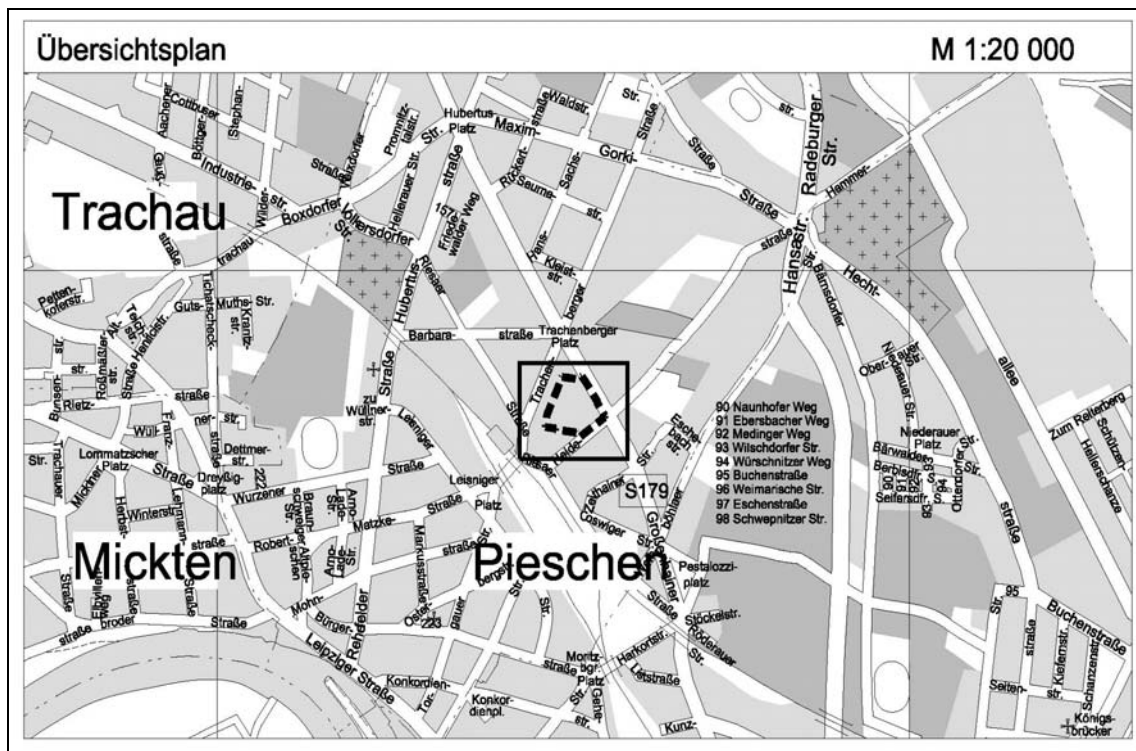


## Anlage 3

# Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 682 Dresden-Pieschen, Einkaufszentrum Großenhainer Straße - Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 6. Dezember 2011



bearbeitet:  
Stadtprojekt Rogge.Pfau GmbH  
Eisenstückstraße 44  
D-01069 Dresden

Dresden, 23.4.12

gez.: Szuggat

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 2 von 31

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse .....</b>	<b>4</b>
1.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
1.2	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Baugesetzbuch (BauGB)).....	4
1.3	Lage, Höhe und topografische Charakteristika .....	4
1.4	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen.....	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsrechtliche Situation .....	6
2.2	Planungsziele / Geplante Nutzungen .....	7
2.3	Städtebauliches Konzept.....	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) .....	9
3.1.2	Regionalplanung .....	10
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2007 .....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Gender Mainstreaming.....	11
<b>4</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>
4.1	Schutzgut Mensch.....	11
4.1.1	Lärmbelastung.....	11
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
4.2.1	Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen:.....	14
4.2.2	Altlasten.....	15
4.2.3	Kampfmittelbelastung - Hinweise .....	15
4.3	Schutzgut Wasser .....	15
4.3.1	Oberflächenwasser: .....	15
4.3.2	Grundwasser: .....	15
4.3.3	Niederschlagswasser: .....	15
4.3.4	Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	16
4.3.5	Niederschlagswasser - Hinweis .....	16
4.4	Schutzgut Luft und Klima .....	16
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>16</b>
5.1	Straßenverkehrserschließung .....	16
5.1.1	Ruhender Verkehr .....	17
5.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	17
5.1.3	Fußgänger/-innen.....	17
5.2	Stadttechnische Erschließung.....	17
5.2.1	Trinkwasserversorgung .....	17
5.2.2	Entwässerung.....	17
5.2.3	Starkstromversorgung .....	18
5.2.4	Gasversorgung.....	19
5.2.5	Löschwasserversorgung .....	19
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte .....</b>	<b>19</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 bzw. 12 BauGB) .....	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) und überbaubaren Grundstücksflächen .....	21
6.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	23
6.1.4	Verkehrsflächen .....	24

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 3 von 31

6.1.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	24
6.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
6.3	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB) .....	25
6.3.1	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....	25
6.3.2	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzungen auf privaten Grundstücken .....	25
6.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	27
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO) .....	28
6.5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO).....	28
6.6	Hinweise .....	29
6.6.1	Altlasten.....	29
6.6.2	Bodenschutz.....	29
6.6.3	Kampfmittelbelastung.....	29
6.6.4	Naturschutz / Gehölzschutz .....	30
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz Planung .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Gutachten / Fachplanungen .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>30</b>

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 4 von 31

### 1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

#### 1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 682, Dresden-Pieschen ist begrenzt durch:

die bebauten Flurstücke 416/1 und 416/4 im Norden,

die westliche Seite der Großenhainer Straße (Flst. 934/9 und 418/3) im Osten,

die nordwestliche Seite der Heidestraße (Flst. 938) im Südosten,

die Flurstücke 425/3 (Nordseite des Kaufhauses „Alte Mälzerei“) und 422/2, im Südwesten,

das unbebaute Flurstück 425/2 im Nordwesten und

die bebauten Flurstücke 413 a, 413 b, 413 c, 413 d, 413 e, 413 f im Nordwesten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 418, 418/4, 418/6, 418 d, 419, 419/1, 419/2, 422/1, 422 a, 425/4 der Gemarkung Pieschen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,78 ha.

#### 1.2 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Geltungsbereich des Vorhabens „Einkaufszentrum Großenhainer Straße, Dresden-Pieschen“ befindet sich im Geltungsbereich des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nicht zum Vorhaben gehören die privaten Flurstücke 418 d, 419/1 sowie T. v. 418/2 und T. v. 418/1 im Nordosten des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Entwurf zum Satzungsbeschluss, Blatt 1 zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 1,65 ha.

#### 1.3 Lage, Höhe und topografische Charakteristika

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 682 befindet sich im Gebiet des Ortsamtes Pieschen in der Gemarkung Dresden-Pieschen. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums und ist von der Inneren Altstadt ca. 4 km entfernt. Es liegt mittig zwischen Pieschen-Nord und Pieschen-Süd, nördlich der Ost-West-verlaufenden Bahngleise und unmittelbar am Hauptverkehrsstraßenzug Großenhainer Straße, der die Innenstadt direkt mit der BAB 4 (Anschlussstelle „Wilder Mann“) verbindet. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an das Areal des Kaufhauses „Alte Mälzerei“.

2010 wurde eine Vermessung des Plangebietes vorgenommen.

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben mit Höhenunterschieden von ca. 0,9 m. Die Geländehöhen liegen zwischen 111,6 m ü. NHN und 110,7 m ü. NHN.

Der Bau des Einkaufszentrums ist auf dem Gelände der ehemaligen Vereinigten Elektromotorenwerke (VEM) vorgesehen. Der Rückbau des Werkes und die Sanierung des Bodens erfolgten im Jahr 1996. Konkrete Aussagen zur Unterkellerung der einzelnen früheren Gebäude liegen nicht vor.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 5 von 31

Im Oktober 2010 wurde eine Baugrunderkundung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich pleistozäner Talablagerungen. Die charakteristische Schichtung wird von pleistozänem Tallehm und Talsand sowie den darunter lagernden größermächtigen pleistozänen Flusskiesen gebildet.

Bei den Sondierungen wurde in durchschnittlich 4,5 m bis 5,0 m Tiefe Grundwasser angetroffen. Dies entspricht einer Kote von ca. 106,3 m über NHN. Die derzeitigen Grundwasserstände werden als mittlere Grundwasserstände eingeschätzt.

Aufgrund der großräumigen Bebauung des Areals durch das damalige VEM-Werk wurden überall Auffüllungen angetroffen. Die Stärke schwankt zwischen 0,4 m (RKS 10, RKS 16) und 2,8 m (RKS 2, RKS 7 und RKS 9). Die größeren Stärken resultieren offensichtlich aus ehemaligen Unterkellerungen bzw. Grubenverfüllungen.

Örtlich bestehen die Auffüllungen aus Bauschuttrecycling (RKS 9), meist jedoch aus bindigen und nichtbindigen Sanden mit schwankenden Bauschutt-, Schotter-, Kies- und Schluffanteilen. Die Lagerungsdichte ist großen Schwankungen unterworfen. Sie reicht von sehr locker (DPH 7) bis sehr dicht (DPH 5).

Die Auffüllungen werden von gewachsenen Sanden unterlagert.

### 1.4 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Auf dem Gelände hat sich vor seiner Beräumung im Jahr 1996 ein Betrieb der VEM-Werke befunden, zu dem Gebäude wie eine Fertigungshalle, Montagehalle, Spänelager, KFZ-Werkstatt, Waschhalle und Trafostation gehörten. Die im Laufe der Produktion ins Erdreich eingedrungenen Schadstoffe wurden im Zuge der Beräumung fachgerecht entsorgt.

Seit seiner Beräumung im Jahr 1996 blieb das Gelände ungenutzt.

Heute stehen nur noch drei Doppelhaushälften entlang der Großenhainer Straße und eine dazu gehörende Garage im rückwärtigen Bereich innerhalb des Planungsgebietes. Die Gebäude der Großenhainer Straße 115 und 117 stehen unter Denkmalschutz.

Auf der anderen Seite der Heidestraße befindet sich ein für das Stadtviertel überdurchschnittlich großes mehrgeschossiges Industriegebäude, das heute im sanierten Zustand sowohl produzierendes Gewerbe als auch Büronutzungen beherbergt.

Südlich grenzt an das Gelände das Kaufhaus „Alte Mälzerei“ mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Nordwesten des Geländes befinden sich entlang der mit altem Baumbestand versehenen Trachenberger Straße 3- bis 4-geschossige Wohngebäude aus der Gründerzeit, die alle innerhalb der letzten 20 Jahre mindestens teilsaniert wurden und äußerlich einen gepflegten Eindruck hinterlassen. Die Rückseiten der Gebäude zwischen der Trachenberger Straße und dem Plangebiet sind weitestgehend frei von Bebauung und dienen entweder als PKW-Stellplätze oder als Gartenanlagen.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 6 von 31

## 2 Planungsrechtliche Situation, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

### 2.1 Planungsrechtliche Situation

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB wurde am 18. Dezember 2007 von dem damaligen Vorhabenträger beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 30. Januar 2008 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB mit Beschluss-Nr. V2226-SB65-08 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 682, Dresden-Pieschen, Einkaufszentrum Großenhainer Straße, beschlossen. 2010 fand ein Wechsel des Vorhabenträgers statt. Der neue Vorhabenträger Grundstücksverkehrsgesellschaft mbH teilte der Stadtverwaltung den Trägerwechsel mit Schreiben vom 28. Januar 2010 mit. Das über eine Durchführungsverpflichtung zu sichernde Vorhaben wird durch den neuen Vorhabenträger in den wesentlichen, bereits im Aufstellungsbeschluss enthaltenen Inhalten und Zielen weitergeführt.

#### Änderung des Geltungsbereiches

Die Veränderung des Geltungsbereiches betrifft die konkrete Investitionsabsicht nicht. Vielmehr wurde der südliche Teil des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil für die beabsichtigten Synergien zwischen dem geplanten Vorhaben und dem bestehenden Handelsstandort „Mälzerei“ keine planungsrechtliche Absicherung notwendig ist. Zwischenzeitlich wurde die Grundstückssituation so bereinigt, dass beide Einrichtungen (geplantes Vorhaben und „Mälzerei“) ihre Ziele unabhängig voneinander verfolgen können. Die zu Beginn des Verfahrens erwogene gemeinsame Durchführung des Vorhabens ist damit nicht mehr erforderlich und sinnvoll. Der Geltungsbereich wurde deshalb im Wesentlichen auf die Flurstücke des tatsächlichen Vorhabens verkleinert. Darüber hinaus verbleibt ein kleiner Bereich entlang der Großenhainer Straße im Geltungsbereich, der nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan liegt, aber zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zusammen mit dem Vorhaben, nach § 12 Abs. 4 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen ist.

Die Planung sieht die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung einschließlich der erforderlichen Parkflächen vor. Ein derartiges Vorhaben ist nach derzeit gültigem Planungsrecht (§ 34 BauGB – Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht zulässig. Mit der Planung soll gleichzeitig die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeit überwiegend unbebauten Fläche geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bzw. der Nachverdichtung von Flächen. Er kann demzufolge im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden, weil für das Vorhaben eine Einzelfallprüfung nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) durchgeführt wurde. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die umweltbezogenen Beeinträchtigungen im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden können. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich (=> Umweltbelange).

In Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 7 von 31

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes unterrichtet. Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen unterrichten konnte (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB), lagen vom 10. Januar 2011 bis einschließlich 24. Januar 2011 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden aus.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Der großflächige Einzelhandel ist im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 682 als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### 2.2 Planungsziele / Geplante Nutzungen

**Gegenstand der Planungen** ist der Neubau eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.800 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Drogeriemarkt, einem Textilmarkt sowie weiteren wohnnahen Einzelhandelsunternehmen mit jeweils unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen (Aufenthaltsbereiche, Zulieferbereiche, KFZ- und Fahrradstellplätze, zu begründende Flächen).

**Ziel der Planung** ist die Weiterentwicklung und Stärkung des wohnnahen Zentrums Trachenberger Platz durch eine Ergänzung mit großflächigem Einzelhandel, insbesondere einem Lebensmittel-Vollsortimenter, der eine attraktive wohnnahe Versorgung sicherstellt, die nicht nur durch Passanten und Nutzer/-innen von öffentlichen Verkehrsmitteln, sondern auch durch PKW angesteuert werden kann.

Durch die Realisierung des Vorhabens soll auch das Kaufhaus „Alte Mälzerei“ gestärkt werden. Es kann davon ausgegangen werden, und ist städtebaulich beabsichtigt, dass durch den Bau des geplanten Einkaufszentrums auch das Kaufhaus „Alte Mälzerei“ mit seinen kleinteiligen Geschäften zur Nahversorgung im Stadtteil wieder an Bedeutung gewinnen wird. Durch ein modernes Einkaufszentrum mit einem leistungsfähigen und konkurrenzfähigen Lebensmittelmarkt und Parkplätzen in ausreichender Zahl wird eine hinreichend große Kundenfrequenz entstehen, die auch den Geschäften in der Mälzerei zu Gute kommen wird und es auch für weitere Einzelhändler attraktiv werden lässt, sich dort anzusiedeln. Dies würde dem gesamten Gebiet zwischen der S-Bahn im Süden und der Großenhainer Straße eine Aufwertung bringen.

Der Standort ist im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden gemeinsam mit den angrenzenden und gegenüberliegenden Flächen an der Großenhainer Straße und rund um den Trachenberger Platz als wohnnahes Zentrum (WZ) dargestellt.

Ein wohnnahes Zentrum (WZ) soll überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen. Nach dem Zentrenkonzept sollen mindestens ein Lebensmitteldiscounter oder Supermarkt sowie Bäcker, Fleischer, Gemüseladen, Blumenladen, Drogerie, Schreibwaren zuzüglich ergänzendem Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie in wohnnahen Zentren vorhanden sein.

Im **Sondergebiet Einkaufszentrum** ist zu erwarten, dass diese Voraussetzungen durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes als Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Bäckerei und Fleischerei,

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 8 von 31

eines Drogeriemarktes und eines Textilmarktes erfüllt werden. Außerdem können diese Ankernutzer dazu führen, dass sich weitere attraktive Anbieter für mittelfristige Bedarfsgüter dort ansiedeln. Im Zusammenhang mit eher kleinteiligen Nutzungen in der Mälzerei kann ein attraktives wohnnahes Einkaufszentrum entstehen, das den städtebaulichen Zielvorstellungen voll entspricht.

Das Einkaufszentrum soll durch einen kleineren, die Gebäudeecke betonenden Laden an der Kreuzung zwischen Großenhainer Straße und Heidestraße ergänzt werden, der auch als Bäckerei/Café genutzt werden kann. Im Obergeschoss des L-Winkels oberhalb des Vollsortimenters können sowohl Büros als auch andere Dienstleistungen untergebracht werden.

Die weiteren Gebäude des Einkaufszentrums können von anderen Einrichtungen mit wohnnahe Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt werden. Die Verkaufsflächen der einzelnen Nutzungseinheiten (außer dem vor genannten Lebensmittel-Vollsortimenter) betragen zwischen ca. 100 m<sup>2</sup> und 630 m<sup>2</sup>:

Insgesamt sollen ca. 196 Stellplätze (Kfz) einschließlich der Sonderflächen für Behinderte und ca. 30 Fahrradstellplätze (F) entstehen (s. 5.1.1 Ruhender Verkehr).

Die begleitenden Maßnahmen der Grünordnung (s. 4. Umweltbelange), der Erschließung (s. 5. Erschließung) sowie der auf die Handelseinrichtung bezogenen Werbeanlagen sind durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Der Bebauungsplan dient somit der Schaffung von Baurecht für ein Einkaufszentrum als Grundlage für die Weiterentwicklung eines integrierten, im Zentrenkonzept verankerten Standortes. Die Nutzung der **Gebäude im Mischgebiet** entlang der Großenhainer Straße kann bedarfsabhängig angepasst werden, wobei sie eher kleinteilig sein soll. Es können Nutzungen sein, die denen der angrenzenden Gebäude entsprechen und die die Angebote des Einkaufszentrums flankieren: Im Erdgeschoss kleinteiliger Einzelhandel bzw. kleine Ladengeschäfte, Büros, Praxen und andere, die Wohnfunktion nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen; die Obergeschosse sollen wie bei den Nachbargebäuden vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Eine Zugänglichkeit zu den Verkaufsflächen soll sowohl vom Parkplatz des Einkaufszentrums als auch von der Großenhainer Straße möglich sein.

### 2.3 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Bebauung sollen einerseits die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Brachfläche an der Großenhainer Straße/Heidestraße und andererseits die städtebauliche Aufwertung der Bebauung des Stadtteils Pieschen erfolgen.

Ausgehend von den städtebaulichen und den nutzungsorientierten Entwicklungszielen sollen sowohl die städtebaulichen Missstände entlang der Großenhainer Straße und der Heidestraße repariert als auch gleichzeitig die Bedürfnisse des großflächigen Einkaufszentrums nach Präsenz und Einsicht von der Großenhainer Straße erfüllt werden.

Durch die Anordnung der Baukörper im Plangebiet ergibt sich eine weitgehende Schließung der bisher nur rudimentär vorhandenen Blockrandstruktur, insbesondere durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes entlang der Heidestraße, das gleichzeitig die Eckausbildung an der Großenhainer Straße übernimmt. Den städtebaulich massiven Abschluss entlang der Großenhainer Straße soll dabei ein zweigeschossiger, im Grundriss L-förmiger Baukörper bilden, dessen kurzer Schenkel die Eckbetonung der Kreuzung Großenhainer Straße/Heidestraße darstellen und dessen langer Schenkel die zurückgesetzte Platzkante des kleinen Vorplatzes bilden soll. Über



## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 9 von 31

die volle Breite des langen Schenkels des L-Winkel schließt sich ein eingeschossiger Baukörper parallel zur Heidestraße an, der einen weiteren Bestandteil des Einkaufszentrums beherbergt.

Im Westen des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks soll der dritte Baukörper des Einkaufszentrums errichtet werden, der komplett eingeschossig ist und sowohl einen Lärmschutz zu der Rückseite der Wohnbebauung an der Trachenberger Straße als auch eine angemessene Hinleitung zur Rückseite der „Mälzerei“ bildet.

Die Entwicklung und städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Brachfläche soll unter anderem auch durch die straßenbegleitende Schließung von Baulücken erfolgen.

Es soll eine maßstäbliche Ergänzung der Bebauung entlang der Großenhainer Straße mit kleinteiligen, zweigeschossigen Gebäuden durch Schließung der bestehenden Baulücken unter Aufnahme der bestehenden Baufluchten erfolgen. Die Gebäudehöhen der geplanten Baukörper orientieren sich an den Bestandshäusern.

So kann bei den drei Doppelhaushälften entlang der Großenhainer Straße das derzeit fehlende vierte Haus (GT 4) durch einen modernen Neubau mit ähnlichen Abmessungen und die Lücke zwischen den dann wieder vollständigen Doppelhaushälften (GT 3) mit einer maximal zweigeschossigen, leicht zurückgesetzten Bebauung ergänzt werden.

Das Einkaufszentrum soll ebenerdig sowie behindertengerecht erschlossen werden.

So soll ein attraktives, modernes wohnnahes Einkaufszentrum entstehen, dessen Größe sich nicht schon vom Straßenraum her erschließt. Vielmehr gliedert es sich in drei Einzelbaukörper, die sowohl straßenbegleitend an der Großenhainer Straße, als auch in der Tiefe des Grundstücks angesiedelt sind. Das gesamte Areal ist vom Straßenraum aus auch für Ortsunkundige einsehbar.

Eine zum Besuch des Einkaufszentrums einladende Geste zwischen dem öffentlichen Raum entlang der Großenhainer Straße und den in der Tiefe des Grundstücks gelegenen Baukörpern des Einkaufszentrums soll die Ausbildung eines kleinen städtischen Platzes als Aufenthaltsbereich für Kunden und Passanten sein.

Im Übergangsbereich zwischen dem Einkaufszentrum und der bestehenden Wohnbebauung an der Trachenberger Straße ist eine extensiv zu bepflanzende Fläche vorgesehen. Diese soll dazu beitragen, den Übergang der geplanten Nutzung zur Wohnbebauung zu gestalten und das Wohnumfeld der bestehenden Bebauung aufzuwerten.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

##### **3.1.1 Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003)**

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum eingestuft. Der Landesentwicklungsplan formuliert das Ziel, Dresden zu einem regionalen Wirtschafts- und Innovationszentrum zu entwickeln. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen enthält raumordnerische Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die im Rahmen der Planung des Einkaufszentrums Großenhainer Straße beachtet werden.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 10 von 31

### 3.1.2 Regionalplanung

Der seit dem 19. November 2009 rechtskräftige Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge enthält die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen. Er weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Verdichtung bzw. Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

### 3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2007

Das am 19. April 2007 mit Stadtratsbeschluss aktualisierte Zentrenkonzept zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Dresden (INSEK) schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.

In der Hierarchie des Zentrenkonzeptes ist der Bereich Großenhainer Straße/ Trachenberger Platz als wohnnahes Zentrum (WZ) eingestuft. Die wohnnahen Zentren (WZ) dienen als Zentren der niedrigsten Hierarchiestufe überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grund-, Nahversorgung). Laut Zentrenkonzept sollen die Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel in diesen Zentren aktiviert werden, um den Erhalt dieser Zentren als zentrale Versorgungsstandorte zu gewährleisten.

Das wohnnahe Zentrum Trachenberger Platz verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von 4.670 m<sup>2</sup>. Der Anteil des Lebensmittelhandels beträgt dabei ca. 42 % (1.950 m<sup>2</sup>) und wird dominiert von zwei Lebensmittelmärkten, darunter einem großflächigen Supermarkt.

Der Einzugsbereich des WZ Trachenberger Platz umfasst überwiegend den Stadtteil Pieschen-Nord/Trachenberge mit ca. 9.500 Bewohner/-innen.

Insgesamt ist die Nahversorgung im WZ Trachenberger Platz quantitativ wie qualitativ bezogen auf den Einzugsbereich unzureichend. Eine Versorgungs- und Magnetfunktion haben in eingeschränkter Form ein Supermarkt auf der Riesaer Straße und ein Lebensmitteldiscounter am Trachenberger Platz übernommen.

Entscheidend für die Stärkung und Entwicklung des WZ Trachenberger Platz ist, dass die vorhandene, zurzeit teilweise nach außen abfließende Kaufkraft wieder stärker vor Ort gebunden wird. Speziell für die Sicherung der Nahversorgung und zur Abrundung der Angebotsstruktur ist die Etablierung eines Vollversorgermarktes/Vollsortimenters sinnvoll. Dieser soll gleichzeitig als attraktiver Magnet für das WZ Trachenberger Platz wirken und kann mit zunehmenden Frequenzen auch die Wirtschaftlichkeit des kleinflächigen Einzelhandels stärken.

Diesem Ziel dient das Vorhaben. Es wird somit aus den Zielen des INSEK und der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes entwickelt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso als gemischte Baufläche dargestellt wie die jenseits der Trachenberger Straße, der Großenhainer Straße und der Heidestraße angrenzenden Flächen. Im Süden/Südosten schließt sich eine gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil an.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 11 von 31

Der geplante großflächige Einzelhandel ist im VB-Plan als Sondergebiet festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 682 jedoch als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Das Vorhaben kann zu einer Stärkung und Entwicklung des wohnnahen Zentrums Trachenberger Platz beitragen und entspricht dem INSEK und dem Zentrenkonzept. Es wird eingeschätzt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet wird.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.4 Gender Mainstreaming

Mit Stadtratsbeschluss vom 25. September 2003 besteht der politische Auftrag zur Umsetzung von Gender Mainstreaming an die Verwaltung. Festlegungen zum Gender Mainstreaming sind nicht explizit in BauGB und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen und somit nicht direkt Gegenstand planerischer Festsetzungen. Bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens soll jedoch in jeder möglichen Weise auf die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger Rücksicht genommen werden. Viele dieser Maßnahmen ergeben sich ohnehin aus den gegenwärtigen Kriterien für nachhaltiges, ökonomisches, flächensparendes, die Schutzgüter Mensch und Natur berücksichtigendes Bauen. Beim Einkaufszentrum Großenhainer Straße sind in diesem Zusammenhang unter anderem folgende Aspekte zu benennen:

Der Standort liegt in der Nähe von Haltestellen des Personennahverkehrs. Er ist mit Bus und Straßenbahn sehr gut erreichbar. Hierdurch wird es Menschen auch ohne Kfz erleichtert, ihren täglichen Bedarf zu decken.

Das Einkaufszentrum vereint kompakt viele Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und ermöglicht auf diese Weise effektiv, zeit- und verkehrsreduzierend, da fußläufig erreichbar, eine Versorgung insbesondere der umliegenden Wohngebiete.

In unmittelbarer Nähe zu Eingangsbereichen sind Stellplätze für behinderte Menschen sowie Mutter-Kind- Stellplätze angeordnet. Dies ermöglicht kurze Wege vom Auto zu den Einkaufszielen und erhöht sowohl die objektive Sicherheit als auch das subjektive Sicherheitsempfinden.

## 4 Umweltbelange

Für das dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine separate Umweltprüfung notwendig.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft untersucht, ein Vorschlag zur Gestaltung der Freiflächen erarbeitet und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes festgelegt werden.

### 4.1 Schutzgut Mensch

#### 4.1.1 Lärmbelastung

Für die geplante Nutzung (Einkaufszentrum) wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Mit diesem Gutachten wurden die durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Emittenten, (un-

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 12 von 31

ter anderem auch durch Fahr- und Parkbewegungen von PKW) zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet errechnet und beurteilt. Weiterhin waren die vom Plangebiet ausgehenden Schallpegel zu prognostizieren und die daraus resultierenden Schallimmissionen an den (vorhandenen) Gebäuden im Umfeld des Plangebietes zu berechnen und zu bewerten.

### 4.1.1.1 Schalltechnisch relevante Emissionen im Plangebiet/aktiver Schallschutz

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude und die Wohngebäude in der Nachbarschaft werden schalltechnisch relevante Emissionen im Plangebiet durch

- die Fahr- und Parkbewegungen von Pkw im VB-Plangelände,
- die Lieferfahrten der Lkw und
- stationäre technische Anlagen (z. B. Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen) entstehen.

Die Stellplätze sollen gepflastert werden, die Fahrgassen /-straßen sollen einen Asphaltbelag erhalten.

Die Verkaufseinrichtungen im Plangebiet werden mittels Lkw beliefert werden. Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass jede Einrichtung einmal pro Tag eine Lieferung erhält. Für den Lebensmittelmarkt ist die Lieferfahrt in den Nachtzeitraum zu legen, alle anderen Lieferfahrten sollen während der Tagstunden stattfinden. Bei der Modellierung der Fahrwege wurde davon ausgegangen, dass entweder die Einfahrt über die Großenhainer Straße stattfindet und die Ausfahrt entsprechend über die Heidestraße oder umgekehrt, mit Ausnahme des Lkw, der während der Nachtstunden das Gelände befährt. Dieser soll ausschließlich die Zufahrt über die Heidestraße nutzen.

Es ist zu erwarten, dass durch stationäre technische Anlagen (z. B. Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen) Zusatzbelastungen im Sinne der Ziffer 2.4 Absatz 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm sowohl an den geplanten Gebäuden als auch an den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, die schalltechnisch bewältigt werden müssen. Für diese Zusatzbelastungen wurden einzuhaltende Maximalwerte für den Schalleistungspegel  $L_w$  ermittelt und im textlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt

### 4.1.1.2 Schalltechnisch relevante Immissionen

An allen Gebäuden der Trachenberger Straße werden die sich aus der TA Lärm Ziff. 6.7 ergebenden Immissionsrichtwerte (IRW) für eine Gemengelage (hier: allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet  $\Rightarrow$  Zwischenwert 57,5 dB(A) für die Tagstunden und 42,5 dB(A) für die Nachtstunden) eingehalten.

Bis auf die Gebäude Trachenberger Straße 6 und 8 werden auch die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Für die Wohngebäude im Mischgebiet an der Großenhainer Straße werden unter Berücksichtigung der Gesamtpegel durch Gewerbelärm die zutreffenden IRW sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Am Gebäude Großenhainer Straße 101, dem Gründer- und Gewerbehof, wird der IRW tags um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Nachts wird der IRW überschritten. Da sich in diesem Gebäude keine Wohnungen befinden, ist dies jedoch nicht von Bedeutung.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 13 von 31

### 4.1.1.3 Passiver Schallschutz

Nach DIN 4109 kann über den sog. maßgeblichen Außenlärmpegel eine Zuordnung zu Lärmpegelbereichen (LPB) erfolgen. Der gesamte maßgebliche Außenlärmpegel durch mehrere/verschiedene Quellen wird mittels Summation der einzelnen Tag-Pegelanteile berechnet, wobei zu den berechneten Tag- Verkehrslärmpegeln ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren ist. Für Gewerbe- und Industrieanlagen wurde als maßgeblicher Außenlärmpegel der berechnete Tag-Beurteilungspegel eingesetzt.

Für die Gebäude im VB-Plangebiet wurden zur Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechende Berechnungen durchgeführt, d. h. für jede Fassade und jede Etage wurde der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet.

Im Rechtsplan sind die jeweils maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) an jedem relevanten Fassadenbereich – also dort, wo sich ggf. schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 befinden könnten, festgesetzt.

An den Fassaden der bestehenden und geplanten Gebäude im Plangebiet, die vom Verkehrslärm der Großenhainer Straße beeinflusst werden, können Pegel auftreten, die eine Zuordnung zu den LPB IV bzw. V ergeben. Die direkt dem Plangebiet zugewandten Fassaden sind den Lärmpegelbereichen II und III zugeordnet.

Damit sind die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt.

### 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen.

Das Plangebiet des vorliegenden VB-Planes war während seiner industriellen Nutzungsphase vollständig anthropogen überformt und nahezu komplett versiegelt. Seit dem Abbruch der Werksgebäude unterliegt das Gebiet der natürlichen Sukzession und lässt sich heute als junges Brachland mit Ruderalvegetation einstufen. Das Gebiet ist geprägt durch flächigen Wildaufwuchs bzw. junge Vegetationsbestände. Es weist keinen höherwertigen Bestand an schützenswerter Grünsubstanz oder seltenen Arten auf. Die vorherrschenden Gehölzarten sind typische Pionierarten der Brachflächen, wie Birke, Weide und Pappel und Robinie. An Staudenarten dominieren ebenfalls Pionierarten der nährstoffreichen Standorte wie Goldrute, Nachtkerze, Landreitgras, Johanniskraut.

Gemäß Biotoptypenschlüssel der Stadtbiotopenkartierung Dresden werden die vorherrschenden Biotope dem Typ R (Biototypen der Ruderal- und Staudenfluren sowie Brachflächen) mit dem Strukturmerkmal C (ehemalige Nutzung: Gewerbe/ Industrie) eingestuft. Dieser Biototyp ist in seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz der Wertstufe 3 (mittel) zuzuordnen. Gekennzeichnet ist der Biototyp u. a. durch rasche Regenerierbarkeit, keine herausragende Bedeutung als Lebensstätte, geringe Empfindlichkeit sowie durch weit verbreitete und überwiegend ungefährdete Artenvorkommen.

Naturschutzdenkmale oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wurden bei einer Begehung zusammen mit dem Umweltamt Dresden sechs Gehölze festgestellt, die gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (16. Juni 1995) geschützt sind. Davon sind die drei Gehölze im PB 1 zu erhalten. Für die Beseitigung der anderen drei Gehölze, die sich im zu überbauenden Bereich befinden, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) zu stellen.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 14 von 31

Durch die Festsetzung der Hochstämme, die im Plangebiet neu zu pflanzen sind, werden die gemäß Gehölzschutzsatzung Dresden (1995) erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die Fällung der geschützten Bestandsgehölze (10 Stück) und die gemäß Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen Baumpflanzungen (33 Stück) abgedeckt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Umweltamt Dresden im August 2010 ergab keine Vorkommen geschützter Tierarten. Im Ergebnis der Prüfung wurde durch das Umweltamt festgestellt, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten nicht erforderlich ist. Durch die Lage im geschlossenen Stadtgebiet und die direkte Nähe zur stark befahrenen Großenhainer Straße ist davon auszugehen, dass sich das Vorkommen von Tieren auf störungsunempfindliche und wenig spezialisierte Arten beschränkt.

Die Betroffenheit für den speziellen Artenschutz nach § 42 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) ist nicht gegeben. Es liegen auch keine Hinweise auf das Vorkommen von Arten der Roten Liste vor.

Aus den mit der Bebauung verbundenen Veränderungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich Maßnahmen, die textlich festgesetzt sind.

### 4.2.1 Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen:

Bedingt durch die industrielle Vornutzung des Plangebietes ergab sich an bestimmten Einzelstandorten eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in den obersten Bodenschichten. Im Zuge der Abbruchmaßnahmen wurde im Jahr 1996 eine Bodensanierung an den betroffenen Einzelstandorten durchgeführt. Als Ergebnis der Sanierung sollten für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Arsen und Zink die Zuordnungswerte für Z 2.0 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20, Technische Regeln) eingehalten werden (siehe „Abschlussbericht der baubegleitenden Überwachung der Sanierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen VEM-Gelände Großenhainer Straße/Ecke Heidestraße in Dresden“ von 1996, M. U. T.). Das Ergebnis der Sanierung zeigt nur noch an drei Standorten Werte der Zuordnungsklasse Z 2.0 nach LAGA 20 TR in einer Tiefe von 0,30 m bis 0,50 m unter GOK. An allen anderen Standorten wurden geringere Zuordnungswerte erreicht. Damit wurde das Sanierungsziel erreicht.

Im Rahmen der VB-Plan-Erstellung wurde für die Prüfung der Versickerungseignung eine gezielte Untersuchung der Schadstoffbelastung des Bodens an vier Standorten beauftragt. Diese ergab an einem Standort im Bereich der oberen Schichten (die größtenteils aus Auffüllungen bestehen) Werte der Zuordnungsklasse Z 2.0 nach LAGA 20 TR, an allen anderen Standorten im gewachsenen Boden Werte der Zuordnungsklasse Z 0 (schadstofffrei). Für eine geplante Rigolenversickerung bestehen deshalb bei Anordnung der Rigolen im gewachsenen Boden von dieser Seite her keine Bedenken. Eine Versickerung in oberflächigen Versickerungsmulden wird durch den Bodengutachter jedoch nicht empfohlen. Er geht davon aus, dass die Auffüllungen im oberflächennahen Bereich im gesamten Gebiet schadstoffbelastet sind.

Es werden folgende Maßnahmen für das Schutzgut Boden vorgeschlagen:

1. Reduzierung der Bodenversiegelung/Maßnahmen zur Entwicklung des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Die Bodenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden, indem z. B. die Überhangstreifen der Stellplätze als offene Grünfläche (niedrige Bodendecker) ausgeführt werden. Weiterhin sind Flächen entlang der Gebäude GT 2 und GT 3/4 im Sondergebiet sowie eine größere Fläche am westlichen

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 15 von 31

Rand des Plangebietes als nicht zu versiegelnde Flächen festgesetzt (Flächen mit Pflanzbindung).

2. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für das geplante Vorhaben oberflächennah Bodenaushub erfolgt, der anschließend fachgerecht zu entsorgen ist. Damit wird eine Bodensanierung im oberen Bodenbereich (Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden) erreicht.

### 4.2.2 Altlasten

Im Plangebiet hat eine Bodensanierung im Zusammenhang mit den Abbruchmaßnahmen stattgefunden. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Werden bei Abbruch und Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr verpflichtet, die zuständige Fachbehörde zu informieren.

### 4.2.3 Kampfmittelbelastung - Hinweise

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt, Sachgebiet Zivilschutz, zu stellen.

## 4.3 Schutzgut Wasser

### 4.3.1 Oberflächenwasser:

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet.

### 4.3.2 Grundwasser:

Der Grundwasserstand befindet sich bei ca. 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK). Durch den relativ hohen Grundwasser-Flurabstand besteht eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

### 4.3.3 Niederschlagswasser:

Der natürliche Gebietswasserhaushalt des Plangebietes wäre überwiegend versickerungsorientiert (Gebietstyp IV gemäß Karte „Verbreitung der Gebietstypen des natürlichen Wasserhaushaltes in Dresden“) mit hoher Grundwasserneubildung. Der Boden weist gemäß Baugrunderkundung eine gute Versickerungseignung auf (kf Wert ca.  $5 \cdot 10^{-5}$ ).

Die durch die geplante Bebauung bzw. Flächenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes werden durch folgende Kompensationsmaßnahme verringert (Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung/-neubildung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen sowie der befestigten Flächen in dezentralen Versickerungsanlagen in Rohrrigolen mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen innerhalb des Plangebietes.

Die Schadstoffuntersuchung im Bereich der geplanten Rigolenstandorte in der Tiefe der Rigolensohle ergab eine Eignung der Böden für eine Rigolenversickerung. (Einstufung in die Zuordnungsklasse Z0 bis Z1 der LAGA TR 20).

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 16 von 31

### 4.3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Versickerungsanlagen sind im VB-Plan festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit der dezentralen Versickerung des Niederschlagsabflusses wird eine ökologisch sinnvolle Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht und ein entscheidender Beitrag zur lokalen Grundwasserneubildung geleistet. Die Auswirkungen der Neuversiegelungen auf den Grundwasserhaushalt (Schutzgut Wasser) werden minimiert. Der Erschließungsaufwand für das Grundstück verringert sich.

### 4.3.5 Niederschlagswasser - Hinweis

Die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 4.4 Schutzgut Luft und Klima

Stadtklimatisch ist das Plangebiet als Überwärmungsbereich hoher Intensität eingeordnet (Flächennutzungsplan der Stadt Dresden 2009, Vorentwurf). Durch die stark befahrene Großenhainer Straße wird die Luftqualität negativ beeinflusst.

Die Festsetzungen für die privaten Grünflächen, die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung können infolge der Feinstaubbindung und Filterung zu einer Minderung der Feinstaubbelastung vor Ort beitragen.

Durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung würde – ohne kompensierende Maßnahmen - die Aufheizung des Gebietes erhöht. Dies wird durch folgende Ausgleichs- bzw. grünordnerische Maßnahmen minimiert:

1. Verringerung der kleinklimatischen Aufheizung von versiegelten Flächen durch Anordnung von Großgrün.
2. Verringerung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung.
3. Verbesserung des Mikroklimas durch extensive Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern. Die Dachbegrünung soll nur auf den Dächern ohne Fotovoltaikanlage hergestellt werden.

## 5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch seine integrierte Lage sowohl verkehrstechnisch als auch medientechnisch durch die Lage an den öffentlichen Verkehrsflächen Großenhainer Straße und Heidestraße weitgehend erschlossen.

### 5.1 Straßenverkehrserschließung

Die notwendigen funktionalen und räumlichen Anforderungen des Einkaufszentrums werden durch die Ausbildung einer internen Erschließungsstraße gewährleistet, über die auch sämtliche Stellplätze (Kfz) erreichbar sind. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Zufahrt an der Großenhainer Straße und der Heidestraße.

Die Einfahrt für die Anlieferung erfolgt von der Heidestraße aus, die Ausfahrt in die Großenhainer Straße. Der Lieferverkehr wird somit als Einrichtungsverkehr organisiert. Der Kundenverkehr erfolgt in beide Fahrtrichtungen.

Sowohl GT 5 als auch mindestens eine Mieteinheit von dem Neubau Großenhainer Straße 111-115 ist für Lieferverkehr rückwärtig anzudienen. Deshalb wird an der rückwärtigen Seite, also parallel zur Trachenberger Straße eine Zufahrt vorgesehen. Um die Erschließungsflächen optimal zu nutzen, wird auch GT 5 über diese Zufahrt erschlossen. Eine gemeinsame Erschließungsfläche ermöglicht eine verdeckte Anlieferung über eine eingehaute (überdachte und seitig geschlossene) Zufahrt, die wirtschaftlicher, leiser und optisch zurückhaltender gestaltet wird.



## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 17 von 31

### 5.1.1 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums sind gemäß SächsBO und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden 134 Stellplätze, davon 4 für behinderte Menschen und 22 Fahrradstellplätze erforderlich.

Mit der Errichtung weiterer Gewerbeeinheiten im Mischgebiet werden gemäß SächsBO und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden weitere 20 Stellplätze (Kfz), davon einer für behinderte Menschen und 6 Fahrradstellplätze (F) erforderlich.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“) sollen insgesamt 196 Stellplätze (darunter 5 für behinderte Menschen) und 30 Fahrradstellplätze ebenerdig hergestellt werden.

Davon werden 170 Stellplätze (darunter 4 für behinderte Menschen) und 24 Fahrradstellplätze für das Einkaufszentrum und 26 Stellplätze (darunter einer für behinderte Menschen) und 6 Fahrradstellplätze für den Bereich des Mischgebietes ausgewiesen. Die Anzahl liegt über dem nach SächsBO erforderlichen Mindestmaß, weil diese durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit möglichen Betreibern des Einkaufszentrums für eine komfortable Nutzung durch die Kunden gefordert wird.

### 5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien angeschlossen. In unmittelbarer Nähe (Trachenberger Platz, Zeithainer Straße) befinden sich Straßenbahn-Haltestellen.

### 5.1.3 Fußgänger/-innen

Das geplante Areal ist über die gut ausgebauten, relativ breiten öffentlichen Wegeflächen der Großenhainer Straße und der Heidestraße sehr gut fußläufig erreichbar. Angrenzend an die Großenhainer Straße ist eine Fläche als öffentlich zugänglicher Platz angeordnet, der den Passanten Sitzmöglichkeiten unter Bäumen bietet.

## 5.2 Stadttechnische Erschließung

### 5.2.1 Trinkwasserversorgung

#### 5.2.1.1 Bestand

Bestände von Trinkwasseranlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Anschluss an das umliegende Trinkwassernetz sind nicht bekannt.

#### 5.2.1.2 Sicherstellung der Versorgung (Gebäudenummerierung s. Erschließungsplan)

Die Erschließung für Gewerbebebauung (1) ist von der in der Heidestraße liegenden Trinkwasserleitung durchzuführen.

Die Gewerbebebauungen (2) und (3) sind über die Trinkwasserleitung in der Großenhainer Straße zu erschließen.

### 5.2.2 Entwässerung

#### 5.2.2.1 Bestand

Bestände von Entwässerungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind nicht bekannt.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 18 von 31

### 5.2.2.2 Entsorgungskonzept

Das von Dachflächen und befestigten Flächen des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO) abfließend Regenwasser ist in Rohrigolen mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen zurückzuhalten und zu versickern.

Das Niederschlagswasser soll über Straßeneinläufe bzw. Rohrleitungen gesammelt und über Sedimentationsanlagen den Rigolen zugeführt werden. Dort versickert es in Sickerrohrleitungen, die in einer Kiespackung eingebettet sind. Die Rigolen werden mit den erforderlichen Revisionsschächten versehen und sind somit problemlos für Wartungsarbeiten zugänglich.

Die Rigolenoberkante ist sich ca. 1 m unter Straßenniveau geplant. Die Rigolen sind damit überfahrbar und befinden sich gleichzeitig unterhalb der Aufschüttungsschichten, die für ein Versickern aufgrund ihres Kontaminationsrisikos nicht geeignet sind.

Für die Bemessung der Rigolen wurde ein 10-jähriges Regenereignis zugrunde gelegt. Schmutzwasser (Gebäudenummerierung s. Erschließungsplan)

Für die Entwässerung sind vorzugsweise 2 vorhandene Anschlusskanäle DN 200 am Mischwasserkanal Dimension 900/1350 in der Heidestraße zu nutzen. Für die Schmutzwasserentsorgung der Gewerbebebauung (1) ist ein Anschlusskanal vorbehalten, der zweite soll für die Schmutzwasserentsorgung der Gewerbebebauung (2) dienen.

Das Schmutzwasser der Gewerbebebauung (3) soll über den Mischwasserkanal 300/450 auf der Großenhainer Straße entsorgt werden.

Die Entsorgung wird über den Neubau von Mischwassersammelleitungen und zugehörigen Mischwasserschächten innerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Am Rand des Geltungsbereiches sind vor dem Übergang in die Anschlusskanäle zur öffentlichen Kanalisation Übergabeschächte vorzuhalten.

Erforderliche Anschlusskanäle zum Mischwasserkanal in der Großenhainer Straße sind herzustellen.

Anschlusskanäle und Grundstückentwässerungsanlagen sind nach geltender Entwässerungssatzung der LH Dresden auszuführen. Voraussetzung für die Ausführung dafür ist eine mit dem Entsorger abgestimmte Genehmigungsplanung.

### 5.2.3 Starkstromversorgung

#### 5.2.3.1 Bestand

Bestände von Stromversorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Anschluss an umliegende Stromnetze sind nicht bekannt.

#### 5.2.3.2 Sicherstellung der Versorgung (Gebäudenummerierung s. Erschließungsplan)

Gewerbebebauung (1) und (2) sind niederspannungsseitig von der auf dem angrenzenden Flurstück 425/2 stehenden Trafostation der Stadtwerke Dresden (DREWAG) zu versorgen.

Die Gewerbebebauung (3) soll über das in der Großenhainer Straße vorhandene Niederspannungsnetz mit Strom versorgt werden.

Alternativ ist die Gewerbebebauung (3) ebenfalls von der oben genannten Trafostation zu versorgen.

## **Anlage 3 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 19 von 31

### **5.2.3.3 Erforderlicher Ausbau**

Von der in Ziffer 5.2.3.2 genannten Trafostation bzw. vom Niederspannungsnetz in der Großenhainer Straße sind erforderliche Niederspannungs-Kabelanlagen zu verlegen.

Voraussetzung für die Ausführung ist eine mit dem Versorger abgestimmte Genehmigungsplanung.

### **5.2.4 Gasversorgung**

#### **5.2.4.1 Bestand**

Unter Umständen im Baufeld anzutreffende Altanlagen sind schad- und gefahrlos rückzubauen und entsprechend den behördlichen Auflagen zu entsorgen.

#### **5.2.4.2 Sicherstellung der Versorgung (Gebäudenummerierung s. Erschließungsplan)**

Gewerbebebauungen (2) und (3) sind über die Erdgas-Niederdruckleitung in der Großenhainer Straße zu erschließen.

Für die Gewerbebebauung (1) ist eine Gasversorgung nicht vorgesehen. Die Möglichkeit einer Erschließung ist gegeben.

Bei Einsatz von Blockheizkraftwerken als zentrale Wärmeversorgung für den gesamten oder Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Gasversorgung über die Hochdruckleitung auf der Heidestraße gesichert. Dafür ist vom Betreiber neben dem Standort zur zentralen Wärmeversorgung auch die Gebäudehülle für die Gasdruckregelstation vorzuhalten.

#### **5.2.4.3 Erforderlicher Ausbau**

Der Ausbau innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über eine herzustellende Anschlussleitung von der Großenhainer Straße.

Voraussetzung für die Ausführung ist eine mit dem Versorger abgestimmte Genehmigungsplanung.

### **5.2.5 Löschwasserversorgung**

Der Löschwassergrundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h steht über einen Zeitraum von 2 h im Umkreis von 300 m für das Plangebiet zur Verfügung. Damit ist eine normgerechte Versorgung der Vorhaben im Plangebiet mit Löschwasser gesichert.

## **6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 bzw. 12 BauGB)**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **6.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO, § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO) ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.800 m<sup>2</sup> zulässig.

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe des Einkaufszentrums im Sondergebiet auf maximal 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird einerseits der Versorgungssituation und der Einwohnerentwicklung von Pieschen Rechnung getragen und andererseits gewährleistet, dass der Kerneinzugsbereich des

### Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 20 von 31

geplanten Einkaufszentrums auf den Versorgungsbereich des Ortsteils ausgerichtet bleibt.

In der 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind:

- maximal ein großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt im Sinne des § 11 BauNVO mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Konzessionäre und Vorkassenbereich sowie
- kleinflächige Einrichtungen im Sinne des § 11 BauNVO, davon Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Mit dem vorgesehenen großflächigen Lebensmittel-Verbrauchermarkt soll ein wichtiger Magnetbetrieb entstehen, von dem eine positive, belebende Wirkung auf weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im unmittelbaren Umfeld zu erwarten sein wird. Damit soll ein großer Teil der im Einzugsbereich des wohnnahen Zentrums (WZ) Trachenberger Platz vorhandenen Kaufkraft am Standort gebunden werden. Eine deutlich darüber hinausgehende Kaufkraftbindung durch weitere Lebensmittelhändler im VB-Plangebiet wäre jedoch mit negativen Effekten für andere Standorte im WZ verbunden, was nicht planerisches Ziel ist. Die Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten, vor allem Lebensmittel-Discounter, widerspricht auch den gesamtstädtischen Zielstellungen des INSEKs und Zentrenkonzeptes, da das WZ dann eine Zentralität besäße, die über seinen Versorgungsauftrag hinausginge und benachbarte zentrale Versorgungsbereiche, vor allem das Ortsteilzentrum Leipziger-/Oschatzer Straße schädigen würde. Aus diesem Grund sind darüber hinausgehende Lebensmittelbetriebe, die eine starke Magnetwirkung entfalten, ausgeschlossen. Darunter fallen vor allem Discounter und Supermärkte, die grundsätzlich eine Verkaufsfläche von mehreren 100 m<sup>2</sup> haben. Gleichzeitig werden jedoch kleine Lebensmittelläden, wie etwa Bäcker, Fleischer oder auch Spezialitätengeschäfte als Bereicherung und verträglich im Sinne der o. g. planerischen Zielstellungen angesehen. Sinnvoll ist daher eine Verkaufsflächenbegrenzung bei Lebensmittelbetrieben von maximal 150 m<sup>2</sup>.

Die Definition der Verkaufsflächen ist durch die ständige Rechtsprechung gefestigt. Zur Verkaufsfläche gehören demnach alle Bereiche, die von Kunden betreten werden können und in denen Waren zum Verkauf angeboten werden. Danach gehören zur Verkaufsfläche auch: Flächen mit Warenangeboten im Freien, Kassen- und Vorkassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, einsehbare Thekenbereiche, Treppen, Rolltreppen innerhalb der Läden, Windfänge, Einkaufswagenparks innerhalb des Gebäudes, Warenträger/-tische, nicht fest begrenzte Schaufensterbereiche. Läden, die auf einer Teilfläche Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten, gehören ebenfalls zu den Verkaufsflächen (z. B. Optiker, Apotheke, Bäcker mit Imbiss).

Nicht Bestandteile der Verkaufsfläche sind demzufolge Bereiche, die von Kunden nicht betreten werden können, u. a. reine Lagerflächen, Aufenthaltsräume für das Personal und Bereiche zur Vorbereitung der Waren, sofern nicht sichtbar für den Kunden.

Eine Mall zur Erschließung der Läden ist keine Verkaufsfläche im Sinne der Definition.

In dem vorspringenden Gebäudeteil Ecke Großenhainer/Heidestraße bietet sich auch eine gastronomische Nutzung z. B. durch eine Bäckerei mit angeschlossenem Café oder Tagesgastronomie an, für die im Bereich des Zentrums Trachenberger Platz Bedarf besteht. So sind darüber hinaus auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe mit den ihnen zugehörigen technischen Einrichtungen zulässig.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 21 von 31

Im Sondergebiet ist eine Nutzung durch Büros oder Praxen für Ärzte und Freiberufler möglich, deren Angebot das wohnnahe Zentrum ergänzen soll. Auch Einrichtungen für sportliche Zwecke, wie z. B. ein Fitnessstudio und Einrichtungen für kulturelle Zwecke z. B. Ausstellungen von Produkten oder Kunstgegenständen können das Angebot des Einkaufszentrum ergänzen und den Standort dadurch attraktiver werden lassen. Negative städtebauliche oder handelswirtschaftliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

### 6.1.1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

Weitere Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Diese sind als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) festgesetzt. Damit soll der im Bestand existierende Mix aus gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (derzeitige Nutzfläche Gewerbe: ca. 260 m<sup>2</sup>) und Wohnnutzung (derzeitige Nutzfläche Wohnen: 520 m<sup>2</sup>) in den oberen Geschossen weitgehend erhalten und gesichert werden.

Im Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Dies ergibt sich aus den im Mischgebiet zur Verfügung stehenden Flächen, die für solche Betriebe nicht vorhanden oder nicht geeignet sind.

Im Erdgeschoss der Gebäude sollen kleinteilige Laden- und Dienstleistungsgeschäften das Angebot des Einkaufszentrums ergänzen. Dabei sind alle kleinteiligen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 und 8 BauNVO denkbar.

Wie in den benachbarten Gebäuden auch, ist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zulässig, die wegen der unmittelbaren Nähe der Einzelhandelseinrichtungen attraktiv sein kann.

Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung und Weiterentwicklung des im Zentrenkonzept verankerten wohnnahen Zentrums Trachenberger Platz.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) und überbaubaren Grundstücksflächen

**Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO, § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)** wird durch die Festsetzung von Baufeldern, deren Grundflächen und der zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder umgrenzen die entsprechend dem Hochbaukonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Gebäude.

Unter Einbeziehung der zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (s. Blatt 1, Entwurf zum Satzungsbeschluss: Pflanzbereiche PB 1-4) sowie der unversiegelten Überhangbereiche und Kleingrünflächen im Bereich der Stellplätze ergibt sich auf dem Bereich des Sondergebietes ein Versiegelungsgrad durch die geplanten Baukörper und durch die Anlage der Stellplatzflächen von ca. 0,81 (s. Kap. 7. Flächenbilanz). Die so ermittelte Grundflächenzahl (GRZ) liegt damit geringfügig über dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete zulässigen Wert von 0,8. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der sich aus der BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn „bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ...“ zu rechnen ist.

Die Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Grundwasserhaushalt (Schutzgut Wasser) werden durch die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers minimiert (s. 6.3.1.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung).

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 22 von 31

Zusätzlich wird durch die Begrünung der Dächer der neu zu errichtenden Gebäude (s. 6.3.1.2 Dachaufbau) ein klimatischer und wasserhaushaltlicher Kompensationseffekt für die geplante Neuversiegelung erreicht.

Da prinzipiell alle Oberflächenwässer über Rigolen auf dem eigenen Grundstück versickern, die Flachdächer begrünt werden und die Überschreitung von 0,01 als geringfügig anzusehen ist, ist die Überschreitung zulässig.

Während die Gebäude entlang der Großenhainer Straße sich in der Geschosshöhe und der Geschossigkeit an den vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren, sind die Baukörper im Inneren des Quartiers nur eingeschossig ausgebildet. Die Nutzung der Gebäude im Quartiersinneren erfordert eine große Lichte Höhe bei gleichzeitiger Stützenfreiheit und großen Spannweiten, so dass diesen Baukörpern eine Gebäudehöhe von maximal 6,50 m zugestanden wird.

Die Ecke zwischen Heidestraße und Großenhainer Straße soll baukörperlich betont werden und lädt durch die eingerückte platzartige Aufweitung Passanten ein, sich dem Gebiet zu nähern. Gleichzeitig soll der Blick in die Tiefe des Areals gelenkt werden, wo er auf die unter einer Vielzahl von Bäumen angeordneten Stellplätze des Quartiers trifft, hinter denen sich als räumlicher Abschluss die höhere Außenwand des Kaufhauses "Alte Mälzerei" befindet.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Geländehöhe von 111,46 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe ergibt sich ausgehend von der Höhe des Fußweges im Eingangsbereich Großenhainer Straße des GT 1 unter Berücksichtigung eines notwendigen Entwässerungsgefälles (von GT 1 Richtung Straße) als Oberkante Fertigfußboden des GT 1.

**Im Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)** ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der maximalen Grundfläche, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die rückwärtige Bauflucht der Gebäude orientiert sich ab dem 1. Obergeschoss an der der Bestandsbebauung.

Mit Bezug auf die bei der teils denkmalgeschützten Bestandsbebauung vorgefundene Geschossigkeit (2 Vollgeschosse mit Mansardgeschoss) ist für neu zu errichtende Gebäude eine maximal 3-geschossige Bebauung zulässig. Dadurch kann ein Gebäude in geschlossener Bauweise entstehen, das sich in der Kubatur an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Der Verbinderbau des Gebäudeteils GT 3 ist mit einer Gebäudehöhe von maximal zwei Geschossen festgesetzt und somit ein Geschoss niedriger als die angrenzenden Gebäude.

Im Erdgeschoss ist prinzipiell eine größere Ausnutzung der Grundstücke zulässig, weil die Grundstücke in zurückliegender Zeit gewerblich genutzt und rückwärtig mit Hintergebäuden bebaut waren. Darüber hinaus soll eine städtebaulich zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden, die sowohl baulich als auch bezüglich ihrer Nutzung durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungen eine Verbindung zum dahinter liegenden Einzelhandelszentrum aufbaut.

Die oberen Geschosse orientieren sich mit ihrer Gebäudetiefe an der Bestandsbebauung.

Eine Ergänzung der Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums im Sondergebiet mit kleineren Verkaufseinheiten im Bereich des Mischgebietes ist städtebaulich erwünscht. Damit hierfür funktionale und wirtschaftliche Grundrisse möglich werden,

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 23 von 31

eine bauliche Verbindung zu den Einheiten des Einkaufszentrums entsteht und sich eine Außenwirkung in den Bereich der Großenhainer Straße hinein ergeben kann, ist im Bereich der Grundstücke 418/4 und 418/6 die überbaubaren Grundstücksfläche nicht über eine GRZ, sondern über die zulässige Grundfläche festgesetzt, um so die städtebaulich gewünschte Baukörperausbildung zuzulassen. Die sich so ergebende Gebäudeform, die ohne Grenzabstand direkt an das Gebäude des Einkaufszentrums angebaut werden soll, ist zwingend als eingeschossig festgesetzt, um ab dem 1. Obergeschoss auch die hintere, durch die Bestandsbebauung vorgegebene Bauflucht zu bewahren.

### 6.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO, § 11 BauNVO)** in den Baugebieten SO GT 1-SO GT 5 ist die Bauweise als „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m und die Einordnung von Sonderbauformen in der Tiefe des Gebietes zulässig (s. dazu auch: 2.3 Städtebauliches Konzept).

So wird durch die städtebauliche Einordnung insbesondere des Lebensmittelmarktes sowohl die Ecke Heidestraße/Großenhainer Straße ausgeprägt, als auch eine geschlossene Gebäudefront entlang der Heidestraße erreicht. Zur Sicherung eines eindeutigen Verlaufs der Bauflucht ist die Lage der Gebäudekanten entlang der Heidestraße und entlang der Großenhainer Straße (Ausnahme: s. unten: „Mischgebiet“) als Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die weiteren Gebäude in der Tiefe des Sondergebietes sind durch Baugrenzen und somit in ihrer maximalen Grundfläche und Grundform gemäß dem architektonischen und städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitgehend lagekonkret festgesetzt.

In den Kundenlaufzonen des Sondergebietes, insbesondere im Bereich von Kundeneingängen soll ein gewisser Schutz vor Witterungseinflüssen durch auskragende Vordächer gewährleistet werden. Diese dürfen im Bereich einer Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m auskragen. Im Bereich der Anlieferzone des Gebäudes GT 5 im sonstigen Sondergebiet darf die Tiefe des Vordachs ausnahmsweise maximal 3,20 m betragen, um den gesamten Ladebereich zu überdecken.

**Im Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)** ist durchgängig eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Bei geschlossener Bauweise entstehen im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche bzw. Bebauungstiefe keine Abstandsflächen, so dass entlang der Großenhainer Straße ein geschlossenes Gebäudeensemble in Grenzbebauung entsteht, das in seiner städtebaulichen Wirkung weitgehend der Idee der ursprünglichen Bestandsbebauung folgt. So kann bei den drei bestehenden Doppelhaushälften entlang der Großenhainer Straße das derzeit fehlende vierte Haus durch einen modernen Neubau mit ähnlichen Abmessungen ergänzt werden. Die Gebäudeflucht ist hier zwingend durch eine Baulinie an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt. Um dem architektonischen Konzept mehr Spielraum zu gewähren und eine ausreichende Differenzierung zwischen Bestandsgebäude und Neubau zu ermöglichen, ist beim Neubau des Gebäudeteils GT 4 ein Zurückspringen der vorderen Gebäudekante von der Baulinie um maximal 0,5 m zulässig.

Die Lücke zwischen den dann wieder vollständigen Doppelhaushälften soll mit einer niedrigeren, von der Straße leicht zurückgesetzten Bebauung gefüllt werden, an die sich rückseitig ein Baukörper des Einkaufszentrums anschließt. Auch an dieser Stelle soll dem architektonischen Konzept mehr Raum gelassen werden, deshalb ist

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 24 von 31

hier auch an der Großenhainer Straße eine Baugrenze festgesetzt, wodurch die vordere Gebäudekante nicht zwingend bis an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt werden muss.

So kann ein zusammenhängendes Gebäudeensemble entstehen, das städtebaulich ausreichend Kraft besitzt, um selbstständig raumbildend zu wirken.

### 6.1.4 Verkehrsflächen

Die Grundstückszufahrt an der Großenhainer Straße soll durch Lkw-Verkehr nur als Ausfahrt, nicht jedoch zum Einfahren genutzt werden.

Die Grundstückszufahrt an der Heidestraße soll durch Lkw-Verkehr nur als Einfahrt, nicht jedoch zum Ausfahren genutzt werden. Diese Regelung ist erforderlich, um insbesondere in der Großenhainer Straße den fließenden Verkehr nicht zu behindern, und um dem für den Lieferverkehr im Bereich des Einkaufszentrums vorgesehenen Einrichtungsverkehr Rechnung zu tragen. Damit soll zu einem geordneten Verkehrsfluss beigetragen und Begegnungsfälle zwischen Kunden- und Lieferverkehr minimiert werden.

Beide Zufahrten sind für Lkw-Lieferverkehr ausreichend dimensioniert und können gleichzeitig uneingeschränkt durch den Kunden – Pkw-Verkehr genutzt werden, der diesen Beschränkungen nicht unterliegt.

### 6.1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Bedarf an Stellplätzen (Kfz) einschließlich der Sonderflächen für Behinderte sowie an Fahrradstellplätzen (F) sowohl des Sondergebietes als auch der Nutzungseinheiten des Mischgebietes wird auf der Fläche des Sondergebietes in Form von ebenerdigen Stellplätzen gedeckt.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 'Einkaufszentrum' ist dafür die Herstellung von ca. 196 ebenerdigen Kfz-Stellplätzen innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen vorgesehen (davon 170 für das Einkaufszentrum und 26 für die Nutzungseinheiten im Mischgebiet).

Für die Nutzungseinheiten des Mischgebietes, die auf den Flurstücken 418/4 und 418/4 errichtet werden, sind im Bereich des sonstigen Sondergebietes 26 Kfz-Stellplätze (darunter einer für behinderte Menschen) und mindestens 6 Fahrradstellplätze vorzuhalten, im Bedarfsfall auszuweisen und zu sichern.

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

Um das Plangebiet besser an den Bereich Riesaer Straße, S-Bahnhaltepunkt Pieschen anzubinden wird angestrebt, eine Fußwegeverbindung von der Trachenberger Straße zum Einkaufszentrum herzustellen. Im Freiflächenplan (Bebauungsplan Blatt 4 von 9) ist diese Wegebeziehung zwischen dem im südwestlichen Teil auf dem Flurstück 422/1 angeordneten Gebäude und dem Nachbarflurstück 425/3 dargestellt. Hierzu ist erforderlich, dass der (Dritt-)Eigentümer des Flurstücks 425/2 der Herstellung eines Weges auf seinem Grundstück zustimmt und diesen herstellt. Hierauf hat der Vorhabenträger keinen Einfluss. Sofern der Eigentümer des Flurstücks 425/2 der Gemarkung Pieschen der Herstellung eines Weges auf seinem Flurstück und der Sicherung der Wegebeziehung durch Dienstbarkeiten zustimmt und diese herstellt, wird der Vorhabenträger die Wegebeziehung ebenfalls durch Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich sichern. Die Verpflichtung endet spätestens 7 Jahre nach Satzungsbeschluss, sofern bis dahin nicht eine Wegebeziehung zur Trachenberger Straße über das Flurstück 425/2 hergestellt ist. Diese Regelung ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.



## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 25 von 31

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

#### **6.3.1 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### **6.3.1.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das von Dachflächen und befestigten Flächen des Sondergebietes (SO) abfließende Regenwasser ist in Rohrrigolen mit vorgeschalteten Sedimentationsanlagen zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsanlagen müssen das anfallende Niederschlagswasser für ein 10-jähriges Regenereignis sammeln und versickern können.

Mit der dezentralen Versickerung des Niederschlagsabflusses soll eine ökologisch sinnvolle Niederschlagswasserbewirtschaftung erreicht und ein entscheidender Beitrag zur lokalen Grundwasserneubildung geleistet werden. Die Auswirkungen der Neuversiegelungen auf den Grundwasserhaushalt (Schutzgut Wasser) werden so minimiert.

##### **6.3.1.2 Dachaufbau**

Alle Flachdächer der Gebäude des Einkaufszentrums im Sondergebiet (SO) sind mit einer Dachbegrünung auszubilden (z. B. einer Bepflanzung mit Sukkulenten (Sedum), Aufbauhöhe mindestens 8 cm Dicke). Diese o. a. Festsetzung gilt nicht für Dachflächen, auf denen Module zur Nutzung solarer Energie (z. B. Fotovoltaikmodule oder Solarkollektoren) errichtet werden.

Mit der Dachbegrünung wird ein anteiliger klimatischer und wasserhaushaltlicher Kompensationseffekt für die geplante Neuversiegelung erreicht.

Es werden die negativen Auswirkungen auf folgende Schutzgüter minimiert:

Klima und Mensch (Verbesserung des Mikroklimas durch Steigerung der Verdunstung, Verringerung der Aufheizung, Staubbindung)

Arten und Lebensgemeinschaften (Schaffung von biologisch aktiven Flächen, Trittschneefunktion)

Landschaftsbild (Dachaufsichten)

Wasserhaushalt (Minderung und Verzögerung des Regenwasserabflusses)

##### **6.3.2 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzungen auf privaten Grundstücken**

Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich und der hohen Neuversiegelung ergeben sich für das Baufeld eine erhöhte Wärmebelastung, geringe nächtliche Abkühlung sowie eingeschränkte Durchlüftungsverhältnisse. Die Einordnung von Gehölzen hilft, diese Beeinträchtigungen durch Luftfilterung, Sauerstoffanreicherung und Verdunstung zu vermindern und das Mikroklima zu verbessern.

Für den durch die Neubebauung entstandenen Verlust an Lebensräumen bieten Vegetationsflächen einen zumindest teilweisen Ausgleich.

Gleichzeitig dient die Anordnung von Grünflächen der harmonischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild.

Für die Artenlisten wurden größtenteils heimische, standortgerechte Arten ausgewählt. Aufgrund der höheren ökologischen Wertigkeit der heimischen Arten wird ein qualitativer Ausgleich für die entstandenen Biotopverluste erreicht.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 26 von 31

Durch die Festsetzung der Hochstämme, die im Plangebiet neu zu pflanzen sind, werden die gemäß Gehölzschutzsatzung Dresden (1995) erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die Fällung der geschützten Bestandsgehölze (10 Stück) und die gemäß Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen Baumpflanzungen (33 Stück) abgedeckt

Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen werden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter minimiert:

- Klima und Mensch (Verbesserung des Mikroklimas durch Dämpfung von Temperaturextremen, Steigerung der Verdunstung, Staubbindung)
- Arten und Lebensgemeinschaften (verbesserte Trittsteinwirkung, Förderung Artenvielfalt)
- Landschaftsbild (gestalterische und gliedernde Aspekte).

### 6.3.2.1 Einzelbäume

Im Bereich der Stellplätze für das Einkaufszentrum sind insgesamt 25 Hochstämme zu pflanzen. Die Hochstämme sind im Überhangstreifen der Stellplatz-Doppelreihen an Eckpunkten von 4 zusammentreffenden Stellplätzen wie im Freiflächenplan dargestellt anzuordnen. Zu verwenden ist eine der in der Artenliste 1 genannten Arten. Für die gesamten Baumreihen der Stellplätze ist die gleiche Art zu verwenden. Pflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm.

### 6.3.2.2 Pflanzflächen

Die mit PB 1 umgrenzte Fläche ist als eine extensive Grünfläche (Wiese) mit mindestens 9 Großgehölzen (Bäumen) anzulegen. Für die Bäume sind Arten aus der Artenliste 3 zu verwenden. Pflanzqualität: 2 Stück Stammumfang 16-18 cm 7 Stück Stammumfang 18-20 cm. Die drei Bestandsbäume sind zu erhalten.

Die mit PB 2 umgrenzte Fläche ist mit Pflanzen der Artenliste 4 zu bepflanzen. In Bereichen mit Erschließungsfunktion (Fluchtweg) kann die Fläche als Rasen oder Schattenwiese angelegt werden.

Die mit PB 3 umgrenzte Fläche ist mit Pflanzen der Artenlisten 4, 5 oder 6 zu bepflanzen.

Die mit PB 4 umgrenzte Fläche an der Großenhainer Straße ist mit mindestens 9 Hochstämmen zu bepflanzen. Die Anordnung der Hochstämme soll als Quadrat erfolgen (3 Reihen mit je 3 Hochstämmen). Der Pflanzabstand soll ca. 3 m betragen. Für alle 9 Hochstämme ist die gleiche Art der Artenliste 2 zu verwenden. Pflanzqualität Hochstämme: Stammumfang 18-20 cm.

Die mit PB 5 umgrenzte Fläche ist mit Pflanzen der Artenliste 5 zu bepflanzen. Die Hochstämme können mit Bodendeckern oder Rasen unterpflanzt werden. Für die Bodendecker sind Arten aus der Artenliste 2 mit einem Artenanteil von 80 % anzupflanzen. Ein Artenanteil von 20 % anderer Arten ist zulässig.

Die Überhangstreifen aller Stellplätze sind als Pflanzflächen auszubilden. Es sind Arten aus der Artenliste 6 mit einem Artenanteil von 80 % anzupflanzen. Ein Artenanteil von 20 % anderer Arten ist zulässig.

An allen Stirnseiten der Stellplatzreihen, die untereinander keine gerade Flucht ausbilden, sind in Anpassung an den Straßenverlauf Pflanzflächen herzustellen. Es sind Arten der Artenliste 6 und 7 mit einem Artenanteil von 80% anzupflanzen. Ein Artenanteil von 20% anderer Arten ist zulässig.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 27 von 31

Auf allen zu bepflanzenden Flächen ist Mutterboden in einer Stärke von ca. 25 cm aufzutragen.

### 6.3.2.2.1 Fassadenbegrünung

Die Nordwest-Fassade der Gebäudeteile GT 3 und 4 im sonstigen Sondergebiet ist mit Klettergehölzen zu begrünen.

### 6.3.2.2.2 Erhaltung

Alle neu gesetzten und bestehenden Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigung zu schützen (entsprechend DIN 18920), fachgerecht zu pflegen und bei Absterben durch Gleichartige zu ersetzen.

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

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrums mit der umgebenden Wohnbebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Nach DIN 4109 kann über den sog. maßgeblichen Außenlärmpegel eine Zuordnung zu Lärmpegelbereichen erfolgen. Im Rechtsplan sind die jeweils höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel an jedem relevanten Fassadenbereich – also dort, wo sich ggf. schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 befinden könnten, festgesetzt.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Büroräume u. andere Aufenthaltsräume), vor allem der Fenster, ist im Zuge der weiterführenden Planungen nach DIN 4109 u. a. unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumnutzung und der Größe der Fensterfläche im Verhältnis zur Außenwandfläche des Raumes zu ermitteln.

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

Es ist zu erwarten, dass durch stationäre technische Anlagen (z. B. Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen) Zusatzbelastungen im Sinne der Ziffer 2.4 Abs. 2 TA-Lärm sowohl an den geplanten (Wohn-)Gebäuden als auch an den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine detaillierte Planung der technischen Anlagen nicht abgeschlossen. Deshalb werden an dieser Stelle die nachfolgenden Anforderungen dahin gehend festgeschrieben, dass die von den stationären technischen Anlagen insgesamt abgestrahlten immissionswirksamen Schalleistungspegel  $L_W$  folgende Kriterien erfüllen müssen:

- $L_W \leq 80$  dB(A) tags und  $L_W \leq 70$  dB(A) nachts für die Gebäudeteile GT 1 / GT 2 im Sondergebiet SO1 / SO 2
- $L_W \leq 75$  dB(A) tags und  $L_W \leq 65$  dB(A) nachts für die Gebäudeteile GT 5 im Sondergebiet sowie für das Mischgebiet
- $L_W \leq 75$  dB(A) tags und  $L_W \leq 65$  dB(A) nachts für die Gebäudeteile GT 3 / GT 4 im Sondergebiet

Diese Werte für die Anforderungen an den immissionswirksamen Schalleistungspegel  $L_W$  wurden im Rahmen von Vorabberechnungen derart ermittelt, dass die durch diese Anlagen hervorgerufenen Zusatzbelastungen an den Wohngebäuden in

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 28 von 31

der Nachbarschaft des Plangebietes ca. 10 dB kleiner als der jeweilige Richtwert (Orientierungswert) sind.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen können die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm tags wie nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

### **6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**

#### **6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO)**

##### **6.5.1.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten**

Im Sondergebiet ist der obere Gebäudeabschluss als flaches oder flach geneigtes Dach hinter einer geschlossenen Attika auszubilden.

Anlagen der Haustechnik einschließlich Kühlanlagen, sofern erforderlich, werden baukonstruktiv unterhalb der Flachdachebene in die Dachbinder-Konstruktionsebene eingeordnet (s. Blatt 5, Vorhabenplan: Grundrisse Schnitte).

Damit ist sichergestellt, dass die Dachebene durch technische Dachaufbauten nicht überragt und ein klarer oberer Gebäudeabschluss erreicht wird.

Im Mischgebiet sollen sich neu zu errichtende Baukörper harmonisch in den Bestand einfügen, der hier mit Mansarddächern ausgestattet ist. Für das neu zu errichtende Gebäude im Bereich MI 4 wird – um ein konsequent modernes Erscheinungsbild zu ermöglichen – die Ausbildung eines Flachdachs zugelassen. Alternativ ist auch die Errichtung eines Gebäudes mit Mansarddach zulässig. Dieses soll sich dann jedoch in seiner Höhe, Neigung und äußeren Gestalt dem angrenzenden Bestandsgebäude angleichen.

##### **6.5.1.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind bei Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen erforderlich und auch üblich. Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dem Ziel, störende Auswirkungen von Werbeanlagen bezogen auf die Architektur des Gebäudes sowie auf die städtebauliche Situation auszuschließen.

Die Werbeanlagen sollen präsent sein, jedoch nicht bezugslos oder ortsbildprägend erscheinen.

Um sicherzustellen, dass sie sich im erforderlichen Umfang in das Ortsbild einfügen und nicht störend in Erscheinung treten, ist festgesetzt, dass Werbeanlagen im gesamten Planbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung sind nicht zulässig, um Belästigungen der anliegenden Wohnbevölkerung insbesondere in den Abend- und Nachtzeiten zu vermeiden.

##### Sondergebiet:

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an den Gebäuden und im Bereich des Erdgeschosses, unterhalb der Attika und an den festgesetzten Standorten der drei Werbestellen zulässig. An Gebäuden dürfen sie 10 % der jeweiligen Fassaden- und sonstigen Wandflächen nicht überschreiten. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Die dafür vorgesehenen Fassadenbereiche sind in den Ansichten Blatt 5 und 6 mit der Bezeichnung „Werbekband“ geregelt.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 29 von 31

An den im Plan festgesetzten Standorten sind 3 Werbestelen bis zu einer Höhe von maximal 5 m und einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen im Straßenraum soll dadurch vermieden werden.

### Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden und im Bereich des Erdgeschosses bis 10 % der dazugehörigen Wandfläche zulässig, um nicht störend in Erscheinung zu treten und um den denkmalschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden.

#### **6.5.1.3 Antennenanlagen**

Betriebseigene Antennenanlagen, sofern erforderlich, sind mind. 3.50 m von der Traufe bzw. Attika entfernt anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von maximal 3 m nicht überschreiten.

### **6.6 Hinweise**

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Hinweise gegeben, die nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen sind, aber trotzdem Beachtung finden müssen:

#### **6.6.1 Altlasten**

Im Plangebiet hat eine Bodensanierung stattgefunden. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Werden bei Abbruch und Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG über die weitere Verfahrensweise.

#### **6.6.2 Bodenschutz**

Bei den Baumaßnahmen ist gemäß § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und §§ 1 und 4 Bundesbodenschutzgesetz anfallendes unbelastetes, nicht kontaminiertes Bodenmaterial nach Bodenarten getrennt auszubauen, ggf. zwischen zu lagern und einer wirtschaftlich und ökologisch sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen. Die Regelungen der DIN 18300, 18915 und 19731 zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung sind zu beachten.

Bei der Verwendung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Plangebietes bzw. beim Einbau von Bodenmaterial von einem anderen Herkunftsort sind die Anforderungen der Technischen Regeln des LAGA, der Erlass des SMUL vom 27. September 2006 sowie die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Beim Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial gelten die Anforderungen des Erlasses des SMUL "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 19. Dezember 2005.

#### **6.6.3 Kampfmittelbelastung**

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt, Sachgebiet Zivilschutz, zu stellen.

#### **6.6.4 Naturschutz / Gehölzschutz**

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 30 von 31

Für die Beseitigung von Gehölzen, die gemäß der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 16. Juni 1995 geschützt sind, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) zu stellen.

Die Entfernung des Bewuchses ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Ist die Baufreimachung außerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

### 7 Flächenbilanz Planung

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>17.620 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>16.444 m<sup>2</sup></b>
(= Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP))	
davon: Pflanzbereiche	2.651 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	5.355 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche	8.437 m <sup>2</sup>
<b>GRZ (VEP)</b>	<b>0,81</b>
Mischgebiet	1.319 m <sup>2</sup>

### 8 Gutachten / Fachplanungen

See Architekten GmbH (2011):

Hoch- und städtebauliche Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

SPRP, Stadtprojekt Rogge.Pfau GmbH (2011):

Bauleitplanung; Planung Oberflächenwasserversickerung (Rigolen); Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) zum VB 682

HC, Hamann Consult AG (2011):

Schalltechnische Untersuchung zum VB 682

IBU, Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik (2010):

Baugrunderkundung zum VB 682

DECON (2011):

Planung TGA und stadttechnische Erschließung

Ingenieurgesellschaft Falasch mbH (2011):

Entwurfsvermessung, Bestandsmedienplan

### 9 Quellen

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren:

Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2003

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge:

Regionalplan, rechtskräftig seit 19. November 2009

Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt:

Flächennutzungsplan, Dresden 2003

Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Dresden 2006, Aktualisierung Zentrenkonzept, Dresden 2007

Sächsisches Staatsministeriums des Innern:

Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrich-

**Anlage 3 zur Vorlage**

**Begründung zum Bebauungsplan**

---

Fassung vom: 6. Dezember 2011

Seite 31 von 31

tungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 (SächsABI. Nr. 17  
vom 24. April 2008 S. 603)