möglich – vollständig über den belebten Oberboden versickert werden. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen (z.B. Errichtung von Versickerungsanlagen in Form von Mulden-/Rigolensystemen) sowie Restriktionen, die ggf. doch eine teilweise Ableitung von Niederschlagswässern in die Regenwasserkanalisation notwendig machen, sind vor Einreichung der Baugenehmigung zu klären und mit der Stadtentwässerung und dem Umweltamt abzustimmen.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem gesamtstädtischen Bedarf und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechend, sollen die bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 110 für eine Mischnutzung vorgesehenen Flächen (festgesetzte Kern- und Mischgebiete), nunmehr vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden.

Entlang der Pieschener Straße sind bei der Realisierung von Wohnungen allerdings Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu beachten; gleichzeitig besitzen die dortigen Gebäude aufgrund der übergeordneten Verkehrsbedeutung der Pieschener Straße (einschließlich Straßenbahnhaltestelle) sowie westlich angrenzend geplanter gewerblicher Nutzungen auch eine gute Eignung für die Unterbringung von Büros, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Im Bebauungsplan wird die unterschiedliche Lagegunst für die Errichtung von Wohn- und ergänzenden Nichtwohnnutzungen durch die Festsetzung unterschiedlicher Baugebietstypen (urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet) berücksichtigt.

5.1.1 Urbanes Gebiet

Die straßennahen Bauflächen entlang der Pieschener Straße werden als „urbanes Gebiet“ nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im nördlichen Baublock betrifft

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 32 von 69

dies die künftigen Bauflächen bis zu einer Tiefe von 50-55 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, im südlichen Baublock bis zu einer Tiefe von 52 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Die im Mai 2017 neu eingeführte Gebietskategorie, ermöglicht in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und einen höheren Wohnanteil, als dies mit den bisherigen Kategorien (z.B. im Mischgebiet) möglich war und ist somit auch eine Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten.

Die Kategorie entspricht dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung, wie sie vorliegend im Stadterweiterungsgebiet Mickten angestrebt wird.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein, d.h. die gewählte Gebietskategorie unterstützt die angestrebte Realisierung eines deutlich höheren Wohnanteils.

Die Festsetzung als urbanes Gebiet berücksichtigt auch die vorhandene schalltechnische Vorbelastung aufgrund der städtischen Gemengelage. In urbanen Gebieten gilt entsprechend der angepassten TA Lärm ein Immissionsrichtwert von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A), im allgemeinen Wohngebiet betragen die Werte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Der gegenüber Mischgebieten um 3 dB(A) erhöhte Richtwert im Tageszeitraum ist dabei vorliegend irrelevant, da die Lärmschutzfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 für die angrenzenden Gewerbeflächen eine Einhaltung der Mischgebietswerte gewährleisten.

Der nach Baunutzungsverordnung im urbanen Gebiet zulässige Nutzungskatalog wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3013 B noch geringfügig weiter begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, um die zentral im neuen Stadtquartier gelegenen Flächen höherwertigen städtebaulichen Nutzungen vorzubehalten.

Die im urbanen Gebiet nach § 6 a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen werden in ihrer Zulässigkeit so beschränkt, dass durch diese Anlagen zum angrenzend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet hin die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Die Festsetzung dient dem Schutz der, im direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohnnutzung und gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Urbanem Gebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nachzuweisen.

In Anwendung der explizit für urbane Gebiete vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeit unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse, wird im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Damit wird die Schaffung eines lebendigen, durch unterschiedliche Nutzungen geprägten

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 33 von 69

Straßenbildes unterstützt und letztendlich die urbane Qualität des Quartiers abgesichert. Außerdem wird durch den Ausschluss der hochwassersensibleren Wohnnutzung die Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe berücksichtigt und eine Anordnung gegenüber dem Gehwegbereich niveaugleicher Nutzungseinheiten ermöglicht.

Bei der Kötzschenbroder Straße handelt es sich nicht um eine Straße im Sinne der Festsetzung, da diese im Bebauungsplan Nr. 110 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde und ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr dient. Wohnungen mit Ausrichtung zur sog. „Landschaftsfuge“ sind insofern planungsrechtlich zulässig und ausdrücklich städtebaulich erwünscht.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehenen integrierten Kindertagesstätte im Eckbereich Pieschener Straße/Sörnewitzer Straße wird in Anwendung von § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass in dem Teil des urbanen Gebietes südlich der Sörnewitzer Straße mindestens 1.200 m² der Geschossfläche (= 1.000 m² Nutzfläche) für die Unterbringung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung zu verwenden sind (textliche Festsetzung Nr. 1.6). Die genaue Verortung der Kita und ihre Unterbringung ausschließlich im Erdgeschoss oder über zwei Geschosse (EG + 1. OG) wird auf der Ebene des Bebauungsplans noch bewusst offengehalten, um die Entwurfsplanung nicht zu sehr einzuengen.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird auf den östlich angrenzenden Flächen eine überwiegende, d.h. vorherrschende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Mit der Wohngebietsfestsetzung ist auch ein höherer Schutzstatus der Wohnruhe gewährleistet als auf den MU-Flächen im Nahbereich der Pieschener Straße.

Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig und verträglich ist (z.B. kleine Ladengeschäfte, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe), soll auch in diesem Baugebiet möglich sein. Deshalb bleiben mit Ausnahme von stadtgestalterisch und nutzungsstrukturell am Standort unverträglichen Tankstellen und Gartenbaubetrieben (Ausschluss durch textliche Festsetzung Nr. 1.4) alle in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig.

Auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, d.h. die Nutzung einzelner Räume für Bürozwecke, Kanzleien o.ä. wird nicht beschränkt. Der zulässige Störgrad von Nicht-Wohnnutzungen richtet sich nach der Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der Hauptnutzungsart Wohnen.

5.1.3 Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung

In Anwendung von § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung getroffen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 reflektiert auf der Ebene des Bebauungsplans das Anliegen der Stadt Dresden, bei der Entwicklung neuer Wohngebiete grundsätzlich einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen einzufordern. Vorliegend soll dieser Anteil 10% der errichteten Wohnfläche betragen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 34 von 69

Die Festsetzung folgt § 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und damit insbesondere die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen sind.

Sie folgt außerdem dem in § 1 Absatz 5 BauGB verankerten Grundsatz, dass Bebauungspläne eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen und trägt dem allgemeinen Bedürfnis Rechnung, das Wohnraumangebot zu vergrößern, die durchschnittlichen Mietpreise zu senken und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

Der Bebauungsplan legt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 fest, dass mindestens 10% der zu errichtenden Wohnfläche so hergestellt wird, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Ausschlaggebend ist dabei allein die Förderfähigkeit, d.h. die Wohnungen müssen die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden. Hierzu werden ergänzende vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger getroffen.

Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, neben der räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen in einem Gebäude auch mehrere Standorte im Plangebiet mit einzubeziehen und die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen durch Anordnung in verschiedenen Gebäuden räumlich breiter zu streuen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der baugebietsbezogenen höchstzulässigen Grundfläche (GR) und der höchstzulässigen Geschoßfläche (GF) bestimmt. Ergänzend werden Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, die Pieschener Straße als zentrale Achse des neuen Stadtquartiers zu entwickeln, wird für die als urbanes Gebiet festgesetzten Teilflächen entlang dieser Straße eine dichtere Bebauung ermöglicht, als im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Dies steht im Einklang mit der jeweiligen Baugebietscharakteristik und den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung, die in urbanen Gebieten (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) deutlich höher liegen als in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4 und GFZ 1,2).

5.2.1 Zulässige Grundfläche, Überschreitungsmöglichkeiten

Im urbanen Gebiet wird gemäß § 19 BauNVO eine höchstzulässige Grundfläche von 2.475 m² im nördlichen Baublock und eine höchstzulässige Grundfläche von 3.250 m² im südlichen Baublock festgesetzt. Umgerechnet entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,6 (Nord)

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 35 von 69

bzw. 0,5 (Süd), womit die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden. Für das allgemeine Wohngebiet wird mit der festgesetzten maximalen Grundfläche von 1.635 m² im nördlichen Baublock und einer maximalen Grundfläche von 3.895 m² im südlichen Baublock umgerechnet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 bzw. 0,45 ermöglicht.

Betrachtet man die beiden Baublöcke jeweils baugebietsübergreifend, ergibt sich im nördlichen Baublock eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,53 über alles und im südlichen Baublock eine GRZ von 0,45. Die hier deutlich geringere GRZ trägt nicht zuletzt auch der dort geplanten Errichtung einer in den Blockrand integrierten Kindertagesstätte mit ihren Freiflächenanforderungen Rechnung.

Mit der Überbaubarkeit von 45 - 53% der Fläche im jeweiligen Baublock wird eine verdichtete, urbane Wohnbebauung ermöglicht und gleichzeitig ein angemessener Grün- und Freiflächenanteil gesichert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um die erforderlichen Freiflächenanforderungen z.B. an private Kleinkinderspielplätze und Fahrradabstellanlagen erfüllen zu können und eine qualifizierte Begrünung unter Einbeziehung von Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude zu realisieren. Damit kann eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner gewährleistet werden.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden weiterhin Festsetzungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche vor allem durch Tiefgaragen sowohl im urbanen Gebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet getroffen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 ist eine Überschreitung der baugebietsbezogenen zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im urbanen Gebiet und 0,7 im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Anlage von Tiefgaragenstellplätzen im erforderlichen Umfang realisierbar ist.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannte generelle Kappungsgrenze einer Grundflächenzahl von 0,8 wird damit eingehalten und im allgemeinen Wohngebiet wird sichergestellt, dass mindestens 30% unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss für die Versickerung von Niederschlagswasser und für die Pflanzung auch großkroniger Bäume zur Verfügung stehen.

5.2.2 Geschossfläche

Die im urbanen Gebiet festgesetzten höchstzulässigen Geschossflächen von 13.760 m² im nördlichen Baublock (C1) bzw. 18.280 m² im südlichen Baublock (C2), ermöglichen die Errichtung einer straßenbegleitenden, jeweils durchgängigen Riegelbebauung mit sechs Geschossen entlang der Pieschener Straße und fünf Geschossen entlang der übrigen Straßen. Damit können die östlich angrenzenden Wohngebietsflächen ausreichend gegen den aus Richtung Westen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm abgeschirmt werden. Die sich rechnerisch aus den Festsetzungen ergebende Geschossflächenzahl von 3,32 im

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Fassung vom 5. März 2019

Seite 36 von 69

Norden überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete vorgegebenen Nutzungsmaß-Obergrenzen geringfügig; im südlichen Baublock wird mit einer GFZ von 2,81 die diesbezügliche Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO von 7.880 m² im nördlicher Baublock und 17.310 m² im südlichen Baublock festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung vier- bis fünfgeschossiger Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem abgestimmten städtebaulichen Konzept.

Die festgesetzte Geschossfläche entspricht einer GFZ von 2,16 im Norden und 1,86 im Süden, womit die diesbezüglichen Nutzungsmaß-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO jeweils deutlich überschritten werden.

5.2.3 Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO

Mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Grund- und Geschossfläche ergeben sich im Geltungsbereich folgende Nutzungsmaße:

Baugebiet	GRZ	GFZ
Urbanes Gebiet (MU):		
<i>Baublock Nord</i>	<i>0,60</i>	<i>3,32</i>
<i>Baublock Süd</i>	<i>0,50</i>	<i>2,81</i>
Allgemeines Wohngebiet (WA):		
<i>Baublock Nord</i>	<i>0,45</i>	<i>2,16</i>
<i>Baublock Süd</i>	<i>0,42</i>	<i>1,86</i>

Damit werden die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen hinsichtlich der Geschossflächenzahl vor allem im allgemeinen Wohngebiet (beide Baublöcke) deutlich überschritten und im urbanen Gebiet (nördlicher Baublock) leicht überschritten. Hinzu kommen geringfügige Überschreitungen hinsichtlich der GRZ im allgemeinen Wohngebiet.

Eine Nutzungsmaß-Überschreitung ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen dann zulässig, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 37 von 69

Städtebauliche Gründe:

Der Bebauungsplan verfolgt, abgeleitet aus dem städtebaulichen Masterplan für die Stadterweiterung Mickten das Ziel, ein städtisch geprägtes, lebendiges und vitales Quartier zu entwickeln. Der Masterplan bildet mit seiner städtebaulichen Figur, einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Raumbildung sowie der Erhaltung und Schaffung von öffentlichen Freiflächen die Grundlage der Bebauungsplanung. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mehrerer Planungsbüros die Grundstruktur des Masterplans konkretisiert und in Teilen verändert. Das Konzept sieht einen klaren und urbanen baulichen Abschluss zu den angrenzenden Straßen und zur Kötzschenbroder Allee durch eine überwiegend geschlossene Straßenrandbebauung und eine Bebauung vor, die durch die Gliederung des Quartiers in zwei Räume besondere Aufenthaltsqualitäten für die Freiräume schaffen soll. Durch den Wechsel von geschlossener und unterbrochener Bebauung ergibt sich eine spannungsvolle Raumabfolge.

Die angestrebten Dichtemaße entsprechen außerdem dem Vorrang der Innenentwicklung. Aufgrund der besonderen Erschließungsgunst (vorhandenes Straßennetz und guter ÖPNV-Anschluss) ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans.

Bei der Konzeption des neuen Stadtquartiers und dem hier zu betrachtenden Teilbereich wurde deshalb besonderer Wert auf eine flächensparende und damit bodenschonende Bauungsstruktur gelegt.

In Dresden sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen werden. Die starke Wohnungsnachfrage führt angesichts des begrenzten Angebots bereits zu Preiserhöhungen und damit Verdrängungsprozessen im Stadtgebiet. Im Stadterweiterungsgebiet Mickten bietet sich nun die Möglichkeit, relativ kurzfristig und in erheblicher Größenordnung unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) neuen bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsschichten zu schaffen und Dresden als Wohnstandort zu qualifizieren.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen*Städtebauliches Grundkonzept:*

Der Planung liegt die Idee zu Grunde, dass die höhere Dichte in den Quartieren durch besonders großzügige öffentliche Grünräume kompensiert wird. Hier ist besonders die geplante Landschaftsfuge zu nennen. Die Landschaftsfuge wird eine neu in den Stadtteil eingefügte Grünfläche, die zum einen als Parkanlage in direkter Nachbarschaft zu den Gebäuden die

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 38 von 69

Wohnqualität der Wohnungen hebt, zum anderen alle Quartiere des Gebietes an den Grünverbund sowie der Flächen der Elbauen herstellt. Von jeder Wohnung des Quartiers aus, kann der Elbraum damit ausschließlich über Grünflächen und Parkanlagen erreicht werden. Darüber hinaus wird die östlich des Geltungsbereichs liegende dreieckige Fläche ebenfalls hergestellt und wird den Bewohnerinnen und Bewohnern damit als weiterer Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen.

Dennoch verbleibt eine Überschreitung der Grenzwerte nach § 17 BauNVO. Deshalb werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die als zusätzliche ausgleichende Maßnahmen wirken; entsprechende Regelungen werden auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Im Einzelnen sind dies besonders hohe Anforderungen an die Versickerung des Regenwassers und an die Begrünung der Freiflächen und Gebäude, die eine positive klimatische und damit auch kompensierende Wirkung erzielen. Die Einbeziehung unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen) in die Begrünungsverpflichtung und die geforderte Erdüberdeckung ermöglichen eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung. Darüber hinaus werden hohe Anforderungen an Gehölzpflanzungen gestellt und für alle Gebäude eine extensive Dachbegründung auf mindestens 75% der Dachflächen eingefordert.

Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Darüber hinaus wird trotz der insgesamt hohen zulässigen baulichen Dichte eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die erforderliche Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Tiefe der Abstandsflächen werden ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der Wohnungen gewährleistet. Durch den Bebauungsplan werden keine Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl quantitativ als auch qualitativ gewahrt. Die Einhaltung der in § 17 BauNVO benannten baugebietsbezogenen Grundflächenzahl stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsflächen für Wohnungen wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die geforderte Erdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragendächern gewährleistet.

Zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen vor allem durch Regelungen zur Bauschalldämmung und zum Einbau von Lüftungseinrichtungen (siehe hierzu Abschnitt 5.7.1 der Begründung). Die vorrangige Konzentration der Baumasse am Blockrand ermöglicht es außerdem, den Wohnungen ruhige private

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 39 von 69

Freiflächen (z.B. Terrassen, Balkone und Mietergärten) im Blockinnenbereich zur Verfügung zu stellen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen (Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Beschränkungen oberirdischer Stellplätze, Dachbegrünung) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine Baumfällungen oder sonstige Gehölzrodungen erforderlich, es gehen nur Wiesenflächen und gärtnerische Nutzflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit verloren. Im Gegenzug entstehen neue Grünflächen mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen, so dass sich das Grünvolumen im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation eher erhöhen wird.

Dazu trägt maßgeblich die geforderte Unterbringung des ruhenden Verkehrs (fast) ausschließlich in Tiefgaragen bei. Daneben werden die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 70% im allgemeinen Wohngebiet und 80% im urbanen Gebiet beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 20% bis 30% unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Pflanzung auch großkroniger Bäume zur Verfügung stehen.

Insofern sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die höheren Nutzungsmaße verursacht werden, nicht zu erkennen.

5.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie von maximalen Gebäudehöhen (Oberkanten baulicher Anlagen) geregelt.

Auf der Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes sowie unter Berücksichtigung von Lärmschutzaspekten, wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine höchstzulässige Zahl von sechs Vollgeschossen entlang der Pieschener Straße und von fünf Vollgeschossen für die übrigen Gebäude am jeweiligen Blockrand festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Pieschener Straße wird aus Schallschutzgründen zusätzlich eine Mindestgeschossigkeit (V Vollgeschosse) eingefordert, um eine ausreichende Abschirmwirkung für die dahinter liegenden Wohngebäude zu gewährleisten.

Im Blockinnenbereich wird die Geschossigkeit unter stadtgestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten auf IV begrenzt.

Um ein ruhiges und einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im neuen Stadtquartier zu gewährleisten, wird außer der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse auch die Höhe der baulichen Anlagen eingegrenzt.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 40 von 69

Die in der textlichen Festsetzung 2.2 in Abhängigkeit von der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen bestimmen die maximale Höhe des Dachfirstes bei geneigten Dächern, bzw. des oberen Abschlusses der aufgehenden Wand einschließlich Attika bei Flachdächern. Sie beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) und orientieren sich an den östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ projektierten, teilweise bereits genehmigten Bauvorhaben.

Die festgesetzten Oberkanten ermöglichen umgerechnet eine Gebäudehöhe von rund 21 m über Gehweg für die maximal sechsgeschossige Blockrandbebauung an der Pieschener Straße und eine Höhe von bis zu 18,5 m über Gehweg für die fünfgeschossigen Gebäude. Ausschlaggebend für diese Gebäudehöhen ist die unter Hochwasserschutzaspekten geforderte Lage des Erdgeschossfußbodens von Wohnungen bei mindestens 110,84 m über NHN (siehe Abschnitt 5.7), die trotz des um mehr als einen Meter variierenden Gehwegniveaus die Festsetzung einheitlicher Gebäudehöhen über NHN rechtfertigt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 werden Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,5 m für einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht, wenn sie bestimmten gestalterischen Vorgaben (siehe Punkt 5.9) entsprechen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**5.3.1 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Es erfolgt eine relativ enge, baukörperbezogene Ausweisung auf Grundlage der Vorhabenplanung, die aber noch Spielräume für die weitere entwurfliche Bearbeitung belässt.

Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO, an die herangebaut werden muss, werden straßenseitig festgesetzt, so dass die Gebäude unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen herangebaut werden müssen und keine Vorgartenflächen verbleiben. Eine Ausnahme bildet der spitzwinklige Eckbereich Pieschener Straße/Kötzschenbroder Straße. Hier belässt die Festsetzung von Baugrenzen noch Spielräume für die architektonische Ausgestaltung der Gebäudeecke und es wird keine vollständige Überbauung erzwungen.

In Abwägung mit den Belangen der architektonischen Baufreiheit wird generell ein Zurückbleiben von Gebäudeteilen z.B. für architektonische Gliederungen, Terrassen und Loggien bis zu 2,0 m hinter die Baulinie ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Durch die flächenmäßige Beschränkung der Rücksprünge auf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite wird sichergestellt, dass die städtebaulich wirksame Bauflucht weiterhin der festgesetzten Baulinie entspricht. Die zulässige Tiefe von 2,0 m gewährleistet eine adäquate Nutzung von Balkonen, Loggien und Terrassen.

Gegenüber den Blockinnenbereichen wird die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss, als ausreichend erachtet, um alle relevanten Belange zu berücksichtigen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 41 von 69

Beim Heranbauen an die festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden keine Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht, d.h. die in § 6 der Sächsischen Bauordnung vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten. Der Nachweis muss im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) beträgt fast überall 16,5 m, so dass auch die Anordnung von Balkonen und Loggien weitgehend innerhalb dieser Flächen möglich ist.

Im Eckbereich Pieschener Straße/Flößerstraße wird rückwärtig an das 16,5 m tiefe Baufenster eine zusätzliche Überbaumöglichkeit mit einem eingeschossigen Baukörper zugelassen. Dies trägt der angestrebten Unterbringung eines Einzelhandelsstandortes der Nahversorgung (Lebensmittelgeschäft) für die künftigen Bewohner des neuen Stadtquartiers Rechnung und ermöglicht im Erdgeschoss die Errichtung einer bis zu 22 m tiefen Bebauung.

Bei der maximalen Baukörpertiefe – nicht nur in diesem Bereich – sind die numerisch für die einzelnen Baugebietsteile bestimmten höchstzulässigen Grundflächen zu beachten; diese stehen einer vollständigen Ausnutzung aller überbaubarer Grundstücksflächen entgegen.

5.3.2 Zusätzlich unterbaubare Grundstücksflächen (Tiefgaragenflächen)

Die von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Blockinnenbereich ermöglichen eine ausreichende Versorgung mit wohnungsbezogenen Freiflächen und die Einordnung der notwendigen Kinderspielflächen, sofern sie nicht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs herangezogen werden. Die Anordnung oberirdischer Stellplätze und Garagen wird deshalb sowie unter stadtgestalterischen Aspekten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen (siehe Abschnitt 5.4).

Im Gegenzug zu dieser Beschränkung werden größere Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich für die Anlage von Tiefgaragen privilegiert, um den erforderlichen Stellplatznachweis erbringen zu können. Die Flächen, in denen die Anlage von Tiefgaragen allgemein zugelassen wird, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Ihre vollständige Ausnutzung steht jedoch unter dem Vorbehalt der Einhaltung des Nutzungsmaßes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2, wonach die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (so genannte „Zweit-GRZ“) insgesamt nicht mehr als 0,8 im Urbanen Gebiet und 0,7 im allgemeinen Wohngebiet betragen darf.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird klargestellt, dass die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig ist. Gleichzeitig wird geregelt, dass geringfügige Abweichungen von der Abgrenzung der festgesetzten Tiefgaragenflächen im Ausnahmetatbestand zulassungsfähig sind, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (0,8 im MU und 0,7 im WA) nicht überschritten wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass noch keine konkreten Entwurfspläne vorliegen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 42 von 69

5.3.3 Bauweise und Beschränkung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Für die sechsgeschossige Bebauung entlang der Pieschener Straße wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird bestimmt, dass die Gebäude – auch bei einer späteren Aufteilung in kleinere Baugrundstücke – ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Die dadurch erzwungene durchgehende Blockrandbebauung (ohne Gebäudelücken) entlang der Pieschener Straße stellt sicher, dass die an den Außenkanten der beiden Baublöcke durch Verkehrs- und Gewerbelärm auftretenden Lärmbelastungen nicht in die Blockinnenbereiche bzw. die rückwärtig angrenzenden Bauflächen hineinwirken.

Für die übrigen Bauflächen sind Regelungen zur Bauweise gemäß § 22 BauNVO aufgrund der relativ engen zeichnerischen Bindung zur überbaubaren Grundstücksfläche entbehrlich. Innerhalb der festgesetzten Baufenster ist eine durchgehende Bebauung möglich, aber weder aus städtebaulichen noch aus Schallschutzgründen zwingend erforderlich.

Um ein differenziertes Angebot an Wohnformen zu erreichen, wird im Blockinnenbereich die Errichtung einer Reihenhausbebauung eingefordert. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise. Geplant ist die Errichtung städtischer Reihenhaustypen, so genannter „Townhouses“ mit bis zu vier Geschossen.

Die zeichnerische Festsetzung durch das Planzeichen „Rh“ (= Reihenhausbauweise) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 dahingehend präzisiert, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung allgemein zulässig ist. Diese Beschränkung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sichert die für Reihenhäuser typische einfamilienhausähnliche Wohnform ergänzend ab. Im Einzelfall soll aber auch die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im jeweiligen Wohngebäude (eine sogenannte Einliegerwohnung) nicht ausgeschlossen sein. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird bestimmt, dass eine zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt und damit gegenüber der „Hauptwohnung“ deutlich untergeordnet bleibt.

Die festgesetzte Reihenhausbauweise erfordert planungsrechtlich eine spätere Teilung in einzelne Grundstücke und muss vor Erteilung einer Baugenehmigung erfolgen.

5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO nur in sehr beschränktem Umfang zugelassen. Ihre Zulässigkeit wird, abgesehen von einzelnen ausnahmsweise zulassungsfähigen Stellplätzen für die Fahrzeuge von Behinderten, auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 4.1), was aufgrund der getroffenen engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, einem Ausschluss nahekommt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um öffentlich wirksame Grundstücksfreiflächen in Straßennähe als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche zu sichern und ihre hochwertige, vorrangig grüingeprägte Gestaltung zu ermöglichen sowie im Blockinnenbereich ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufent-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 43 von 69

haltsbereiche und die nötige Wohnruhe zu gewährleisten. Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in Tiefgaragen gewährleistet werden kann. Ergänzend sind in begrenztem Umfang ebenerdige Stellplätze (z.B. für Besucher) in den angrenzenden internen Erschließungsstraßen vorhanden.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch straßennah angeordnete Fahrradschuppen, Müllhäuschen o.ä. im Bauwuch zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Grundstücksfreiflächen in einer Tiefe von 8,0 m angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen eingeschränkt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 können Nebenanlagen dort nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen keine gebäudeähnliche Wirkung durch Überdachung oder Umfassungswände von mehr als 1,2 m Höhe ausgeht. Die Anordnung von offenen Fahrradabstellanlagen und temporären Bereitstellungsflächen für Mülltonnen bleibt somit möglich.

Zur Anordnung von Grundstückszufahrten (Tiefgaragenein- und -ausfahrt, Feuerweherschließung) trifft der Bebauungsplan keine konkreten Festlegungen; Zufahrten sind grundsätzlich von der Pieschener Straße, der Flößerstraße, der Sörnewitzer Straße und der Straße ‚An der Elbaue‘ aus möglich. Zufahrten aus der Kötzschenbroder Straße werden mit den Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen (siehe 5.5). Der Nachweis einer konfliktfreien verkehrlichen Anbindung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

5.5 Verkehrsflächen

Die vorhandene Sörnewitzer Straße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, wird – in unveränderter Abgrenzung – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Bauflächen in den Baublöcken C1 und C2 abgegrenzt.

An der Pieschener Straße ist eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugunsten zusätzlicher Gehwegflächen vorgesehen. Deshalb wird in beiden Baublöcken ein jeweils 1,5 m tiefer Geländestreifen hinter der jetzigen Straßenbegrenzungslinie/ Flurstücksgrenze als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Insgesamt betrifft dies knapp 340 m² große Teilflächen der privaten Baugrundstücke. Mit der Festsetzung wird eine Verbreiterung des westlichen Gehwegbereichs auf knapp 4 m ermöglicht. Die Fläche sollen weiterhin in Privatbesitz verbleiben und die öffentliche Begehrbarkeit über die grundbuchliche Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Zusammen mit den unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 B angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Pieschener Straße, der Flößerstraße und der Straße ‚An der Elbaue‘ kann eine ausreichende verkehrliche und medientechnische Erschließung der Bauflächen sichergestellt werden.

Die Kötzschenbroder Straße steht dagegen aufgrund ihrer Funktion als Grünachse und als

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 44 von 69

reine Fuß- und Radwegeverbindung ohne Kfz-Verkehr, nicht für eine verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Verkehr zur Verfügung. Sie wird bereits im Bebauungsplan Nr. 110 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Die Anordnung von Ein- und Ausfahrten wird deshalb durch zeichnerische Festsetzung (Symbole in der Planzeichnung) ausgeschlossen.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3013 B wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (grünzeug – Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, Dresden, April/Mai 2018), der als ökologische Grundlage für die Bearbeitung bauleitplanerisch bedingter Konflikte dient.

Neben einer Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft, enthält der grünordnerische Fachbeitrag Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Grundlage der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen bilden.

5.6.1 Erhalt von Einzelbäumen

Um den Straßenbaumbestand in der Sörnewitzer Straße auch langfristig zu sichern, werden die vorhandenen zehn Baumstandorte auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einer Erhaltungsbindung belegt und bei Abgang gleichartiger Ersatz gefordert.

Der Erhalt der Straßenbäume trägt zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirkt darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse.

Um für die Neubauvorhaben eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf Einfahrtsbereiche, Leitungsverläufe bzw. -anschlüsse offen zu halten, können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 ausnahmsweise geringfügige räumliche Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zugelassen werden. Dadurch bleibt es möglich, im begründeten Einzelfall eine Fällgenehmigung zu erteilen, wenn in unmittelbarer Nähe die entsprechende Neupflanzung eines Straßenbaumes erfolgt.

5.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung einer für die Landeshauptstadt Dresden charakteristischen angemessenen Durchgrünung der Baugebiete setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume sowie Hecken- bzw. Strauchpflanzungen fest. Diese Mindestbegrünung der Neubaufächen wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen vorgegeben. Sie sichert eine dem Standort entsprechende Grünflächenausstattung, bewirkt eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse. Es wird eine flächige Begrünung mit überwiegend heimischen Baum- und Straucharten angestrebt und planungsrechtlich abgesichert. Dabei wird eine individuelle Gestaltung der Flächen durch den Grundstückseigentümer dadurch unterstützt, dass keine konkrete Verortung der zu pflanzenden Gehölze erfolgt.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 45 von 69

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2 ist je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang von 12 cm) zu pflanzen. Die Festsetzung einer Bepflanzungsdichte mit Flächenbezug anstelle einer konkreten Anzahl zu pflanzender Bäume empfiehlt sich vorliegend, da die spätere Grundstücksaufteilung und die jeweiligen Grundstücksgrößen noch nicht bekannt sind. Außerdem wird dadurch eine flächige Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Ergänzend zu den geforderten Baumpflanzungen werden Festsetzungen zu erforderlichen Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen getroffen. Je 200 m² Grundstücksfläche sind entweder zwei solitäre Großsträucher (Mindesthöhe 125 cm) oder 5 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm oder 6 Heckenpflanzen (Mindesthöhe 150 cm) zu pflanzen.

Die Festsetzung enthält – im Sinne der ökologischen Wertigkeit – weiterhin Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher und beschränkt die Auswahl gemäß Pflanzenliste 1, 2 und 5 auf standortgerechte heimische Gehölze. Die in der Pflanzenliste 1 benannten Baum- und Straucharten berücksichtigen die besonderen Wuchsbedingungen auf Freiflächen oberhalb von Tiefgaragendächern, in der Pflanzenliste 2 wird ein größeres Spektrum geeigneter Baum- und Straucharten außerhalb der unterbauten Grundstücksflächen aufgeführt. Die Pflanzenliste 5 beinhaltet geeignete Heckenpflanzen.

Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden ein angemessener durchgrünter Siedlungscharakter und zugleich eine Minderung der Auswirkungen infolge der baulichen Inanspruchnahme der bisherigen Wiesenflächen auf die Umwelt gewährleistet.

Die Verpflichtung, die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten, d.h. sie bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen, sichert das gewünschte Erscheinungsbild und die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen auch langfristig ab.

5.6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Funktion des Naturhaushalts wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Tiefgaragendächer außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 5.3). Damit wird einerseits die Wirksamkeit der Substratschicht für die Regenwasserrückhaltung und -verdunstung gesichert und außerdem neben der Ansaat von Rasen auch die Pflanzung von Gehölzen und kleinwüchsigen Baumarten ermöglicht. Geeignete Baum- und Straucharten werden über die Pflanzenliste 2 vorgegeben und zur Sicherung ausreichender Wuchsbedingungen eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm im Bereich der Baumpflanzungen (Radius 5 m) gefordert.

Für großwüchsige Baumarten stehen Flächen auf den verbleibenden, nicht unterbauten Grundstücksteilen zur Verfügung.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 46 von 69

5.6.4 Dach- und FassadenbegrünungDachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 sind die Dachflächen von Gebäuden zu mindestens 75% extensiv zu begrünen. Dies betrifft alle Gebäude unabhängig von der gewählten Dachform. Der festgesetzte prozentuale Begrünungsanteil berücksichtigt die mögliche Anordnung von technischen Dachaufbauten, die Anlage von Terrassen und notwendigen Wartungswegen (z.B. entlang der Attika) und ermöglicht alternativ auch die Ausbildung von unbegrünten Dachschrägen zumindest zum Straßenraum hin (sofern ihr Anteil zzgl. Dachaufbauten u.ä. insgesamt nicht mehr als 25% der gesamten Dachfläche beträgt).

Durch die prozentualen Vorgaben zur Dachbegrünung kann ihre ökologische Wirksamkeit abgesichert werden, ohne explizit die Errichtung von Flachdächern einzufordern. Auf eine entsprechende Bindung zur Dachgestaltung soll vorliegend verzichtet werden, da unmittelbar östlich des Plangebietes bereits Gebäude mit Schrägdach genehmigt wurden.

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen überwiegend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen. Geeignete Sedum- und Staudenarten werden in der Pflanzenliste 4 benannt. Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand. Die vorgegebene Mindestschichthöhe des Substrates von 15 cm gewährleistet ausreichende Wuchsbedingungen für eine nachhaltige und langfristige Begrünung der Dachflächen. Es werden aber auch intensivere Begrünungsformen (bis 20% der zu begrünenden Dachfläche), z.B. zur Anlage von Dachgärten, zugelassen.

Mit der geforderten Dachbegrünung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, wird durch die Begrünungspflicht nicht behindert, da beides gut kombinierbar ist und sich sogar Synergieeffekte ergeben können.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung stellen auch eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Nutzungsmaßüberschreitungen dar und tragen dazu bei, nachteilige Auswirkungen der dichten Bebauung auf die Umwelt zu vermeiden. Die weiterhin

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 47 von 69

geforderte Begrünung von Nebenanlagen leistet einen ergänzenden (untergeordneten) Beitrag.

Fassadenbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.5 sind alle Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit gebäudeähnlicher Wirkung mit Kletter- und Rankepflanzen zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtung betrifft vor allem eingehauste Müllsammelplätze und Fahrradabstellanlagen.

Mit der Festsetzung werden ferner die Pflanzdichte (eine Kletterpflanze je angefangener Meter Wandfläche) und die Mindestpflanzqualität festgeschrieben und mit der Pflanzenliste 3 wird eine Auswahl geeigneter kletternder bzw. rankender Pflanzen vorgegeben.

Die Festsetzung unterstützt den angemessenen Grüncharakter der Blockinnenbereiche und bietet eine zusätzliche, wenn auch nur beschränkte Speicherkapazität für Niederschlagswasser.

5.6.5 Befestigung von Wegen und Zufahrten

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.7 wird eine Befestigung von Zufahrten, Wegen, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sowie Stellplätzen auf den Baugrundstücken nur in wasserdurchlässigem Aufbau vorgegeben.

Durch diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung durch die genannten Nebenanlagen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope gemindert und die Voraussetzungen für eine Grundwasserneubildung verbessert.

Wasserdurchlässige Befestigungen sichern ein Mindestmaß an Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und führen dazu, die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts möglichst gering zu halten. Die Begrenzung der Versiegelung des Bodens auf ein Minimum entspricht der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

5.6.6 Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund beschränkter Kapazitäten der anliegenden Regenwasserkanäle nicht vollständig über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Insofern sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich.

Aus ökologischen Gründen, vor allem im Hinblick auf einen möglichst natürlichen Wasserhaushalt ist eine Versickerung Vor Ort dabei einer Rückhaltung zur Drosselung der Einleitmenge in die Kanalisation vorzuziehen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.8 ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und - soweit technisch möglich - über den belebten Oberboden zu versickern. Die Versickerungspflicht betrifft damit auch Dachflächen sowie Grundstücksfreiflächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist ggf. über eine Drainage zu den nicht unterbauten Teilen des Plangebietes abzuleiten und dort, vorzugsweise über Muldensysteme, in den Untergrund zu versickern.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 48 von 69

Die Einordnung von Versickerungsanlagen ist durch standortkonkrete Versickerungsversuche zu untersetzen und damit der Nachweis der Eignung des Untergrundes für die Regenwasserversickerung am konkreten Standort zu erbringen.

5.7 Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG - überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe vom 01.10.2018, geändert am 21.01.2019. Die betroffenen Flächen, hier das gesamte Plangebiet, werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist eine Hochwasserschutzanlage vorhanden, die das Gebiet vor einem Hochwasser schützt, wie es statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (HQ 100). Eine Überschwemmungsgefahr besteht insofern nur bei einem Versagen dieser Hochwasserschutzanlage oder bei einem Extremhochwasserereignis HQ 200.

Im Regionalplan liegt das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz. Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans ist außerdem eine Ausweisung als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (mit der Funktion Anpassung von Nutzungen - hohe Gefahr) vorgesehen.

Grundlage dafür bildet die Einstufung als Extremhochwasser-Überschwemmungsgebiet (mit mittleren bis hohen Wassertiefen von bis zu 4 m) in der Gefahrenhinweiskarte des Freistaates Sachsen.

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und des Sächsischen Wassergesetzes zum Hochwasserschutz von Gebäuden, trifft der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 die notwendigen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, um im Falle einer Überflutung nachteilige Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

Zentrale Forderung der textlichen Festsetzung 6.1 ist die Errichtung des Erdgeschossfußbodens (Oberkante des Rohfußbodens) in Wohnungen und in Schlafräumen vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen wie Hotels, Pensionen und Wohnheimen in einer Höhenlage von mindestens 110,84 m ü. NHN.

Die eingeforderte Mindesthöhe basiert auf den Daten des 2D-HN-Modells von 2008 für das Ereignis 940 cm am Pegel DD (HW 2002) mit ca. 110,44 m ü NHN bzw. einer errechneten Wasserspiegellage von 110,77 m ü NHN im Falle einer Überflutung. Diese Wasserspiegellage wurde auch der Ende 2016 erteilten Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt im Quartier östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ zugrunde gelegt.

Das Modell war zudem Grundlage für die 2016 erfolgte Ausgliederung aus dem Überschwemmungsgebiet (Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Dresden am 16. Juni 2016) und wurde mit Schreiben der Landestalsperrenverwaltung vom 03.02.2016 freigegeben.

Nach neueren Berechnungen des Umweltamtes, wird die sich im Überflutungsfall einstellende Wasserspiegellage allerdings eine Höhe von rund 111,20 m über NHN erreichen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 49 von 69

Von einer Anhebung der bisher zur Festsetzung vorgesehenen Höhen für den Erdgeschossfußboden von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Schlafräumen um 36 cm in Abwägung aller Belange wird abgesehen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass eine Überflutung nur bei einem Extremereignis (Versagen der Hochwasserschutzanlage oder zweihundertjähriges Hochwasser) zu besorgen ist und die tatsächlichen Verhältnisse für derartige Hochwasserereignisse nur schwer vorhersehbar sind.

Gegen eine Anhebung sprechen insbesondere städtebauliche und funktionale Aspekte. Besonders im südlichen Teil des Baugebietes würde das Tiefgaragengeschoss im allgemeinen Wohngebiet komplett über Gelände angeordnet werden müssen. Dies führt zu extremen Höhenversätzen gegenüber den Gebäuden im angrenzenden urbanen Gebiet. Hier sollen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Büros und sonstige Gewerbebetriebe eingeordnet werden, dessen Erdgeschosse mit einer Zugängigkeit vom Gehweg ausgenutzt werden sollen und somit unterhalb der benannten Höhenlage angeordnet werden.

Der Nachweis der hochwasserangepassten Bauweise betrifft außerdem die Anordnung sensibler Nutzungen wie Hauptfunktionsflächen und sicherheitsrelevante Einrichtungen wie Versorgungszentralen, wichtige Technikräume, Hausanschlussräume. Sie sind gemäß textlicher Festsetzung 6.1 nur oberhalb der benannten Höhenlage zulässig.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge des Hochwassers wird außerdem festgesetzt, dass im überschwemmungsgefährdeten Gebiet nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden darf und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden so einzuordnen sind, dass sie oberhalb der Wasserspiegellage HQ 100 liegen und keine Gefährdungen von ihnen ausgehen.

Insgesamt gesehen, bieten die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen in Abwägung aller Belange einen angemessenen Grundschutz, um das Schadenspotenzial auch bei extremen Hochwasserereignissen zu minimieren. Darüber hinaus, gilt nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Der Bauherr hat in Eigenverantwortung dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderung einer hochwasserangepassten Bauweise gemäß der Regelung des § 75 Abs. 6 Nr. 2 SächsWG erfüllt ist. Die festgesetzte Wasserspiegellage ist eine Mindesthöhe. Im Sinne einer Gefahren- und Schadenspotenzialminimierung, bleibt es ihm freigestellt, im Erdgeschoss nur wohnungsbezogene Nebenflächen (Müllräume, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen u.ä.) vorzusehen, Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen höher als mit dem Bebauungsplan eingefordert anzuordnen bzw. zusätzliche Schutzmaßnahmen in Form von technischen Gebäudeausrüstungen zu treffen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 50 von 69

5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz**5.8.1 Lärmschutz**

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B sind sowohl Geräuschemissionen in Form von Straßen- und Schienenverkehrslärm (Straßenbahntrasse) als auch Lärmbelastungen angrenzend vorhandener und planungsrechtlich zulässiger Gewerbenutzungen zu beachten. Hinzu kommen Belastungen durch Fluglärm vom nahegelegenen Flughafen Dresden-Klotzsche.

Im Rahmen des nunmehr geteilten Bebauungsplanverfahrens Nr. 3013 wurden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 3013 B zwei relevante schalltechnische Prognosen zur Beurteilung des Gewerbelärms und des Verkehrslärms erstellt (Büro MüllerBBM: Bericht Nr. M135823/01 vom 21. September 2017 und Bericht M135823/03 vom 10. April 2018).

Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen

Die Bestimmung der im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Geräuschemission erfolgte getrennt für Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Bildung von Summenpegeln ist nach den einschlägigen Richtlinien nicht vorgesehen. Straßenverkehrslärmimmissionen werden den Orientierungswerten der DIN 18005 und Gewerbelärmimmissionen den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) gegenübergestellt.

Verkehrslärm

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind in Bezug auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und im urbanen Gebiet die Werte der vergleichbaren Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts relevant.

Zur Beurteilung bzw. hilfsweise zum Vergleich werden weiterhin die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die streng genommen allerdings nicht für Bauvorhaben an bestehenden Verkehrswegen gelten. Die festgelegten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten und 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts in Mischgebieten, liefern jedoch einen weiteren Hinweis, ab wann schädliche Umwelteinwirkungen auftreten können.

Die schalltechnische Betrachtung hinsichtlich der Verkehrsgeräusche erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 B auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 25. Januar 2018 und ging noch von einer Festsetzung aller Bauflächen als „Urbanes Gebiet“

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 51 von 69

gemäß § 6a BauNVO aus. Die angrenzenden Baufelder, für die längerfristig ebenfalls eine Bebauung angestrebt wird bzw. östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ bereits genehmigt wurde, sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als unbebaut angenommen worden, um auch den Lärmeintrag weiter entfernter Lärmquellen adäquat zu erfassen.

Ausgehend von den für das Prognosejahr 2030 in einer Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsstärken (siehe auch Abschnitt 7.4), wurden die Verkehrsgeräusche berücksichtigt, die von der Bundesautobahn A4, der Washingtonstraße, der Pieschener Straße (Abschnitte 1 und 2), der Sternstraße und der Lommatzcher Straße (Abschnitte 1 und 2) ausgehen. Das Nebenstraßennetz – einschließlich der unmittelbar das Plangebiet tangierenden Sörnewitzer Straße, Flößerstraße, ‚An der Elbaue‘ – wurde nicht mit betrachtet. Für diese Anliegerstraßen wird nur eine geringe Verkehrsbelastung unterstellt, die keine konfliktmindernden Festsetzungen im Bebauungsplan erfordern.

Der Schallemissionspegel $L_{m,E}$ (Immissionspegel in 25 m Abstand von der Straßenmittelachse) wurde dabei gemäß RLS-90 aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten u.ä. berechnet. Für die Bundesautobahn wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 63.945 Kfz/24h, für die Washingtonstraße 31.320 Kfz/24h, für die Lommatzcher Straße 19.140 bzw. 19.575 Kfz/24h, für die Pieschener Straße 7.395 bzw. 7.830 Kfz/24h und für die Sternstraße 7.395 Kfz/24h in die Berechnungen eingestellt.

Weiterhin berücksichtigt wurde der Straßenbahnverkehr im Verlauf der Pieschener Straße – Sternstraße. Auf der Grundlage von Angaben der DVB AG für das Jahr 2017 wurde der längenbezogene Schalleistungspegel $LW'A$ des Schienenwegs nach der Schall 03 (2014) aus den Fahrzeugkategorien, Anzahl und Art der Wagen, Achsen und Fahrzeugeinheiten, Bremssystemen und Fahrgeschwindigkeiten der Züge für den Abschnitt Elbepark – Trachauer Straße berechnet.

Im Ergebnis der Berechnungen werden an der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 A Verkehrsgeräuschimmissionen von tags 50 dB(A) bis 67 dB(A) und nachts von 43 dB(A) bis 58 dB(A) prognostiziert. Die höchsten Beurteilungspegel treten dabei erwartungsgemäß an den westlichen Gebäudefassaden entlang der Pieschener Straße auf. Die niedrigsten Beurteilungspegel weisen die zur Straße ‚An der Elbaue‘ und zu den Innenhöfen ausgerichteten Außenwände auf, wobei einschränkend anzumerken ist, dass im Schallschutzgutachten nur die Berechnungsergebnisse für das jeweils lauteste Geschoss dargestellt sind.

Ein Vergleich mit den gebietsbezogenen Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass auf den Flächen, die als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden sollen, die Orientierungswerte für (vergleichbare) Mischgebiete tags um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 8 dB überschritten werden. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten werden Überschreitungen um bis zu 3 dB tags und um bis zu 6 dB nachts prognostiziert. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung, in der Rechtsprechung häufig mit 70/60 dB(A) tags/nachts angesetzt, werden nirgendwo erreicht.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 52 von 69

Hohe Lärmbelastungen, die auch die ebenfalls zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für Mischgebiete) überschreiten, beschränken sich im Tageszeitraum auf die straßenzugewandten Fassaden entlang der Pieschener Straße sowie die Einmündungsbereiche abzweigender Straßen. Die Eigenabschirmung der Gebäude ist aber auch hier ausreichend wirksam, um für die straßenabgewandten Fassaden mit Ausrichtung zu den Blockinnenbereichen eine angemessene Wohnruhe zu gewährleisten – hier werden selbst die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (= 55 dB(A) tags) eingehalten.

Auch an allen anderen Fassaden mit Ausrichtung zu den Blockinnenbereichen oder zu den untergeordneten Erschließungsstraßen werden zumindest die um 5 dB(A) höheren Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (in denen Wohnungen auch allgemein zulässig sind) überall eingehalten, an den meisten Fassaden werden außerdem die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Die Lärmbelastung auf den für die Erholung und den Aufenthalt vorgesehenen privaten Freiflächen in den Innenbereichen der Baublöcke wurde im Schallschutzgutachten nicht explizit untersucht, aus den ermittelten Höchstbelastungen an den angrenzenden Gebäudefassaden (jeweils Angabe für das lauteste Geschoss) kann aber auf verträgliche Belastungswerte geschlossen werden. Auch andere den Wohnungen unmittelbar zugeordnete Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind mit Ausnahme der Fassaden entlang der Pieschener Straße nirgendwo Lärmbelastungen ausgesetzt, die Einschränkungen der Nutzbarkeit erwarten lassen.

Im Nachtzeitraum führt vor allem der Lärmeintrag durch weiter entfernte Lärmquellen (z.B. Autobahn) dazu, dass der für einen erholsamen Nachtschlaf bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster maßgebliche Schwellenwert von 45 dB(A) im Plangebiet nur vereinzelt im Blockinnenbereich und gegenüber der Straße ‚An der Elbaue‘ eingehalten werden kann. Letzteres setzt dabei voraus, dass die Verkehrsbedeutung der Straße ‚An der Elbaue‘ (ggf. spätere Verbindungsfunktion bis zur Lommatzscher Straße) auch langfristig keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen durch gebietsinterne Fahrverkehre erzeugt.

Die gebietsbezogenen nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden an den straßenzugewandten Fassaden im Urbanen Gebiet ebenfalls überschritten, die nächtlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (54 dB(A) im MI und 49 dB(A) im WA) können an der Mehrzahl der Fassaden aber eingehalten werden. Diesbezügliche Überschreitungen beschränken sich wiederum auf die unmittelbar der Pieschener Straße zugewandten Westfassaden (bis zu 4 dB) und einzelne Fassadenabschnitte im allgemeinen Wohngebiet (bis zu 3 dB).

Auf Grund der prognostizierten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und für (den Urbanen Gebieten vergleichbare) Mischgebiete nach DIN 18005 sind auf der Ebene des Bebauungsplans die Möglichkeiten für die Durchführung aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu prüfen und geeignete Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Insgesamt gesehen, sind die prognostizierten Lärmbelastungen aber nicht so gravierend, dass sie nicht einer städtebaulichen Abwägung zugänglich wären.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 53 von 69

Gewerbelärm

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) mit der Änderung vom 1. Juni 2017 heranzuziehen. Die darin verankerten Immissionsrichtwerte dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm.

Die TA Lärm benennt als gebietsbezogene Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und entspricht damit den in der DIN 18005 festgelegten Anforderungen an den Schallschutz in der Bauleitplanung. Für den neu eingeführten Baugebietstyp „urbanes Gebiet“ liegen die Immissionsrichtwerte bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und damit tagsüber um 3 dB(A) höher als im Mischgebiet.

Am Tag beziehen sich die benannten Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden, in der Nacht ist nur die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB, nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Für alle Immissionsorte mit Lage in einem Wohngebiet ist außerdem ein Ruhezeitenzuschlag zu berücksichtigen (wochentags 3 Stunden von 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7 Stunden von 6 bis 9, 13 bis 15 und 20 bis 22 Uhr).

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen, Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z. B. Verkehrsgeräusche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche wurden im Gutachten M135823/01 untersucht.

Berücksichtigt wurden dabei alle gewerblichen Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 110, denen ein flächenbezogener Schalleistungspegel zugewiesen wurde, sowie (in Absprache mit dem Umweltamt) folgende gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes:

- Parkplatz der Sparkasse auf dem Baufeld B3 (Mischgebiet)
- Gewerbegebiet an der Sternstraße, südöstlich des Plangebietes außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 110
- Heizkraftwerk (HKW) an der Radebeuler Straße, nördlich des Plangebietes außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 110
- Kerngebiets-Baufeld A0 gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan (VB-Plan) Nr. 696.

Weitere relevante gewerbliche Einwirkungen konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen beträgt die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung an den straßenseitigen Fassaden der Neubebauung entlang der Pieschener Straße

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 54 von 69

bis zu 58,5 dB(A) tags und 44,4 dB(A) nachts. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für urbane Gebiete als auch für Mischgebiete im Tages- und im Nachtzeitraum eingehalten. Der höhere Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes wäre dagegen unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht zu erfüllen.

Aus den Berechnungsergebnissen lässt sich weiterhin ableiten, dass die Hauptgeräuschbelastung durch die gewerblichen - erst teilweise realisierten - Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 110 hervorgerufen wird. Die Geräuschbelastung durch andere ansässige Gewerbe liegt an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts um mindestens 10 dB unter den Teilbeurteilungspegeln, die durch die planungsrechtlich zulässigen Geräusche des Bebauungsplans Nr. 110 erzeugt werden. Die umliegenden ansässigen Gewerbe liefern damit keinen relevanten Beitrag zu den Schallimmissionen im Plangebiet bei Betrachtung der derzeitigen Gesamtgeräuschbelastung.

Ergänzende Rasterlärnkarten zeigen die Ausbreitung des Schalls (Gesamtlärm Gewerbe) im gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne 3013 A und 3013 B in jeweils 5,3 m Höhe (1.OG) und 16,5 m Höhe (5.OG) getrennt für den Tages- und den Nachtzeitraum. Dabei wurde sowohl eine freie Schallausbreitung als auch die Wirkung abschirmender Gebäuderiegel entlang der Pieschener Straße simuliert.

Die Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes werden bei freier Schallausbreitung im 1. Obergeschoss auf rund 2/3 der Bauflächen eingehalten (Teilflächen in Form eines Dreiecks mit einem Abstand zur Pieschener Straße von mehr als 11 m ganz im Süden bis zu 63 m ganz im Norden) und im 5.Obergeschoss auf etwa der Hälfte der Bauflächen (erforderliche Abstände von 33 m im Süden bis 87 m im Norden). Ausschlaggebend ist hierbei die Lärmbelastung im Nachtzeitraum.

Sofern straßenbegleitend zur Pieschener Straße jeweils durchgängige sechsgeschossige Gebäuderiegel errichtet werden, sind alle angrenzenden Teilflächen der Baublöcke soweit abgeschirmt, dass dort die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden können. Geringfügige Pegelüberschreitungen können lediglich an den Gebäuden im Einmündungsbereich der Sörnewitzer Straße auftreten, da hier die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung unterbrochen ist und zusätzlich Reflexionen an den direkt gegenüberliegenden Fassaden auftreten.

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurde auch untersucht, ob durch eine Neukontingierung der westlich angrenzenden Baufelder (B1 und B2) die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 3013 B eingehalten werden könnten. Dies würde jedoch zu erheblichen Einschränkungen für künftige Gewerbeansiedlungen führen (nur noch eingeschränkter bis gar kein Nachtbetrieb) und wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 55 von 69

Fluglärm

Der Flughafen Dresden International im Stadtteil Klotzsche liegt etwa 6,4 km nordöstlich vom Plangebiet. Seine Landebahn verläuft in Richtung Nord-Nord-Ost parallel zur A 4, weshalb auch das Plangebiet vom An- und Abflugsektor tangiert wird und insbesondere in den Randzeiten des Nachtzeitraum Fluglärmbelastungen durch einzelne Überflüge möglich sind.

Die künftigen Bauflächen liegen jedoch außerhalb des - im fortgeschriebenen Regionalplan deutlich räumlich erweiterten - Siedlungsbeschränkungsbereichs und unterliegen somit keinen Baubeschränkungen. Die dem Siedlungsbeschränkungsbereich zugrundeliegende Fluglärmkontur wurde auf Basis der prognostizierten Flugbewegungen berechnet und stellt die Umhüllende jener Bereiche dar, in denen tagsüber (6 bis 22 Uhr) äquivalente Dauerschallpegel von mehr als 55 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) von mehr als 50 dB(A) auftreten können. Im Plangebiet ist die Fluglärmbelastung mithin geringer.

Um Beeinträchtigungen des Nachtschlafs zu vermeiden, empfiehlt die Stadt Dresden den Bauherren in solchen Fällen, vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen (zur Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels) vorzusehen und die Schlafraumfenster geschossen zu halten.

Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen, Lärmschutzfestsetzungen

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können und inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, dem grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist, und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung eine Minderung der Lärmbelastungen möglich ist. Im vorliegenden Fall ist im Hinblick auf den Verkehrslärm eine Einhaltung der gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 weder durch Abstandswahrung noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Lärmschutzwände) erreichbar. Aufgrund des Lärmeintrags weiter entfernter Lärmquellen können Lärmschutzanlagen mit ausreichend wirksamer Abschirmung auch für die oberen Geschosse weder gestalterisch noch funktional verträglich eingeordnet werden.

Gleichzeitig besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen, um der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen und gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht zu nutzen. Insofern besitzt die Entwicklung des Plangebietes als Teil eines verdichteten innerstädtischen Quartiers eine hohe Priorität für die Stadtentwicklung und rechtfertigt in Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Abschirmwirkung angrenzender geplanter Gebäude trotz der bestehenden Lärmvorbelastung die Errichtung von Wohngebäuden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 56 von 69

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewählte Nutzungsgliederung mit einem Urbanen Gebiet auf den stärker lärmbelasteten Teilflächen im Westen und einem Allgemeinen Wohngebiet auf den ruhigeren Teilflächen des Plangebietes im Osten sowie die Ausbildung einer geschlossenen höheren Riegelbebauung entlang der Pieschener Straße mit lärmabschirmender Wirkung für die dahinter liegenden Bauflächen tragen dem Grundsatz einer lärmoptimierten Bau- und Nutzungsstruktur Rechnung.

Darüber hinaus wird mit den nachfolgend erläuterten passiven Schallschutzfestsetzungen angemessen auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert und es werden dem Standort entsprechende gute Wohnverhältnisse gesichert.

Bauschalldämmung

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind im Plangebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Anforderungen des Schallschutzes an Gebäuden ergeben sich aus der DIN 4109 (2016-07), die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Luftschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfolgte im Rahmen des oben benannten Gutachtens (M135823/03) auf der Grundlage des lautesten Geschosses und berücksichtigt die Einwirkung aller Schallquellen in der Nachbarschaft gemeinsam.

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus dem prognostizierten Beurteilungspegeln zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags von 3 dB(A). Da die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel tags und nachts weniger als 10 dB beträgt, ist für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels vorliegend der Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum heranzuziehen und es sind 10 dB hinzu zu addieren. Es errechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel von 67 – 73 dB(A).

Das erforderliche Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für Außenbauteile richtet sich für die Fassaden der geplanten Gebäude entlang der Pieschener Straße mit ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln von 71 – 73 dB(A) nach dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109, für alle anderen Fassaden ergibt sich mit ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln von 67 – 70 dB(A) eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV.

Im Bebauungsplan wird daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (einschließlich der Fenster) für die Fassaden entlang der Pieschener Straße ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 45 dB(A) und an allen anderen Fassaden ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 40 dB(A) aufweisen müssen (textliche

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 57 von 69

Festsetzung Nr. 6.2).

Für Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenbauteile wie für Wohnungen. Für Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen sind die Anforderungen an die erforderliche Bauschalldämmung gemäß DIN 4109 um jeweils 5 dB geringer. Dies wird im Rahmen der textlichen Festsetzung 6.2. ebenso berücksichtigt, wie die Tatsache, dass im Schallschutzgutachten jeweils nur der Außenlärmpegel für das lauteste Geschoss angegeben wurde und in die Berechnungen flächendeckend die in MU-Gebieten zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen (bis 63 dB(A)) eingeflossen sind.

Deshalb enthält die Festsetzung eine Öffnungsklausel, wonach ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird als im Bebauungsplan unterstellt.

Die spezifischen Anforderungen an die Bauschalldämmung der Außenbauteile sind bei der Planung und Errichtung der Gebäude, d.h. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten. Dabei sind die jeweilige Raumnutzungsart, die Raumgeometrie (Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes) und der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen. Das jeweilige erforderliche Schalldämmmaß gilt für das gesamte Außenbauteil, bestehend aus Wand, Fenster, Rolladenkasten, Lüftung und dergleichen und gilt auch für Dachflächen, sofern diese Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Besondere Anforderungen (z.B. für Fenster) ergeben sich in der Regel erst ab dem Lärmpegelbereich III. Die sich für die Lärmpegelbereiche I und II ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung sind bereits aufgrund anderer Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, einzuhalten.

Gemäß der baurechtlichen Einführung der DIN 4109 in Sachsen bedarf es des Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch den Bauherrn, wenn der maßgebliche Außenschallpegel L_a gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen.

Die DIN 4109: 2016-7 ist gemäß Verwaltungsvorschrift vom 15. Dezember 2017 baurechtlich eingeführt. Im Januar 2018 ist die DIN 4109 in einer Neufassung erschienen; diese Neufassung ist aber bisher nicht baurechtlich eingeführt.

Durch geänderte Rechenregeln können sich etwas andere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergeben; nach Aussage der Schallschutzgutachter sind um 1 bis 2 dB geringere maßgebliche Außenlärmpegel möglich.

Der entsprechende rechnerische Nachweis der ausreichenden Schalldämmung gegenüber dem Bauaufsichtsamt kann nach den Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 geführt werden, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestanforderungen nicht unterschritten werden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 58 von 69

Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Dresden zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Vorgaben zur Grundrissgestaltung

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur bei geschlossenen Türen und Fenstern voll wirksam. Günstig ist daher eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume überwiegend zur ruhigen Gebäudeseite hin anordnet und dort auch das lärmverträgliche Öffnen der Fenster und die Anlage von angemessen nutzbaren Außenwohnbereichen wie Balkonen und Terrassen ermöglicht.

Im Schallschutzgutachten wird für das gesamte Plangebiet empfohlen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden anzuordnen, an denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird.

Da Vorgaben zur Grundrissgestaltung im Geschosswohnungsbau vor allem bei tiefen Gebäuden in Kombination mit überwiegend kleinen Wohnungen teilweise schwer umsetzbar sind und ggf. einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern, sollten diesbezügliche Festsetzungen jedoch sparsam verwendet und auf jene Gebäude beschränkt werden, bei denen sich hohe Lärmbelastungen und große Unterschiede zwischen der lärmzugewandten und der lärmabgewandten („leisen“) Gebäudeseite ergeben.

Dies trifft vorliegend auf die Gebäude entlang der Pieschener Straße zu, die straßenseitig Lärmpegeln von bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts ausgesetzt sind und gleichzeitig über eine sehr ruhige Gebäuderückseite (53 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts) verfügen.

Mit der textlichen Festsetzung 6.2 wird deshalb bestimmt, dass die Wohnungsgrundrisse von Gebäuden entlang der Pieschener Straße so zu gestalten sind, dass jede Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum aufweist, der zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin orientiert ist.

Um auch die Errichtung von Wohnungen bei denen keine entsprechende Grundrissorientierung möglich ist (z.B. 1-Zimmer-Wohnungen, Studentenappartements) nicht von vorneherein auszuschließen, eröffnet der Bebauungsplan für solche Fälle abweichende Genehmigungsmöglichkeiten über Sonderregelungen. Demnach können Ausnahmen von der Grundrissregelung zugelassen werden, wenn für mindestens einen Aufenthaltsraum durch gekoppelte Maßnahmen wie verglaste Loggien oder verglaste Balkone in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung), ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Im Plangebiet wird diese Schwelle durch Straßen- und Schienenverkehrslärm fast flächendeckend überschritten, hinzu kommen Fluglärmbelastungen durch vereinzelte Überflüge im Nachtzeitraum.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 59 von 69

Ergänzend zu den Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden und schalloptimierten Grundrisslösungen, schlagen die Schallschutzgutachter deshalb vor, die Fenster von Schlafräumen (d.h. Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen und Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben) sowie Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle an Fassaden mit prognostizierten Lärmpegeln > 45 dB(A) nachts mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Eine entsprechende Regelung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die textliche Festsetzung Nr. 6.2 aufgenommen. Dadurch soll eine ausreichende und dauerhafte Belüftung gewährleistet werden, ohne dass dazu Fenster geöffnet und damit auf den Lärmschutz in diesen Räumen verzichtet werden muss.

Die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d.h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend konstruiert sein.

Abweichend vom Vorschlag der Fachgutachter wird die Forderung zum Einbau von Lüftungseinrichtungen generell auf alle Fassaden ausgeweitet, gleichzeitig aber ein möglicher Verzicht beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (z.B. beim Nachweis verträglicher nächtlicher Außenlärmbelastungen) in Aussicht gestellt.

Dadurch werden Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der gering belasteten Fassadenabschnitte im Blockinnenbereich umgangen, mögliche Belastungen durch Fluglärm mit einbezogen und entlang der Straße ‚An der Elbaue‘ etwaige zusätzliche Lärmbelastungen durch Tiefgaragenzufahrten, Erschließungs- und ggf. Durchgangsverkehre berücksichtigt, die sich im Rahmen der weiteren Quartiersentwicklung ergeben könnten.

Als Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme muss entweder im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret eine Außenlärmbelastung während der Nachtzeit von weniger als 45 dB(A) nachgewiesen werden oder für den jeweiligen Aufenthaltsraum durch eine geeignete Schallkonstruktion (z.B. durch Errichtung eines verglasten Vorbaus) eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt werden. Da der Schwellenwert von 45 dB(A) abseits der Pieschener Straße nur geringfügig bis mäßig überschritten wird, kommt auch der Einbau von speziellen Schallschutzfenstern in Frage, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten.

Zeitliche Abfolge der Vorhabenrealisierung (aufschiebend bedingte Festsetzung)

Die Umsetzung einer Wohnbebauung auf den im vorliegenden Bebauungsplanentwurf 3013 B bis zu einem Abstand von rund 50 m an die Pieschener Straße heranreichenden Wohngebietsflächen, setzt abschnittsweise voraus, dass die abschirmende Bebauung im urbanen Gebiet bereits realisiert ist, wenn dort die Aufnahme einer Wohnnutzung erfolgt. Nur unter dieser Voraussetzung kann eine ausreichende Wohnruhe (u.a. angemessener Aufenthalt auf wohnungsbezogenen Außenwohnbereichen wie Balkonen und Terrassen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen) gewährleistet werden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 60 von 69

Andernfalls könnten außerdem Richtwertüberschreitungen in Bezug auf planungsrechtlich zulässige gewerbliche Lärmbelastungen nicht ausgeschlossen werden und im Gegensatz zu den in der DIN 18005 verankerten Orientierungswerten, sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm einer Abwägung nicht zugänglich.

Der Bebauungsplan trifft deshalb im nördlichen Baublock Regelungen zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung in Form einer aufschiebend bedingten Festsetzung für Wohnnutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird bestimmt, dass Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Raumnutzungen im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Sörnewitzer Straße solange unzulässig sind, bis die abschirmende Bebauung im urbanen Gebiet entlang der Pieschener Straße in der festgesetzten Mindestgeschossigkeit fertig gestellt ist.

Südlich der Sörnewitzer Straße reicht die Entfernung zwischen den potenziellen Gewerbeflächen und den WA-Flächen aus, um hinsichtlich Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Gegenüber Verkehrslärm stellen die Festsetzungen zur Bauschalldämmung und zum Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen einen vertretbaren Grundschutz auch für den Fall einer erst nachfolgenden Errichtung der lärmabschirmenden Bebauung entlang der Pieschener Straße her.

Insgesamt kann mit den benannten passiven Schallschutzmaßnahmen und den Regelungen zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung ein hinreichender Schallschutz für alle schutzbedürftigen Räume erzielt werden.

5.8.2 Luftreinhaltung

Um Luftverschmutzungen, die von zusätzlichen Einzelfeuerungsstätten ausgehen, so weit wie möglich einzuschränken, soll im Rahmen der Neubebauung eine umweltfreundliche Beheizungsart gewählt werden. Durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dresden und dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger wird ein Anschluss der geplanten Gebäude an das Fernwärmenetz verbindlich abgesichert. Durch diese planergänzenden Vereinbarungen kann auf diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan (Beschränkung der Beheizungsart) verzichtet werden.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Der Bebauungsplan trifft Gestaltungsregelungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 der Sächsischen Bauordnung, mit denen Störungen des angestrebten hochwertigen Erscheinungsbildes des neuen Stadtquartiers zwischen Lommatzcher Straße und Kaditzer Flutrinne im Sinne des Masterplans vermieden werden können.

Dachgestaltung

Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegsbauwerke werden aufgrund ihrer Stadtbildwirksamkeit flächen- und höhenmäßig beschränkt (10% der Dachfläche, bis 2,5 m Höhe). Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird ein höherer Flächenanteil ermöglicht, wenn die Vorgaben zur Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung I.5.2 erfüllt, d.h. die darunterliegenden Dachflächen begrünt werden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 61 von 69

Die Sichtbarkeit aller Dachaufbauten vom öffentlichen Raum aus, wird außerdem dadurch minimiert, dass ein Zurücktreten um mindestens 3 m hinter die Dachkante eingefordert wird.

Mit diesen Vorgaben können Beeinträchtigungen der Gebäudeansicht und des Stadtbildes weitgehend vermieden werden.

Um Störungen der Dachlandschaft und Fassadenansicht zu begrenzen, wird außerdem die Zulässigkeit von Antennen und sonstigen Empfangsanlagen beschränkt. Sie sind jeweils nur als Gemeinschaftsanlagen (1 Anlage je Gebäudeeingang) oberhalb der Dachkante zulässig und so anzuordnen, dass sie mindestens 3 m hinter die Dachkante zurücktreten.

Fassadengestaltung

Die Anordnung der Zugangsbereiche zu den Gebäuden prägen ihr Erscheinungsbild und das des öffentlichen Raums entscheidend mit. Gerade im Zusammenhang mit der erforderlichen hochwasserangepassten Bauweise und der daraus resultierenden hohen Sockelzone, muss verhindert werden, dass im Plangebiet zu den Straßen hin abgeschottete Fassaden ohne Fenster- und Türöffnungen entstehen und die Gebäudeerschließung (aufgrund der günstigeren Höhenlage) ausschließlich über den Blockinnenbereich erfolgt.

Deshalb wird mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass Gebäudeeingänge straßenseitiger Gebäude grundsätzlich zur öffentlichen Straße hin zu orientieren sind. Damit wird gleichzeitig der öffentliche Charakter der Erschließungsstraßen betont und kein Fahrverkehr in die Wohnhöfe (Anlieferungen, Taxi-Andienung, Krankentransport u.ä.) provoziert.

Um für die Neubebauung weiterhin ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Materialität und Gliederung der Gebäudefassade getroffen. Bei allen Gebäuden soll durch einen Wechsel des Fassadenmaterials oder seiner Oberflächenstruktur gestalterisch eine Unterteilung in Hauptfassade und Sockelbereich ablesbar sein.

Die Ausgestaltung als Lochfassade und die Vorgaben zur Wahl mineralischer Materialien (Putz, Klinker, Naturstein), zu einer hell- oder mitteltonigen Farbgebung der Fassaden sowie der Ausschluss von reflektierenden, spiegelnden oder glänzenden Glasoberflächen soll eine gewisse Homogenität und gestalterische Zurückhaltung gewährleisten. Um trotzdem eine Vielzahl architektonischer Ausdrucksformen zu ermöglichen und die Individualität einzelner Gebäude zu befördern, bleiben Ausnahmen für alternative Baustoffe oder kräftigere Farbtöne möglich, sofern sie nur untergeordnet verwendet werden und das Gesamterscheinungsbild nicht dominieren.

Ergänzend wird das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit Folien ausgeschlossen, um visuelle Beeinträchtigungen des Straßenraums und der Wohnqualität durch auffällige Motive oder Muster zu verhindern und nutzungsstrukturell unerwünschte „abgeschottet und geschlossen“ anmutende Erdgeschosszonen zu vermeiden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 62 von 69

Einfriedungen

Gestaltungsbezogener Regelungsbedarf besteht weiterhin hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, d.h. für Einfriedungen vor und zwischen straßenseitigen Gebäuden. Die Art und Ausgestaltung dieser Einfriedungen ist für die städtebauliche Qualität des neuen Stadtquartiers (Stadterweiterung Mickten) von großer Bedeutung und sollte einheitlichen Kriterien genügen. Deshalb erfolgt eine Orientierung an den Regelungen im nahe gelegenen Bebauungsplangebiet 110.6 und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur in Form von geschnittenen Hecken oder Metallzäunen mit senkrechten Stäben zugelassen (bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3).

Ihre Höhe darf das Maß von 1,2 m, bezogen auf das Niveau der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten, um den räumlichen Zusammenhang zwischen Straße und Grundstücksfreifläche nicht zu unterbrechen. Die daraus resultierende Einsehbarkeit der straßen nahen privaten Grundstücksfreiflächen ist in Abwägung aller Belange hinnehmbar, da im Blockinnenbereich ausreichende sichtgeschützte Freiflächen zur Verfügung stehen. Auch werden die private Nutzbarkeit und die grundsätzliche Möglichkeit einer Abgrenzung nicht eingeschränkt und die Eingriffe in das Eigentum somit geringgehalten.

Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der künftigen Bewohner im neuen Stadtquartier trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen zur Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen und schafft damit Vorgaben für das Baugenehmigungsverfahren.

Gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 4 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden ausgeschlossen.

Durch die räumliche Beschränkung auf die Erdgeschosszone werden vor allem eine unerwünschte Abdeckung von vortretenden Gebäudeteilen (Balkone, Loggien) mit Werbeanlagen und eine stadtgestalterisch unverträgliche Anordnung auf Dächern vermieden. Im Sinne des Rücksichtnahmegebots können damit außerdem erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z.B. durch Leuchtreklame, die unmittelbar in die Fenster oder Außenwohnbereiche von Wohnungen strahlt) ausgeschlossen werden.

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung, entspricht in Wohngebieten den grundsätzlichen Vorgaben der Sächsischen Bauordnung (Ausnahmen für einzelne Hinweiszeichen zu abseits liegenden Stätten der Leistung und amtliche Mitteilungen).

5.10 Nachrichtliche ÜbernahmenÜberschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe vom 01.10.2018, geändert am 21.01.2019. Die (Neu-)Ausweisung erfolgte auf der Grundlage von § 75 Abs. 1 Nr.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 63 von 69

1 und 2 sowie Abs. 3 und 4 SächsWG und das überschwemmungsgefährdete Gebiet ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt in Textform und dient unter anderem der Information der Bauherren.

Eine Überflutung der Flächen ist im Falle des Versagens der öffentlichen Hochwasserschutzanlage sowie bei einem Extrem-Hochwasserereignis der Elbe (HQ200) zu besorgen. Die sich einstellende Wasserspiegellage und der Flächenumfang der Überflutung sind in beiden Fällen nahezu identisch.

In diesen Gebieten sind geeignete bautechnische Vorkehrungen zu treffen, um dem bestehenden Risiko einer Überflutung zu begegnen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern.

5.11 HinweiseZu beachtende fachgesetzliche Regelungen

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren folgende Hinweise zur Berücksichtigung einer möglichen Kampfmittelbelastung sowie zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden gegeben:

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen.

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, so ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Die Beachtung der Gehölzschutzsatzung ist vorliegend unerheblich, da sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kein Baum- und Gehölzbestand befindet.

Ferner trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz, die sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 beziehen. Damit sich die Öffentlichkeit, insbesondere die Betroffenen, verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regel verschaffen können, wird darauf hingewiesen, dass die DIN im Rathaus der Stadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

5.12 Vertragliche Regelungen (planergänzende Vereinbarungen)

Den Bebauungsplan ergänzende Regelungen, vor allem zur Umsetzung der Planung, werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger getroffen.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 64 von 69

6. Flächenbilanz

	Flächengröße	Grundfläche	Geschossfläche
Baugebiete insgesamt	23.589 m²	11.255 m²	57.230 m²
Urbanes Gebiet (MU)	10.642 m ²	5.725 m ²	32.040 m ²
<i>MU Nord</i>	<i>4.145 m²</i>	<i>2.475 m²</i>	<i>13.760 m²</i>
<i>MU Süd</i>	<i>6.497 m²</i>	<i>3.250 m²</i>	<i>18.280 m²</i>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.946 m ²	5.530 m ²	25.190 m ²
<i>WA Nord</i>	<i>3.643 m²</i>	<i>1.635 m²</i>	<i>7.880 m²</i>
<i>WA Süd</i>	<i>9.303 m²</i>	<i>3.895 m²</i>	<i>17.310 m²</i>
Straßenverkehrsflächen	2.577 m²		
Sörnewitzer Straße	2.241 m ²		
Gehwegenerweiterung Pieschener Str.	336 m ²		
Geltungsbereich	26.166 m²		

alle Flächenangaben in m²**7. Auswirkungen der Planung****7.1 Wohnbedürfnisse und Wohnfolgeeinrichtungen**

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, das Angebot auf dem Wohnungsmarkt wird erweitert und Dresden im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes als Wohnstandort weiter profiliert.

Die neubaubedingte Zunahme der Einwohnerzahl im Stadtteil Mickten erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Kinderspiel- und Grünflächen.

Der durch die Vorhaben verursachte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen soll durch den Neubau einer Kindertagesstätte mit rund 100 Betreuungsplätzen im südlichen Baublock abgedeckt werden. Hierzu erfolgten bereits konkrete Planungen und Abstimmungen zwischen dem Projektentwickler und dem Eigenbetrieb Kita.

Die übrige Nachfrage nach Angeboten der sozialen und grünen Infrastruktur muss in bestehenden Einrichtungen der Landeshauptstadt Dresden abgedeckt werden.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 65 von 69

7.2 Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffsregelung

Der Bebauungsplan 3013 B kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (vgl. Kap. 1.4).

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, d.h. eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, greifen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und es besteht kein Ausgleichserfordernis.

Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft in vergleichbarem Umfang auch bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 110 aus dem Jahr 2001) möglich sind.

Unabhängig davon werden durch den Bebauungsplan bzw. andere fachgesetzliche Regelungen (z.B. Vorschriften zum besonderen Artenschutz) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die dazu beitragen, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu reduzieren, werden im Abschnitt 5.6 dieser Begründung erläutert und begründet.

Insofern beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf eine Abschätzung von Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts unter Berücksichtigung der getroffenen B-Planfestsetzungen. Dabei erfolgt eine Gegenüberstellung von Ist-Zustand, Eingriff nach bestehendem und künftigem Planungsrecht.

Bodenversiegelung und Wasserhaushalt

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden zusätzliche Bodenversiegelungen ermöglicht und die Beseitigung von vorhandenen Vegetationsflächen vorbereitet. Im Vergleich zur Bestandsituation kann sich die versiegelte Fläche um bis zu 17.576 m² erhöhen, gegenüber dem geltenden Planungsrecht durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 110 (zulässige Grundfläche von 11.200 m² zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von knapp 780 m². Die davon betroffenen Biotopstrukturen (Wiesenfläche/Ruderalflur, gärtnerische Nutzflächen) weisen jedoch nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Ihr Verlust als potenzieller Lebensraum bleibt insofern ohne wesentliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Die Zunahme der Bodenversiegelung bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken. Relevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt etwa in Bezug auf die Grundwasserneubildung oder das Stadtklima können durch die Festsetzungen

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 66 von 69

zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Bepflanzung und zur Versickerungspflicht von Niederschlagswasser vermieden werden.

Die Auswirkungen zusätzlicher Bodenversiegelung werden außerdem dadurch minimiert, dass eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten etc. eingefordert wird.

Biotop- und Artenschutz

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf den Biotop- und Artenschutz sind voraussichtlich gering. Für Tier- und Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, bieten die Flächen gegenwärtig in nur sehr eingeschränktem Maße dauerhafte Besiedlungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet weist als Grünlandbrache, deren Sukzessionsverlauf durch regelmäßige Mahd beeinflusst ist, und gärtnerische Nutzfläche nur eine strukturarme Vegetation auf. Baum- und Gehölzbestände sind (mit Ausnahme von Straßenbäumen) nicht vorhanden.

Der in § 44 Bundesnaturschutzgesetz geregelte Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist eigenständiges Recht und grundsätzlich im Rahmen der Planung und Durchführung von Vorhaben zu beachten. Die für den Bebauungsplan erstellte artenschutzfachliche Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen, die einer Vollziehbarkeit des Bebauungsplans entgegenstehen.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung für das B-Plangebiet Nr. 3013 wurde während der Begehungen festgestellt, dass der feldhainartige Gehölzbestand, der sich im Osten an das Plangebiet anschließt, von der Dorngrasmücke als Bruthabitat genutzt wird.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde 2016 die Forderung zum Erhalt der Gehölzinsel oder dem Ersatz durch eine adäquate Kompensationsmaßnahme (Anlage einer Gehölzinsel) im funktionalen Zusammenhang aufgestellt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Zuordnung umfangreicher externer Ersatzhabitate (CEF-Maßnahmen) im Zusammenhang mit den südlich benachbarten B-Plan 110.6, Wohnbebauung Sternstraße und dem nördlich anschließenden B-Plan Nr. 3016 sowie der relativ geringen Betroffenheit der Fläche an der Kötzschenbroder Straße sind nach Auffassung der UNB für diese Fläche keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz der Fauna ist die gesamte Baumaßnahme im Rahmen einer ökologischen Bauleitung durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

Im Hinblick auf das nicht gänzlich auszuschließende Vorkommen einzelner Individuen der Wechselkröte, sollten die Baufelder vor Maßnahmenbeginn gegen das Einwandern frequentierender Tiere gesichert werden. Abgefangene Individuen sind aus dem Arbeitsraum umzusiedeln.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 67 von 69

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung führt zu einer deutlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Da dieses im Bestand aber nur eine geringe Wertigkeit aufweist, ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

7.3 Umweltauswirkungen (Immissions- und Klimaschutz)

Entsprechend den Zielen des Masterplans Mickten und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Dresden (vgl. Kap. 3.3) dient der Bebauungsplan der Bereitstellung von Wohnraum in attraktiver, gut durch den ÖPNV erschlossener Lage. Die Planung berücksichtigt das Prinzip der Verkehrsvermeidung und der „Stadt der kurzen Wege“ und dient somit auch dem Immissions- und Klimaschutz.

Die geplante und vertraglich abgesicherte Anbindung an das Fernwärmenetz entspricht den Zielen der CO₂-Minderungsstrategie der Stadt Dresden.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist die Lärmbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen potenzieller Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Prognose ermittelt. Ihnen wird durch die Festsetzung wirksamer Schallschutzmaßnahmen (Bauschalldämmung und Einbau von nutzerunabhängigen Lüftungseinrichtungen) im Bebauungsplan Rechnung getragen (vgl. Kap. 5.7.1).

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan 3013 B wird die Errichtung von rund 57.000 m² Geschossfläche vorrangig für Wohnnutzungen ermöglicht. Das vorhandene Straßennetz ist für die Abwicklung der daraus resultierenden planungsbedingten Verkehre in jedem Fall ausreichend.

Längerfristig ist mit einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge angrenzend geplanter Neubebauungen zu rechnen.

Anhand der im Masterplan verankerten Bebauungsstruktur und Dichte wurde (als Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen) das künftige Gesamtverkehrsaufkommen im Hauptstraßennetz des gesamten Stadterweiterungsgebiets Kaditz/Mickten überschlägig ermittelt (Verkehrsplanerische Untersuchung (VPU) auf Basis der Verkehrsprognose Dresden 2030 für den Bereich Lommatzcher Straße, Sternstraße, Pieschener Straße und Washingtonstraße - Stadtverwaltung Dresden, 23.06.2017).

Ausgehend von 2.430 neuen Wohneinheiten errechnen sich aus Bestand und Entwicklung rund 5.100 Einwohner und 4.450 Arbeitsplätze. Zum Zeithorizont 2030 werden - unter Berücksichtigung der Neubebauung und der Verkehrszählwerte vom Dezember 2016 für das Masterplangebiet - folgende werktägliche Verkehrsmengen im Kfz-Verkehr prognostiziert:

- | | | |
|----------------------|---|--------------------|
| - Lommatzcher Straße | 22.000 Kfz/24h westl. u. 22.500 Kfz/24h östl. | Pieschener Straße |
| - Pieschener Straße | 5.000 Kfz/24h südl. u. 9.000 Kfz/24 h nördl. | Sörnewitzer Straße |
| - Sternstraße | 8.500 Kfz/24h | |

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 5. März 2019

Seite 68 von 69

-Washingtonstraße 36.000 Kfz/24h

7.5 Ver- und Entsorgung

Das in den Erschließungsstraßen vorhandene Leitungsnetz zur medientechnischen Erschließung ist nach einer ersten Prüfung der Medienträger im Wesentlichen ausreichend, um die Versorgung der geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten. Die geplante Versorgung der Gebäude mit Fernwärme erfordert den Ausbau des Fernwärmenetzes.

7.6 Gender Mainstreaming

Die vorliegende Planung entspricht den Grundprinzipien des Gender Mainstreaming in der Stadtplanung. Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

Mit dem Bebauungsplan werden Baurechte für die Errichtung von Wohngebäuden in gut erschlossener innerstädtischer Lage geschaffen. Dabei werden unterschiedlichste Wohnformen (z.B. familien- oder altersgerechte Wohnungen) mit einem qualitätvollen Bezug zu den Außenräumen ermöglicht.

Die Planung in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Gebiet trägt zu kurzen Versorgungswegen bei. Der gute Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht.

7.7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Regelungen des Bebauungsplans gehen auf konkrete Planungen des Eigentümers und die zur Realisierung notwendige Änderung des Bebauungsplans Nr. 110 zurück. Dem Anspruch nach einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks wird durch den Bebauungsplan entsprochen, da er die Umsetzung des vorgelegten Bauprojekts grundsätzlich ermöglicht.

Öffentliche Belange machen jedoch eine Reihe von Regelungen erforderlich, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind neben grundsätzlichen Festsetzungen zur verträglichen räumlichen und funktionalen Einbindung des Vorhabens (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) vor allem Regelungen zum Lärmschutz (Schalldämmung von Außenbauteilen, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten für Schlafräume), zum Umweltschutz (Begrünung, Niederschlagswasserversickerung, hochwasserangepasste Bauweise) und zur Gestaltung der Baukörper.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Fassung vom 5. März 2019

Seite 69 von 69

8. Gutachten/Quellen

- Artenschutzfachbeitrag, Sachverständigenbüro Hahn vom 15.10.2016
- Schalltechnische Untersuchung Gewerbegeräusche, Büro Müller BBM vom 21.09.2017
- Schalltechnische Untersuchung Verkehrsgeräusche Baufelder C1 und C2, Büro Müller BBM vom 29.04.2018
- Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Grünzeug vom 26.04.2018