

## Begründung

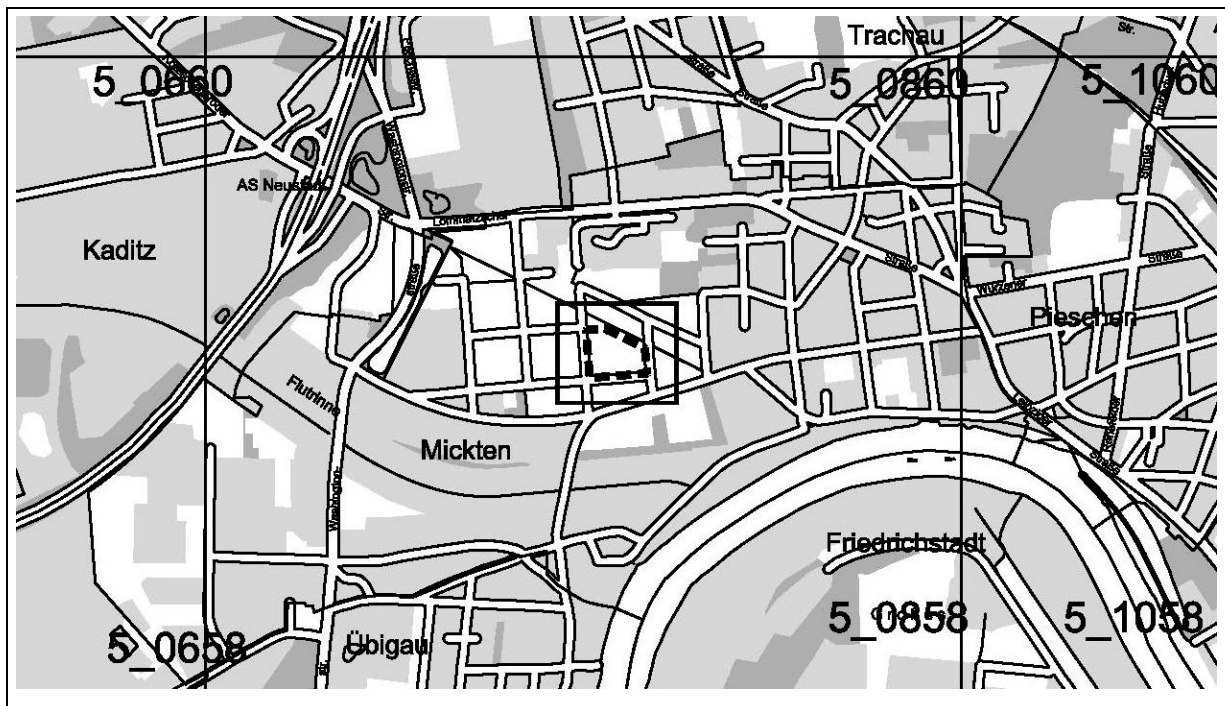
zum

### Bebauungsplan Nr. 3013 A

Dresden-Mickten Nr. 13, Flößerstraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 16. Oktober 2017



Dresden, 20.11.2017

gez. Szuggat

Szuggat

Amtsleiter Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 2 von 57

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand, Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
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
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>9</b>
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	14
2.9	Natur und Landschaft	15
2.9.1	Vegetationsbestand, Biotoptypen	15
2.9.2	Geschützte Tier- und Pflanzenarten	16
2.9.3	Böden und Grundwasser	17
2.10	Altlasten, Kampfmittel	18
2.11	Klima und Lufthygiene	18
2.12	Lärm	18
2.13	Landschaftsbild und Erholung	19
2.14	Hochwasserschutz	19
2.15	Planungsrechtliche Situation	20
2.15.1	Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 110)	20
2.15.2	Erteilte Baugenehmigung	21
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>21</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	21
3.2	Flächennutzungsplan	23
3.3	Landschaftsplan (Entwurf)	24

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 3 von 57

3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	24
3.5	Sonstige relevante Planungsbindungen der Stadt Dresden	25
3.6	Wasserhaushaltsgesetz und Sächsisches Wassergesetz	26
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>27</b>
4.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	27
4.2	Geplante verkehrliche Erschließung	28
4.3	Stadttechnische Erschließung	29
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>30</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	30
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	30
5.1.2	Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung	31
5.2	Maß der baulichen Nutzung	31
5.2.1	Zulässige Grundflächenzahl, Überschreitungsmöglichkeiten	32
5.2.2	Geschossflächenzahl	33
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen	33
5.2.4	Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO	34
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	37
5.4	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	39
5.5	Festsetzungen zur Grünordnung	39
5.5.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
5.5.2	Begrünung von Tiefgaragen	41
5.5.3	Dach- und Fassadenbegrünung	41
5.5.4	Befestigung von Wegen und Zufahrten	42
5.5.5	Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung	43
5.6	Hochwasserschutzmaßnahmen	43
5.7	Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmschutz)	44
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	50
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	52
5.9.1	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	52
5.10	Hinweise	52
5.10.1	Zu beachtende fachgesetzliche Regelungen	52

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 4 von 57

5.11	Vertragliche Regelungen (planergänzende Vereinbarungen)	53
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>53</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>53</b>
7.1	Wohnbedürfnisse und Wohnfolgeeinrichtungen	53
7.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	54
7.3	Umweltauswirkungen (Immissions- und Klimaschutz)	56
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	56
7.5	Ver- und Entsorgung	57
7.6	Gender Mainstreaming	57
<b>8.</b>	<b>Gutachten/Quellen</b>	<b>57</b>

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 5 von 57

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 A Dresden-Mickten Nr. 13, Flößerstraße umfasst ein knapp 1,6 ha großes, nordwestlich der Dresdner Innenstadt gelegenes Plangebiet im Stadtteil Mickten (Ortsamtsbereich Pieschen) und nördlich der Elbe.

Das Plangebiet wird westlich durch die Straße ‚An der Elbaue‘, nördlich/nordöstlich durch die Kötzschenbroder Straße, östlich durch die Brockwitzer Straße 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 Flurstücken 324/11 und 324/12 gebildet. Die insgesamt 15.740 m<sup>2</sup> großen Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Das Baugrundstück ist allseitig von bereits vor Jahren hergestellten und verkehrlich gewidmeten öffentlichen Flächen begrenzt. Lediglich die Flurstücke 399/15, 400/5 und 401/9 sind zwar im städtischen Eigentum, aber noch nicht als öffentlicher Verkehrsraum genutzt und gewidmet.

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze wird durch die Flurstücksgrenzen der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt, d.h. die umliegenden bereits baulich hergestellten Erschließungsstraßen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3013 A, Dresden-Mickten Nr. 13, Flößerstraße ist die Absicht des Grundstückseigentümers die brachliegenden, aber bereits vollständig erschlossenen Flächen zwischen der Straße ‚An der Elbaue‘, der Kötzschenbroder Straße, der Brockwitzer Straße und der Flößerstraße in Abstimmung mit der Stadt Dresden mit Wohngebäuden zu bebauen. Dafür muss das bestehende Baurecht geändert werden.

Gegenwärtig bildet der Bebauungsplan Nr. 110, Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbroder Straße/Lommatzscher Straße, in Kraft getreten am 21. Dezember 2001, die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Der Bebauungsplan Nr. 110 setzt auf den Baugrundstücken „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.

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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 6 von 57

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. Dabei besteht das grundsätzlich das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu schaffen.

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 (sogenannte „Town-houses“) vorrangig in den Innenbereichen der Baublöcke geplant.

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

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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 7 von 57

weiterentwickelte hochbauliche Entwurfskonzept weiterhin in die durch den Masterplan vorgegebene Gesamtkonzeption der Stadterweiterung einfügt.

Für den Baublock des vorliegenden Bebauungsplans östlich der Straße ‚An der Elbaue‘ liegt bereits eine entsprechend konkretisierte Planung vor und für drei erste Gebäude wurde auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans bereits eine Baugenehmigung erteilt (siehe 2.15.2). Die Anordnung der einzelnen Baukörper wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baufeldern und Gebäudehöhen festgeschrieben.

**1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. 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 § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB voraus, dass die Schwelle der festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a 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 A ermöglicht eine Grundfläche von rund 7.000 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Im angrenzenden Bebauungsplan 3013 B, dessen Verfahrensdurchführung voraussichtlich zeitnah erfolgen wird, sind insgesamt 11.000 bis 12.000 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen, so dass auch kumulativ die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> festsetzt und in den nächsten Jahren voraussichtlich in weiteren Teilbereichen überplant werden wird.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 8 von 57

Diesbezüglich stellt der Gesetzgeber ausdrücklich klar, dass es bei einer im Städtebau üblichen abschnittsweisen 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 § 13 a 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 § 13 a 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 § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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 m<sup>2</sup>) gemäß § 13 a 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 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 (Allgemeines Wohngebiet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen 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.

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.



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 9 von 57

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

Das rund 1,6 ha große Plangebiet ist Bestandteil der nordwestlichen Dresdner Elbtalweitung und verfügt als elbnahe Niederterrasse über grundwasserbeeinflusste Böden.

Das Geländeniveau ist weitgehend eben, fällt aber nach Südwesten hin leicht ab. Die Geländehöhe liegt bei 108,5 – 110 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.

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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 10 von 57

neuen Stadtteils mit gemischten Nutzungen sowie zur Ansiedlung des Fachmarktzentrum „ElbePark“ nördlich der Lommatzscher Straße. Auf den brach liegenden Flächen südlich der Lommatzscher 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. Neben dem bereits in den 1990er Jahren vollständig hergestellten Erschließungsstraßennetz (mit Straßenbäumen) liegt das Gebiet zurzeit brach. Angrenzende Teilflächen wurden seither in unregelmäßigen Abständen temporär zwischengenutzt (Zirkus, Sonnenblumenanbau).

**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 bis zur Flößerstraße an. Eine weitere Wohnbebauung – rund 460 Wohnungen in sechsgeschossigen Zeilenbauten und Einzelhäusern – ist südlich des Plangebietes zwischen Sternstraße und dem Hochwasserdamm 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. 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 Mehrfamilienhaus-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 11 von 57

grundstücke 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in fußläufiger Entfernung. Zu den mehr als 180 Geschäften zählen auch mehrere großflächige Anbieter, u.a. zwei Möbelhäuser.

**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 allenfalls in Form von Geräuschemissionen weiter entfernt verlaufender Hauptverkehrsstraßen.

**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 Straße ‚An der Elbaue‘ (gemäß Masterplan mit künftigem Anschluss an die Lommatzscher Straße) stehen die Brockwitzer Straße und die Flößerstraße (mit Anschluss an den Straßenzug Sternstraße/An der Flutrinne) für eine Erschließung durch Kfz-Verkehr zur Verfügung.

Diese Straßenzüge weisen jeweils eine zweispurige Fahrbahn, beidseitig kombinierte Park-/Baumstreifen und beidseitige Gehwege auf. Die als Promenade gestaltete Kötzschenbroder Straße soll dagegen 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 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 Lommatzscher Straße sind zum einen überregionale Verbindungen Richtung Meißen und zum anderen auch eine Andienung zur Innenstadt (über die Leipziger Straße - S82) gegeben.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 12 von 57

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 "mickten reloaded") und der Gesamtverkehrsprognose Dresden 2030 resultierenden Verkehrsmengen ermittelt. Als Ergebnis lässt sich ableiten, dass das Verkehrsnetz die künftigen Verkehrsbelastungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes aufnehmen kann.

**Öffentlicher Personennahverkehr**

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

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Pieschener Straße/Ecke Sörnewitzer Straße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m 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 (Entfernung ca. 200 m). 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**

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.

Entlang der Kaditzer Flutrinne steht ein weiterer separater Fuß- und Radweg mit guter Beschaffenheit, der die Verbindung zur Elbe und zum Elberadweg schafft, zur Verfügung.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 13 von 57

**2.7 Ver- und Entsorgung**Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wurde für das Gebiet inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen (An der Elbaue, Kötzschenbroder Straße, Brockwitzer 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 DRE-WAG 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 noch keine Leitungen der öffentlichen Fernwärmeversorgung in den anliegenden Straßen. Das nächstgelegene Blockheizkraftwerk (BHKW) befindet sich in ca. 250 m Entfernung an der Radebeuler Straße 4. Die Fernwärme kann über eine bereits in Planung befindliche Trasse entlang der Straße „An der Elbaue“ an das Plangebiet herangeführt und im Gebiet verteilt werden. 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 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. Nach Einschätzung der

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 14 von 57

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 Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/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.

*Hausmüll- und Wertstoffentsorgung*

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 Infrastruktur**Schulen

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 Lommatzcher 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 Lommatzcher 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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 15 von 57

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 in den westlich angrenzenden Quartieren (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 B) die Errichtung einer entsprechenden Kindertagesstätte mit rund 100 Plätzen vereinbart. Angestrebt wird ein in die Wohnbebauung integrierter Standort mit ausreichenden (lärmgeschützten) Freiflächen. Seine Realisierung soll über vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer/Bauwilligen gesichert werden.

**Spielplätze**

Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen wird derzeit durch den Spielplatz am nördlichen Ende der Pieschener Straße (Größe 3.575 m<sup>2</sup> mit Ballspielfeld, Altersgruppe 6 - 18) und die nahegelegene Skateranlage südwestlich der Kötzschenbroder Straße (Größe 1.860 m<sup>2</sup>, Altersgruppe 12 – 18) gedeckt. Die Zukunft dieser Spielflächen ist jedoch ungewiss, da beide Standorte im Masterplan durch Baufelder überplant werden. Angesichts der absehbar steigenden Bedarfe an öffentlichen Spielflächen infolge der geplanten Wohnbebauung wird deshalb ein Spielplatz-Gesamtkonzept für das Masterplangebiet als notwendig erachtet.

Neue öffentliche Spielflächen sollen vorzugsweise in der „Landschaftsfuge“ untergebracht werden. Näheres zur Realisierung von zusätzlichen Spielflächen wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Zudem ist vor allem für jüngere Kinder im Rahmen der Neubebauung ein (privates) Spielflächenangebot auf dem Baugrundstück vorzusehen; die Errichtung eines ausreichend großen Spielplatzes für Kleinkinder ist bauordnungsrechtlich nach § 8 Abs. 2 SächsBO verpflichtend.

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

Bei den künftigen Baugebietsflächen handelt es sich um Brachflächen, deren ökologische Wertigkeit als eher gering einzustufen ist. Die 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 nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Teilfläche im Eckbereich Kötzschenbroder Straße/An der Elbaue, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 110 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 16 von 57

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 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 Ver-



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 17 von 57

kehrwege 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, Mäusebussard, Rabenkrähe, Stieglitz und Turmfalke beobachtet.

Die Gehölzinsel, die sich nördlich 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.

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 Grundwasser**Böden

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.

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 Grund-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 18 von 57

wassergeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird damit als niedrig eingestuft.

**2.10 Altlasten, Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 A 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 Kampfmittelbelastung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen.

**2.11 Klima und Lufthygiene**Stadtklima

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.

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 Lommatzcher 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 bestimmt. Aufgrund einer fehlenden schallabschirmenden Bebauung im Umfeld, werden – trotz gewisser Entfernung – Schallimmissionen von der Sternstraße, Washingtonstraße und Lommatzcher Straße sowie der Bundesautobahn in das Gebiet eingetragen. Im Verlauf der Pieschener Straße – Sternstraße verläuft zudem eine Straßenbahntrasse mit entsprechenden Emissionen infolge des Schienenverkehrs.

Die aktuelle Lärmbelastung (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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 19 von 57

wird sich aber das Verkehrsaufkommen und damit auch die Lärmbelastung auf den gebietsinternen Erschließungsstraßen erhöhen.

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

Weiteren Lärm emittieren gewerbliche Nutzungen in der Nähe des Plangebietes. Zu nennen sind einzelne kleinere Gewerbebetriebe zwischen Sternstraße und Böcklinstraße im Südosten (u.a. Schweißerei/Bauschlosserei, Kfz-Reparatur/Fahrzeugteile) und zwei großflächige Betriebe an der Treidlerstraße westlich des Plangebietes.

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 beitragen die Immissionsrichtwerte (für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden) in Kern- und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

**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 aus der Flutkatastrophe 2002 wurde das sächsische Wassergesetz überarbeitet und sowohl der Hochwasserschutz als auch die Hochwasserprävention verbessert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 A 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).

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 20 von 57

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 oder bei Überschreitung eines Hochwasserereignisses HQ 100 überschwemmt wird (überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)).

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 Wasserhaushaltsgesetz (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 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.

**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 auf dem Grundstück nach der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eine Grundfläche von insgesamt 6.300 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von insgesamt 32.000 m<sup>2</sup> bestimmt.

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 werden durch die Festsetzung von Baugrenzen Gebäuderücksprünge ermöglicht; der Blockinnenbereich wird von einer Bebauung freigehalten.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 21 von 57

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3013, gefasst am 27. Januar 2016 vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Beschluss-Nr. V0809/15) wurde die vorliegende Neuplanung eingeleitet. Der aus einer Bebauungsplanteilung hervorgegangene B-Plan 3013 A überlagert nunmehr in seinem räumlichen Geltungsbereich das Teilgebiet D1 des Bebauungsplans Nr. 110.

**2.15.2 Erteilte Baugenehmigung**

Für einen ersten Bauabschnitt im Geltungsbereich wurde am 10. November 2016 eine Baugenehmigung durch das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden auf der Grundlage des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 110 erteilt. Genehmigt wurde die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 180 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage. Die sechsgeschossigen Gebäude entlang der Straßen An der Elbaue und Flößerstraße weichen dabei abschnittsweise von den straßenseitig im Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzten Baulinien ab. Anstelle einer durchgehenden Bauflucht variiert diese durch vorkragende Balkone/Erker und Gebäuderücksprünge und zur Straße ‚An der Elbaue‘ hin sind abgerundete Gebäudeecken ausgebildet. Gegenüber der Flößerstraße gibt es zudem einen Versatz der Bauflucht durch Rücksprung des Eckgebäudes um etwa 7 m.

Die Geschossigkeit entspricht den Festsetzungen des B-Plans; vorgesehen sind jeweils sechs Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. Das überwiegend als Tiefgarage genutzte Untergeschoss, wurde im Rahmen der Baugenehmigung als zusammenhängendes Bauwerk beurteilt, das im Mittel nicht mehr als 1,40 m über dem Gelände angeordnet ist. Trotz des abschnittsweise deutlich höheren Herausragens, handelt es sich somit nicht um ein zusätzliches oberirdisches Geschoss, sondern ein nicht anzurechnendes Kellergeschoss.

Die Gebäude sind so angeordnet, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen eingehalten werden und es nicht zu gegenseitigen Überlagerungen oder Überschreitungen der Straßenmitten kommt.

Da sich Art und Maß der Nutzung (Mischgebiet, GR 6.300 m<sup>2</sup>, GF 32.000 m<sup>2</sup>) jeweils auf den gesamten Baublock beziehen, ergibt sich trotz der geplanten fast ausschließlichen Wohnnutzung und der hohen Dichte im 1. Bauabschnitt kein Widerspruch zu den Bebauungsplanfestsetzungen.

**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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 22 von 57

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.

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 (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. November 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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 23 von 57

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 Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern bereits seit 2001 Baurecht auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 110 besteht.

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/Osterrgebirge wird derzeit fortgeschrieben (2. Gesamtfortschreibung). Für den Vorentwurf wurden im Jahr 2015 die ersten Beteiligungsverfahren (Behörden/TÖB's und Öffentlichkeit) 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. Dezember 1996, rechtswirksam seit 10. Dezember 1998) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 A ebenso wie die beiden westlich angrenzenden Baublöcke 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.

In dem vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 16. Juni 2014 gebilligten Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan 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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 24 von 57

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

Der vorliegende Bebauungsplan 3013 A 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.

**3.3 Landschaftsplan (Entwurf)**

Im Entwurf zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden (Stand Juni 2014) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 A 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 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 A wird die Wohnungsneubautätigkeit in einem der im INSEK benannten Schwerpunkträume unterstützt und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 25 von 57

**3.5 Sonstige relevante Planungsbindungen der Stadt Dresden**Lärminderungsplanung

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.

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 8. Februar 2001 eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet (Stellplatzsatzung) beschlossen.

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

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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 26 von 57

Die Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl erfolgt anhand einer Richtzahlentabelle (letzter Stand 18. März 2005).

Für die im Geltungsbereich auf den WA-Flächen geplanten Wohngebäude sind je Wohnung 1 bis 2 Kfz-Stellplätze sowie 1 bis 2 Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen. Die Richtzahlentabelle unterscheidet nicht zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern, für Gebäude mit Seniorenwohnungen wird aber nur ein reduzierter Stellplatzbedarf von 1 Kfz-Stellplatz je 6 Wohnungen angenommen.

Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- oder Praxisräumen sowie für Läden/ Einzelhandelsgeschäfte wird 1 Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Nutz-/Verkaufsfläche gefordert.

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

### **3.6 Wasserhaushaltsgesetz und Sächsisches Wassergesetz**

#### Hochwasserschutz

Die Lage des Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) wurde bereits im Kapitel 2.14 thematisiert, auf diese Aussagen wird insoweit verwiesen.

#### Niederschlagsentwässerung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 ist der mittlere Grundwasserflurabstand von 3,57 m über NHN (Messstelle 4215, Mickten, An der Flutrinne) und entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. 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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 27 von 57

**4. Planungskonzept****4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

Das Plangebiet ist Teil des im Jahre 2012 neu erstellten Masterplans „mickten reloaded“. Das darin verankerte städtebauliche Grundkonzept wurde seither durch teilträumliche entwurfliche Vertiefungen weiterentwickelt.

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.

Der Masterplan „mickten reloaded“ zeigt überwiegend vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauungen, die die einzelnen Baufelder stadträumlich fassen und teilweise durch niedrigere Baukörper in den Blockinnenbereichen ergänzt werden.

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 mit Sitzmöbeln und Spielangeboten für Kleinkinder vorgesehen. Südlich davon soll bis zur Sternstraße eine durch Baum- und Strauchpflanzungen eingefasste Spielwiese angelegt werden. Der zentrale Wiesenraum soll gegenüber den Parkrändern abgesetzt als „Senkgarten“ ausgebildet werden, da der Bereich ohnehin tiefer als die Sternstraße liegt. Den Höhenversatz von bis zu 50 cm bilden Sitzmauern und Stufen, die auch als „Ballfang“ und informelle Sitzmöbel fungieren. Im Südosten der Spielwiese ist eine dichte Strauchpflanzung (ca. 185 m<sup>2</sup>) mit Spiel- bzw. Versteckmöglichkeiten und angrenzend eine Platzfläche für Außengastronomie angedacht. Insgesamt sollen im rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Nordteil des Parks außerdem 15 – 20 Bäume neu gepflanzt werden.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 28 von 57

Zur Integration der Sternstraße in den Grünzug wurde eine Umbau-Variante erarbeitet, die auf eine Ausbildung als verkehrsberuhigten Bereich abzielt.

Die Brockwitzer Straße soll mit ihrer Fahrbahn und den Stellplätzen im Bestand erhalten bleiben. Der östliche Gehweg wird in das Parkwegesystem eingeordnet und wesentlich verbreitert, um die erheblichen Fahrradverkehre von der Achse Kötzschenbroder Straße abwickeln zu können.

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

Grundprinzip ist eine an den Straßen errichtete Bebauung mit sechs Geschossen, die den Block allseitig fasst. Es ist jedoch kein geschlossener Blockrand vorgesehen, sondern vielmehr die Errichtung einzelner Gebäudezeilen, die Einblicke und Durchgänge in das Wohnquartier ermöglichen. Damit wird auf die besondere Lage des Wohnquartiers an der „Landschaftsfuge“ reagiert und ein System öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche und Wege geschaffen.

Ein zusätzliches Gebäude verläuft diagonal durch den Baublock und schafft so zwei gleichwertige Hofbereiche. In beiden Höfen ist die Anordnung von privaten Kinderspielflächen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen vorgesehen, die über ein verzweigtes Wegesystem von allen Wohnungen aus gut erreichbar sind. Ein Gebäudedurchgang im Norden des blockinternen Querriegels verbindet beide Höfe miteinander.

Die Erdgeschosswohnungen sollen zum Hof Terrassen und kleine Mietergärten erhalten.

Alle Gebäude am Blockrand verfügen über jeweils sechs Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss im ersten Bauabschnitt als Mansarddach ausgebildet wird, während die Gebäude im zweiten Bauabschnitt begrünte Flachdächer erhalten sollen. Die Gebäude an der „Landschaftsfuge“ werden durch zwei höhere Gebäudeteile (aufgesetztes 7. Geschoss an den Ecken) akzentuiert. Der Gebäuderiegel im Blockinnenbereich trägt seiner besonderen Lage durch eine reduzierte Bauhöhe mit fünf Geschossen Rechnung.

## **4.2 Geplante verkehrliche Erschließung**

### Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Flößerstraße und die Straße „An der Elbaue“. Der aus der Neubebauung resultierende Kfz-Stellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück selbst in Form einer gemeinschaftlichen Tiefgarage nachgewiesen. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

### Stellplätze

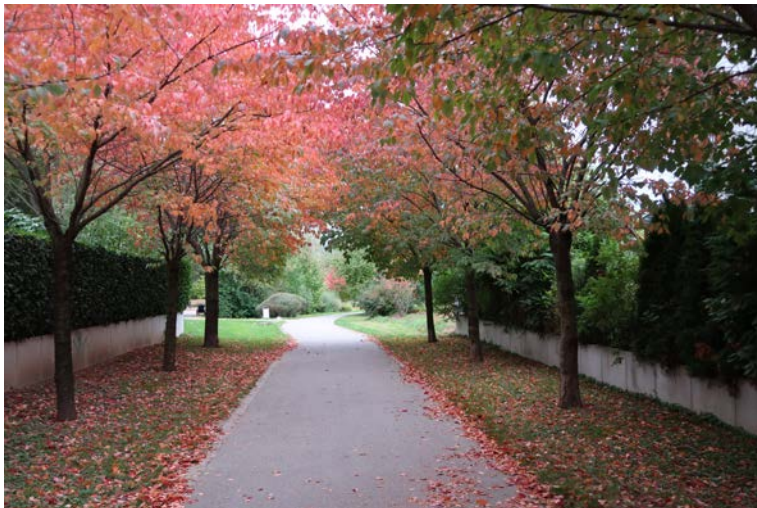
Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Dresden (siehe 3.4.1) vorgegeben und erfordert neben Einzelstellplätzen in der Tiefgarage auch Dop-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 29 von 57

pelparksysteme in größerem Umfang. Die Tiefgarage soll über getrennte Ein- und Ausfahrten in der Flößerstraße und der Straße An der Elbaue angebunden werden.



Für Besucher stehen zusätzliche Stellplätze im Straßenraum zur Verfügung.

Abstellanlagen für Fahrräder sind teilweise im Gebäude (EG und UG) und teilweise auf den Grundstücksfreiflächen im Blockinnenbereich vorgesehen. Ihre notwendige Anzahl wird ebenfalls durch die Stellplatzsatzung der Stadt Dresden vorgegeben.

Wege

Um die Anbindung an die „Landschaftsfuge“ auch für die Bewohner südlich und westlich angrenzender Quartiere zu verbessern und eine Abfolge von öffentlichen und halböffentlichen Wegen zu schaffen, soll – zumindest tagsüber – ein öffentlicher Fußweg durch das Baugebiet geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen der Flößerstraße und der Kötzschenbroder Straße über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abzusichern.



**Abbildung 1: Wege durch das Quartier (Beispiel Freiburg und Heidelberg)**

#### 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 Fernwärme erfolgt über einen Anschluss an das Inselnetz des Blockheizkraftwerkes der DREWAG an der Radebeuler Straße nördlich des Plangebietes. Längerfristig ist eine Verbindung mit dem zentralen Fernwärmenetz der DREWAG aus Richtung Pieschen vorgesehen.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 30 von 57

Eine Versorgung mit Fernwärme steht im Einklang mit den Zielen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEUKK) der Stadt Dresden.

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. Die Einleitmenge ist durch Rückhaltung und Versickerung zu reduzieren. Vorliegend wird eine extensive Begrünung der Dächer im 2. Bauabschnitt und eine Begrünung der Tiefgaragendächer mit den Bebauungsplanfestsetzungen verbindlich vorgegeben, wodurch ein Teil des Regenwassers gespeichert wird bzw. verdunstet. Das verbleibende Niederschlagswasser und das weitere auf den Grundstücksfreiflächen einschließlich Wegen, Terrassen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück über den belebten Oberboden versickert werden. Die technischen Lösungen zu den geplanten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-/Rigolensysteme) sind vor den Einreichung der Baugenehmigung mit der Stadtentwässerung und dem Umweltamt abzustimmen.

**5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte****5.1 Art der baulichen Nutzung****5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

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

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird eine überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert.

Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig und verträglich ist (z.B. kleine Ladengeschäfte, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe), soll ebenfalls möglich sein. Deshalb bleiben mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben 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 Bürozwicke, Kanzleien o.ä. wird nicht beschränkt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dagegen wegen ihrer baugestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit (Publikumsintensität, erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Störung der Wohnruhe) ausgeschlossen.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 31 von 57

**5.1.2 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. 1.2 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. Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3013 vom 27. Januar 2016 soll dieser Anteil vorliegend 15% der errichteten Wohnfläche betragen.

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 verstärkten 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 und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

Der Bebauungsplan legt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 fest, dass mindestens 15% 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 wären ergänzende vertragliche Regelungen nach den zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Förderrichtlinien mit dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger erforderlich.

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 einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer höchstzulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl erfolgt übergreifend für das gesamte Baugebiet WA. Dies ist gerechtfertigt, da es sich um ein Baugrund-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 32 von 57

stück handelt, dass sich in der Hand eines Grundstückseigentümers befindet. Die Flurstücke bilden im Sinne der städtebaulichen Planung und eigentumsrechtlich eine Einheit. Es ist eine Wohnanlage mit zwei gemeinsamen Wohnhöfen geplant, die in zwei Bauabschnitten errichtet werden soll.

Die Flächen können auch nicht einzeln entwickelt werden, weil auf dem Flurstück 334/12 die geplante und genehmigte Bebauung die Kappungsgrenze der BauNVO für die Gesamtversiegelung überschreiten würde. Die Bebauung wäre damit unzulässig. Die Einhaltung der Festsetzungen ist damit generell für das gesamte Baugebiet zu führen. Mögliche künftige Teilungen und Neuordnungen der Flurstücksgrenzen lassen die Definition des Baugrundstücks unberührt.

Das Baugrundstück - als Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung - besteht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans aus den Flurstücken 334/11 und 334/12 der Gemarkung Dresden-Mickten.

**5.2.1 Zulässige Grundflächenzahl, Überschreitungsmöglichkeiten**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,45 umgerechnet eine Grundfläche (GR) von 6.980 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Berücksichtigt man die im 1. Bauabschnitt bereits genehmigte Grundfläche von 3.665 m<sup>2</sup>, verbleibt für den 2. Bauabschnitt eine höchstzulässige Grundfläche von 3.315 m<sup>2</sup>. Mit der Überbaubarkeit von 45% der Grundstücksfläche wird einerseits dem Planungsziel einer verdichteten, urbanen Wohnbebauung im neuen Stadtquartier Rechnung getragen und andererseits ein angemessener Grün- und Freiflächenanteil gesichert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend, um die erforderlichen Freiflächenanforderungen z.B. an private Kleinkinderspielplätze und Fahrradabstellanlagen zu erfüllen 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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 0,7 zulässig ist. 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 es 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.



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 33 von 57

**5.2.2 Geschossflächenzahl**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird übergreifend eine Geschossflächenzahl von 2,54 gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer GF von 39.930 m<sup>2</sup>. Im 1. Bauabschnitt wurden bereits 21.510 m<sup>2</sup> genehmigt, so dass für den 2. Bauabschnitt eine Geschossfläche von 18.420 m<sup>2</sup> verbleibt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl ermöglicht die Errichtung einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung mit einzelnen siebengeschossigen Gebäudeteilen entsprechend dem abgestimmten städtebaulichen Konzept.

**5.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

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

Auf der Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und der bereits erteilten Baugenehmigung, wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine höchstzulässige Zahl von sechs Vollgeschossen am Blockrand und von fünf Vollgeschossen im Blockinnenbereich festgesetzt. An der Brockwitzer Straße wird die Ausbildung einer prägnanten Raumkante gegenüber der Landschaftsfuge durch die Ermöglichung von zwei siebengeschossigen Gebäudeteilen unterstützt. Als Vollgeschosse sind die Geschosse anzunehmen, deren Fußboden oberhalb der Höhe von 110,84 m über NHN liegen.

Zur Vermeidung von gegenseitigen Abstandsflächenüberdeckungen zwischen Gebäuden sind an der Flößerstraße und ‚An der Elbaue‘ seitliche Abstufungen der Gebäudehöhe erforderlich. Der Bebauungsplan setzt in diesen Bereichen lediglich drei Vollgeschosse fest.

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

Die in der textlichen Festsetzung 2.4 in Abhängigkeit von der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzten Oberkanten bestimmen die maximale Höhe des Dachfirstes bei geneigten Dächern bzw. die maximale Höhe des oberen Abschlusses der aufgehenden Wand einschließlich Attika bei Flachdächern. Sie ermöglichen umgerechnet eine Gebäudehöhe von bis zu 21,5 m über Gehweg für die maximal sechsgeschossige Blockrandbebauung ‚An der Elbaue‘ und eine Höhe von 23,5 m über Gehweg für die siebengeschossigen Gebäudeteile an der Brockwitzer Straße.

Ausschlaggebend für diese Gebäudehöhen ist die geforderte Lage des Erdgeschossfußbodens von Wohnungen über der Wasserspiegellage bei einem hundertjährigen Hochwasser HQ100 bei mindestens 110,84 m über NHN (siehe Abschnitt 5.6), die trotz des um mehr als einen Me-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 34 von 57

ter variierenden Gehwegniveaus die Festsetzung einheitlicher Gebäudehöhen über NHN rechtfertigt.

Im Blockinnenbereich ergibt sich infolge einer geplanten Aufschüttung voraussichtlich nur eine absolute Gebäudehöhe von knapp 19 m über Gelände für die straßenseitige sechsgeschossige Bebauung und rund 17 m beim fünfgeschossigen Querriegel.

**5.2.4 Überschreitung der Obergrenzen für Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO**

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

<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>zum Vergleich: Obergrenze gem. § 17 BauNVO</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA) insgesamt	0,45	2,54	0,4 / 1,2

Damit werden die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete festgelegten Obergrenzen hinsichtlich der höchstzulässigen GRZ leicht und hinsichtlich der GFZ deutlich überschritten.

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“.

Städtebauliche Gründe:

Der Bebauungsplan verfolgt, abgeleitet aus dem städtebaulichen Masterplan für die Stadterweiterung Mickten das Ziel, ein städtisch geprägtes, lebendiges und vitales Quartiers zu entwickeln. Der Masterplan bildet mit seiner städtebaulichen Figur einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Raumbildung sowie der Erhaltung und Schaffung von öffentlichen Freiflächen die Grundlage der Bebauungsplanung. 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 geschlos-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 35 von 57

sene 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. Im Inneren des Quartiers entstehen zwei Höfe, die eine Zuordnung zu den jeweiligen Wohngebäuden ermöglichen und damit Begegnungsräume für eine attraktive Nachbarschaft schaffen.

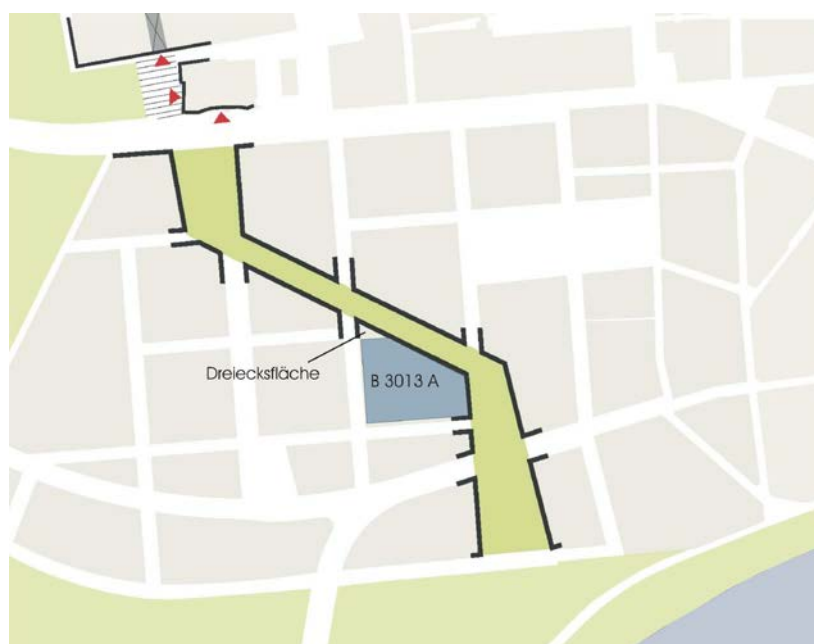
Die angestrebten Dichtemaße entsprechen außerdem dem Vorrang der Innenentwicklung. Aufgrund der besonderen Erschließungsgunst (vorhandenes Straßennetz und guter ÖPNV-Anschluss) ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen 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 Bebauungsstruktur 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 Wohnqualität der Wohnungen hebt,



**Abbildung 2: Landschaftsfuge im Masterplan**

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 36 von 57

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 Parkanlage erreicht werden. Darüber hinaus wird die nördlich des Geltungsbereichs liegende dreieckige Fläche ebenfalls hergestellt. Sie wird den Bewohnerinnen und Bewohner damit als weiterer Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen.

Die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers an der Herstellung der Freiflächen im Umfeld des Bebauungsplanes ist als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO zu werten. Die Kostenübernahme wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als zusätzliche ausgleichende Maßnahmen sind deshalb im Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen worden (diese 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, 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. Für die Gebäude wird außerdem eine extensive Dachbegründung mit der Möglichkeit intensiverer Begrünungsarten bis maximal 20% festgesetzt.

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 weitgehende 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 Verkehrslärm trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen vor allem zur Bauschalldämmung (siehe hierzu Abschnitt 5.7.1 der Begründung). Die vorrangige Konzentration der Baumasse am Blockrand ermöglicht es außerdem, den Wohnungen ruhige

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 37 von 57

private 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 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% des Gesamtgebietes beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass mindestens 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.

**5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**Festsetzung 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, die aber noch Spielräume für die weitere entwurfliche Bearbeitung belässt. Grundlage bilden hier im Vorfeld durchgeführte städtebaulich-architektonische Untersuchungen (Werkstattverfahren für den Bereich Kötzschenbroder Straße/Brockwitzer Straße) sowie eine bereits erteilte Baugenehmigung für den Bereich an der Elbaue/Flößerstraße.

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird deshalb durch eine ergänzende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl weiter beschränkt.

Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO, an die herangebaut werden muss, werden straßenseitig für jene Gebäude, die an die Landschaftsfuge grenzen, festgesetzt. In diesem Bereich ist es für die räumliche Fassung städtebaulich wichtig und erforderlich, dass die Gebäude unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen herangebaut werden und keine Vorgartenflächen verbleiben.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 38 von 57

In Abwägung mit den Belangen der architektonischen Baufreiheit wird 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.

Im übrigen Plangebiet 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.

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.

**Zusätzlich unterbaubare Grundstücksflächen**

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 so genannte Zweit-GRZ insgesamt nicht mehr als 0,7 betragen darf.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird klargestellt, dass die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen und der überbaubaren Flächen zulässig ist.

**Bauweise**

Regelungen zur Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind aufgrund der relativ engen zeichnerischen Bindung zur überbaubaren Grundstücksfläche entbehrlich.

Außerdem wird in § 22 BauNVO vorrangig geregelt, inwieweit an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, was insofern nur für Baugebiete mit mehreren Grundstücken einen Regelungsbedarf auslöst.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 39 von 57

Innerhalb der festgesetzten Baufenster ist eine durchgehende Bebauung möglich, aber weder aus städtebaulichen noch aus Schallschutzgründen zwingend erforderlich.

**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 nahe kommt. 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 grüengeprägte Gestaltung zu ermöglichen und im Blockinnenbereich ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie 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 oder vor dem zurückgesetzten Gebäude an der Flößerstraße 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 Flößerstraße, der Brockwitzer Straße und der Straße ‚An der Elbaue‘ aus möglich. Der Nachweis einer konfliktfreien verkehrlichen Anbindung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Bedeutung der Kötzschenbroder Straße als Grünachse und ihre Funktion als reine Fuß- und Radwegeverbindung ohne Kfz-Verkehr, wird jedoch bereits auf der Ebene des Bebauungsplans durch den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung) berücksichtigt.

**5.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3013 A wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Grünzeug – Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, Dres-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 40 von 57

den, 19. Oktober 2017), 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.

**5.5.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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 Neubauf Flächen 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 insgesamt mindestens 64 Laubbäume (mit einem Mindeststammumfang von 18 cm) zu pflanzen. Dies entspricht, bezogen auf die Flächengröße des Baugebietes, einem Baum je 245 m<sup>2</sup> und deckt sich mit den Darstellungen des aktuellen Freiflächenkonzeptes.

Außerdem werden Festsetzungen zu erforderlichen Strauchpflanzungen auf den nicht mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksfreiflächen getroffen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder zwei solitäre Großsträucher (Mindesthöhe 125 cm) oder 5 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird dadurch die Pflanzung von 157 Großsträuchern bzw. 260 - 270 Sträuchern gesichert. 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 und 2 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 Heckenpflanzungen (geschnitten) sollen sich hingegen zur Wahrung eines geschlossenen Erscheinungsbildes auf drei Arten beschränken (siehe Pflanzliste 5). Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecken) 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.



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 41 von 57

**5.5.2 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. 5.2). 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 großwüchsigeren Baumarten stehen Flächen auf den verbleibenden, nicht unterbauten Grundstücksteilen zur Verfügung.

**5.5.3 Dach- und Fassadenbegrünung**Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.3 sind Flachdächer von Gebäuden extensiv zu begrünen. Dies betrifft aufgrund der in der Planzeichnung teilweise festgesetzten Dachform mindestens alle Gebäude des 2. Bauabschnitts. Die Festsetzung berücksichtigt die Zulässigkeit von Dachaufbauten und die Anlage von Terrassen und notwendigen Wartungswegen (z.B. entlang der Attika) und nimmt diese Flächen von der Begrünungsverpflichtung aus.



**Abbildung 3: Dachgarten (Beispiel Wien)**

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, z.B. zur Anlage von Dachgärten, zugelassen.

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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 42 von 57

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 Ausgleichströmungen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung stellen 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.

**Fassadenbegrünung**

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5.4 sind alle Fassadenflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit gebäudeähnlicher Wirkung, 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 Grüncharakter der Innenhofsituation und bietet eine zusätzliche, wenn auch nur beschränkte Speicherkapazität für Niederschlagswasser.

**5.5.4 Befestigung von Wegen und Zufahrten**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 wird eine Befestigung von Zufahrten, Wegen, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sowie Stellplätzen 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.

### 5.5.5 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.



**Abbildung 4: Begrünte Mulde (Beispiel Freiburg)**

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. 5.7 ist das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und - soweit technisch möglich - über den belebten

Oberboden zu versickern. Die Versickerungspflicht betrifft damit auch Dachflächen und Grundstücksfreiflächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden können. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist ggf. über eine Drainage zu den nicht unterbauten Teilen des Gebietes abzuleiten und dort, vorzugsweise über Muldensysteme, in den Untergrund zu versickern.

### 5.6 Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3013 A liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 SächsWG. Die betroffenen Flächen, hier das gesamte Plangebiet, werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung 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 Hochwasserereignis mit Wasserständen oberhalb des Bemessungshochwassers HQ100.

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und des Sächsischen Wassergesetzes zum Hochwasserschutz von Gebäuden, trifft der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 6. die notwendigen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) 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. 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 mindes-

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 44 von 57

tens 110,84 m ü. NHN und damit oberhalb der Wasserspiegellage HQ 100. Damit soll vor allem verhindert werden, dass die Bewohner von zufließenden Wassermassen im Schlaf überrascht werden.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Büros und sonstige Gewerbebetriebe können dagegen auch unterhalb der benannten Höhenlage angeordnet werden, wenn sie mit geeigneten Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen 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. 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.

**5.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmschutz)**

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Es sind vor allem Geräuschemissionen in Form von Straßen- und Schienenverkehrslärm von den angrenzenden Erschließungsstraßen und der Straßenbahntrasse aber auch von weiter entfernten Hauptverkehrsstraßen zu beachten. Der auf das Gebiet einwirkende Gewerbelärm ist dagegen kaum von Bedeutung.

Im Rahmen des nunmehr geteilten Bebauungsplanverfahrens Nr. 3013 Dresden-Mickten Nr. 8 wurden bisher zwei schalltechnische Prognosen zur Beurteilung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms erstellt (Büro MüllerBBM: Bericht Nr. M135823/01 vom 21. September und Bericht M135823/02 vom 29. September 2017).

**Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen**

Die Bestimmung der im geplanten Bebauungsgebiet 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

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 45 von 57

(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 relevant.

Zur Beurteilung bzw. hilfsweise zum Vergleich werden weiterhin die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die streng genommen allerdings nicht für ein Bauvorhaben an bestehenden Verkehrswegen gelten.

Die festgelegten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten, liefern jedoch einen weiteren Hinweis, ab wann schädliche Umwelteinwirkungen auftreten können.

Die schalltechnische Berechnung der Verkehrsgeräusche erfolgte zunächst nur für das Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3013 A. Die angrenzenden Baufelder, für die längerfristig ebenfalls eine Bebauung angestrebt wird, sind im Rahmen der vorliegenden 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.

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 51 dB(A) bis 59 dB(A) und nachts von 44 dB(A) bis 51 dB(A) prognostiziert. Die höchsten Beurteilungspegel treten dabei an den westlichen und südlichen Gebäudefassaden auf, die niedrigsten Beurteilungspegel weisen die zu den Innenhöfen ausgerichteten Außenwände auf.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 46 von 57

Ein Vergleich mit den gebietsbezogenen Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten werden.

Die ebenfalls zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im Tagzeitraum überall eingehalten. Nachts treten punktuelle Überschreitungen um bis zu 3 dB an den westlichen Gebäudeseiten auf, an der Mehrzahl der Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aber auch nachts eingehalten.

Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung, in der Rechtsprechung häufig mit 70/60 dB(A) tags/nachts angesetzt, werden nirgendwo erreicht.

Auf Grund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18 005 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 Überschreitungen aber nicht so gravierend, dass sie nicht einer städtebaulichen Abwägung zugänglich wären.

#### 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 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. 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 Geräuschemissionen gewerblicher Schallquellen, Geräuschemissionen 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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 47 von 57

Berücksichtigt wurden dabei alle gewerblichen Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 110, denen ein flächenbezogener Schalleistungspegel zugewiesen wurde, sowie 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 der Geräuschimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Baufeld des Bebauungsplans 3013 A sowohl tags als auch nachts eingehalten. Aus den Rasterlärnkarten, in den die Ausbreitung des Schalls (Gesamtlärm Gewerbe) tagsüber und nachts in jeweils 5,3 m Höhe und 16,5 m Höhe dargestellt ist, geht hervor, dass die Belastung tagsüber überwiegend unter 50 dB(A) liegt und nur im Nordwesten Beurteilungspegel zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht. Nachts liegen die Beurteilungspegel flächendeckend unter 40 dB(A).

**Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen**

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 eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete 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 angrenzend geplanter Gebäude trotz der bestehenden Lärmvorbelastung die Errichtung von Wohngebäuden.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 48 von 57

Mit den nachfolgend erläuterten Schallschutzfestsetzungen wird 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 (M135823/02) 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 61 – 65 dB(A).

Das erforderliche Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) für Außenbauteile richtet sich demzufolge für alle Fassaden der geplanten Gebäude nach dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 und beträgt mindestens 35 dB.

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an allen Fassaden ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen müssen.

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 7.1 berücksichtigt.

Die sich für die Lärmpegelbereiche I und II ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung sind bereits aufgrund anderer Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, deren An-



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 49 von 57

wendung gesetzlich vorgeschrieben ist, einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III ergeben sich u.U. weitergehende Anforderungen an Fenster.

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 resultiert aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand).

Gemäß der baurechtlichen Einführung der DIN 4109 (1989) in Sachsen bedarf es des Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch den Bauherren, 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 bisher nicht baurechtlich eingeführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich in Bezug auf die erforderliche Nachweisführung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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.

Die DIN 4109 wird bei der Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften während der Geschäftszeiten (siehe auch Hinweis auf Rechtsplan Blatt 2) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster (Kippstellung), ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Im Plangebiet wird diese Schwelle fast flächendeckend überschritten.

Ergänzend zu den Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden, 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 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. 7.1 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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 50 von 57

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

Es können auch andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung eines verglasten Vorbaus, durchgeführt werden, sofern eine gleichwertige Schalldämmung erreicht wird und eine ausreichende Frischluftzufuhr sichergestellt werden kann. Weiterhin stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten.

Insgesamt kann mit den benannten passiven Schallschutzmaßnahmen, d.h. dem Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ein hinreichender Schallschutz für alle schutzbedürftigen Räumen erzielt werden.

**5.8 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**

Für die noch nicht genehmigten Gebäude des 2. Bauabschnitts wird die Errichtung von Flachdächern vorgegeben. Diese Festsetzung schafft die baulichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Dachbegrünung mit ihren positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Mikroklima und unterstützt die angestrebte moderne Architektursprache der Gebäude.

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 darunter liegenden Dachflächen begrünt werden.

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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 51 von 57

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 gestalterisch eine Unterteilung in Hauptfassade und Sockelbereich ablesbar sein und feinkörniger Putz (in möglichst heller Farbgebung) als Oberfläche der Hauptfassade eine gewisse Homogenität und gestalterische Zurückhaltung gewährleisten. Deshalb wird festgesetzt, dass die Außenwände von Gebäuden, oberhalb des Erdgeschossfußbodens als Putzfassaden auszuführen sind und die darunter liegende Sockelzone farblich oder durch Materialwechsel von der Hauptfassade des Gebäudes abzusetzen ist.

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 straßennahen privaten Grundstücksfreiflächen ist in Abwägung aller Belange hinnehmbar, da im Blockinnenbereich ausreichende sichtgeschützte Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die private Nutzung auch der Vor(garten)fläche an der Flößerstraße und die grundsätzliche Möglichkeit einer Abgrenzung werden durch die Festsetzung nicht eingeschränkt und die Eingriffe in das Eigentum somit gering gehalten. Gerade die Vorfläche im Eckbereich Flößerstraße/ ‚An der Elbaue‘ soll jedoch optisch als Teil des öffentlichen Raumes wirken und nicht

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 52 von 57

durch unverträgliche Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzzäune eine abgesonderte Raumeinheit bilden.

**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 wird vor allem eine unerwünschte Abdeckung von vortretenden Gebäudeteilen (Balkone, Loggien) mit Werbeanlagen und eine stadtgestalterisch unverträgliche Anordnung auf Dächern vermieden. Im Sinne des Rücksichtnahmegebotes 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).

**5.9 Nachrichtliche Übernahmen****5.9.1 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe gemäß § 75 SächsWG eingestuft und wird als solches gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Diese Kennzeichnung dient unter anderem der Information der Bauherren. In diesen Gebieten sind geeignete bautechnische Vorkehrungen zu treffen, um dem bestehenden Restrisiko einer Überflutung zu begegnen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern.

**5.10 Hinweise****5.10.1 Zu 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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 53 von 57

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.

**5.11 Vertragliche Regelungen (planergänzende Vereinbarungen)**

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

**6. Flächenbilanz**

	<b>1. Bauabschnitt</b>	<b>2. Bauabschnitt</b>	<b>WA insgesamt</b>
Flächengröße	7.375 m <sup>2</sup>	8.360 m <sup>2</sup>	15.740 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche/ Grundflächenzahl	3.665 m <sup>2</sup> <i>bereits genehmigt</i>		6.980 m <sup>2</sup> GRZ = 0,45
Im Rahmen der Zweit-GRZ über- und unterbaubare Flächen			11.658 m <sup>2</sup>
Zulässige „Zweit-GRZ“			0,7
Zulässige Geschossfläche/ Geschossflächenzahl	21.510 m <sup>2</sup> <i>bereits genehmigt</i>		39.930 m <sup>2</sup> GFZ = 2,54

alle Flächenangaben in m<sup>2</sup>

**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.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 54 von 57

Der durch die Vorhaben verursachte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen soll durch den Neubau einer Kindertagesstätte in den westlich angrenzenden Baublöcken 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.

**7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan 3013 A 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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, greifen die Regelungen des § 13 a 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 auch bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 110 aus 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 5.5 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 11.000 m<sup>2</sup> erhöhen, gegenüber dem geltenden Planungsrecht durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 110 (zulässige Grundfläche von 6.300 m<sup>2</sup> zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Die davon betroffenen Biotopstrukturen (Wiesenflächen)

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 55 von 57

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 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, nur eine strukturarme Vegetation auf. Baum- und Gehölzbestände sind 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.

Während der naturschutzfachlichen Untersuchung für das B-Plangebiet Nr. 3013 wurde während der Begehungen festgestellt, dass der feldhainartige Gehölzbestand, der sich im Norden 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 Ersatzhabitats (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 Baubegleitung durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 56 von 57

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.

**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.

Klimaschutzaspekte sind auch insofern anzusprechen, als für das Plangebiet eine Fernwärmeerschließung vorgesehen ist: Damit sind die Folgen der Neubebauung (auch aufgrund des Verbotes fester und flüssiger Heizmaterialien) als z. T. klimaneutral einzustufen, die Anbindung an das Fernwärmenetz entspricht den Zielen der CO<sub>2</sub>-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 A wird die Errichtung von rund 350 Wohneinheiten und etwa gleich vielen Kfz-Stellplätzen in Tiefgaragen ermöglicht. Das vorhandene Straßennetz ist für die Abwicklung dieser planungsbedingten Verkehre in jedem Fall ausreichend.

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

Anhand der im Masterplan „Mickten reloaded“ 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).



**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 16. Oktober 2017

Seite 57 von 57

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
- 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 Versorgung 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.

**8. Gutachten/Quellen**

- Artenschutzfachbeitrag, Sachverständigenbüro Hahn vom 15.10.2016
- Schalltechnische Untersuchung Verkehrsgeräusche Baufeld D1, Büro Müller BBM vom 29.09.2017
- Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Grünzeug vom 19.10.2017