

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 41 von 89

**5.1.8. Anlage zur Pflanzfestsetzung: Pflanzenauswahl
(§9 (1) Nr. 25 BauGB) im Bebauungsplan**

Legende: (G=großkronig, K=kleinkronig, H=Hecke, V=Vogelschutz)

Pflanzliste A: Bäume im Straßenraum, an Stellplätzen und in öffentlichen Grünanlagen

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle (K)
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche (G)
<i>Quercus robus</i>	Stiel-Eiche (G)
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (G)

Pflanzliste B: Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen und öffentlichen Grünflächen und auf unterbauten Grundstücksfreiflächen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (K/H)
<i>Acer platanoides</i> i.S.	Spitz-Ahorn (G)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle (K)
<i>Alnus glutinosa</i> 'Imperialis'	Bambus-Erle (K)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (K/H)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (K/V)
<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	Kuchenbaum (K)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (G)
<i>Koelreutheria paniculata</i>	Blasenesche (K)
<i>Maackia amurensis</i>	Asiatisches Gelbholz
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche (G/H)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (G/H)
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide (G)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (K)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (K/H/V)
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere (K/H)
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum (K)
<i>Ulmus hybr.</i> 'Columnella'	Säulenförm. Ulme (K)
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme (G)

Pflanzliste C: Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (H)
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze (H)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (H)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (H)
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss (H/V)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weiß-Dorn (H/V)
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch (H)
<i>Hydrangea grandiflora</i>	Hortensie (H)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (H/V)

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 42 von 89

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (H)
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere (H)
Prunus spinosa	Schlehe (H/V)
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn (H/V)
Rosa canina	Hunds-Rose (H/V)
Salix cinerea	Grau-Weide (H)
Salix purpurea	Korb-Weide (H)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (H/V)
Spirea arguta	Schneespiree (H)
Taxus baccata	Eibe (H)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (H)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (H)

Pflanzliste D: Extensive Dachbegrünung

geeignete Sedum- und Staudenarten wie:

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Koeleria glauca	Schillergras
Lavandula angustif.	Lavendel
Potentilla verna	Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Sedum album in Sorten	Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum spurium in Sorten	Teppich-Sedum
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

5.1.9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Innerhalb des Sondergebietes Hafen, Kultur und Freizeit wird eine Fläche (L1) festgesetzt, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten ist.

Eine weitere Fläche (L2) die die Baugebiete WA4, WA5 und MI2 tangiert ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der DREWAG AG zu belasten.

Begründung:

Mit der zeichnerischen Festsetzung für die Fläche L1 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der Erschließung und Versorgung sowie der Zugänglichkeit des Hafengebietes für die Allgemeinheit geschaffen. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit beschränkt sich auf das Recht, das Gebiet zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu queren. Ein Fahrrecht besteht zugunsten der Anlieger und für die zur Ver- und Entsorgung notwendige Befahrung. Das Leitungsrecht

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 43 von 89

für die Ver- und Entsorgungsunternehmen sichert die technische Erschließung des Gebietes und die Möglichkeit, hier eine geplante überörtliche Fernwärmeleitung zu verlegen.

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der DREWAG AG zu belasten, die Fläche kennzeichnet den Verlauf des Neustädter Abfangkanals, einer der beiden Gebietshauptkanäle zur Ableitung der Schmutzwässer zur Kläranlage Dresden-Kaditz.

5.1.10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Konkretisierung zum Lärmschutz nach Vorlage des Lärmgutachtens von GENEST

5.1.11. Festsetzungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Hochwasserschutz. Das Plangebiet liegt im rechtswirksam festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe, für die Planung ist das Bemessungshochwasser des 100-jährigen Ereignisses (HQ100) zu berücksichtigen. Zur Bemessung der Hochwassermaßnahmen ist die Höhe der Wasserspiegellage eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) zuzüglich eines anlage- und ortsspezifischen Freibordes heranzuziehen. Im Bereich des Bebauungsplans 357 B ist dieser Wert mit 111,20 m NHN festgelegt.

Deshalb wird festgesetzt, dass die Geländeoberfläche für die Wohngebiete auf 111,50 m über NHN angelegt wird. In den Wohngebieten muss darüber hinausgehend die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss auf die Höhe von 112,70 m über NHN angelegt werden. Entlang der Leipziger Straße ist die Zugänglichkeit von der Straße sicherzustellen, für die Hälfte der Bautiefe des Gebäudes von der Straßenbegrenzung gilt als Obergrenze für die Höhenlage des EG-Fußbodens 111,50 m über NHN. Ausnahmen über die Größe der Fläche können zugelassen werden.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu Lasten Dritter und zum Schutz vor Verlust von Retentionsfläche wird festgesetzt, dass die unter der festgelegten Oberfläche von 111,50 m über NHN errichteten baulichen Anlagen (Tiefgaragen) so angelegt sein müssen, dass sie im Hochwasserfall geflutet werden können. Die Anlagen sind so auszulegen, dass es zu keinen erheblichen Änderungen im Zu- und Abfluss des Hochwassers kommt.

Zum Schutz vor Verunreinigungen im Fall eines Hochwasserereignisses wird außerdem festgesetzt, dass innerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes keine Heizöltanks zulässig sind.

Begründung:

In den Misch- und den Wohngebieten liegt die künftige Höhe der Erschließungsstraßen etwas oberhalb des Niveaus des HQ 100. Damit ist die Erreichbarkeit der Gebäude auch im Hochwasserfall sichergestellt, etwa für den Einsatz von Rettungs- oder Versorgungsfahrzeugen.

Die Anhebung der Oberkanten der Fußböden im EG stellt neben dem Schutz der Wohnnutzung außerdem sicher, dass es technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung in einem

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 44 von 89

Sockel hochwassersicher unterzubringen sind. Die Festsetzung der geringeren Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens entlang der Leipziger Straße stellt sicher, dass hier die Erreichbarkeit der Gebäude von der Straße gewährleistet werden kann, ohne für die Nutzer die Lage im hochwassersicheren Bereich in Frage zu stellen. Andernfalls entstünden über die gesamte Länge entlang der Leipziger Straße bis zu zwei Meter hohe Fassaden ohne Öffnungen, so dass auch die Möglichkeit von Nutzungsangeboten an der Leipziger Straße unangemessen eingeschränkt bliebe. Realisieren lässt sich dies über unterschiedliche Niveaus innerhalb des Erdgeschosses ("Split-Level"). Dadurch wird eine Erreichbarkeit von der Leipziger Straße erreicht. Für die Erreichbarkeit von der Leipziger Straße ist die Höhendifferenz von rd. 0,7m zu überbrücken, eine Höhe, die mit 4 bis 5 Stufen erreicht werden kann. Innerhalb des Gebäudes sind entsprechend 1,2 m zu überwinden.

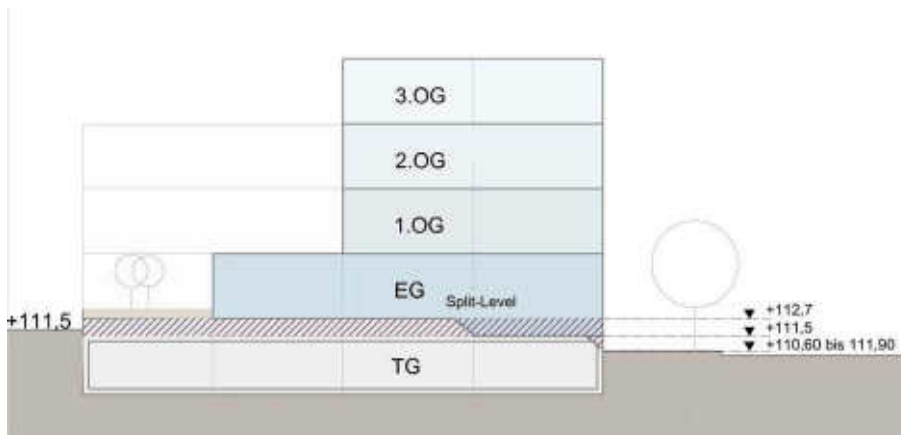


Abb.: 8 - Prinzip "Split-Level"

Die festgesetzten Maßnahmen stellen sicher, dass im Hochwasserfall die Wohnungen oberhalb des Hochwassers liegen. Die festgesetzte Oberkante des Erdgeschossbodens von 112,70 liegt damit ca. 1,20 m bis 1,40 m über dem Bemessungshochwasser HQ 100 und noch ca. 1,00 m über dem HQ 200, so dass auch höhere Wasserstände ohne Gefahr für die Bewohner auftreten können.

Die Planung berücksichtigt die besonderen Erfordernisse des Hochwasserschutzes, die gem. § 78 Abs. 2 WHG an die Planung neuer Baugebiete gestellt werden.

Der Anlass der Entwicklung des Baugebietes liegt in der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Dresden. Die Beschlusslage der Landeshauptstadt Dresden formuliert für das Plangebiet des Neustädter Hafens eine neue Art der Nutzung und eine neue städtebauliche Qualität. Dies weicht von der gegebenen, eher kleingewerblich geprägten Situation deutlich ab und bedarf daher der bauleitplanerischen Steuerung.

Die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- und Sachschäden sind bei Umsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Vorschriften und technischen Regeln nicht zu befürchten. Zur Erfüllung wird die allgemeine Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), mit den genannten Festsetzungen konkretisiert. Es verbleibt ein Restrisiko, das aus unvorhersehbaren Ereignissen, technischem sowie menschlichem Versagen bestehen kann. Zudem ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen (§ 5 Abs. 2 WHG und §99 Abs. 3 SächsWG).

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 45 von 89

Die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen – speziell die Schaffung von Flutungsräumen – tragen dazu bei, dass die Abflussgeschwindigkeit sowie Hochwasserstrände und Hochwasserrückhaltung nicht negativ beeinflusst werden und es zu keiner Gefährdung Dritter kommt. Der bestehende Hochwasserschutz an anderer Stelle darf nicht beeinträchtigt werden, ebenso wenig dürfen für Unter- und Oberlieger negative Auswirkungen zu erwarten sein.

Mit Hochwasserrückhaltung ist die prinzipielle Eigenschaft des Überschwemmungsgebiets gemeint, dem in ihm auftretende Hochwasser einen Raum zur Ausbreitung zu bieten. Der Hochwasserabfluss wird dadurch wirksam verlangsamt und die Hochwassersituation aufgrund des Abflachens des Hochwasserscheitels insgesamt beruhigt.

Aufgrund der Bebauung wird ein Teil des jetzigen Rückhaltevolumens verdrängt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch einen umfang-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des verlorenen Retentionstraumes für die Rückhaltung von Hochwasser wieder ausgeglichen. Die Bereitstellung der Retentionsfläche wird durch die geplanten Grünzäsuren, die nicht überbauten Flächen im Bereich der Kulturspange wie auch durch flutbare Tiefgaragen ermöglicht. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit und der Bereitstellung ausreichenden Volumens ist im weiteren Verfahren zu führen.

Allgemein zu beachten ist, dass alle neu zu errichtenden und die einer neuen Nutzung zuzuführenden Gebäude so geplant sein sollten, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, soweit wie möglich ausgeschlossen sind. Durch den baulichen Schutz der Versorgungsnetze in den Sockelgeschossen oberhalb des HQ 100 sind Schäden an den Einrichtungen zu vermeiden. Die Errichtung von Heizöltanks innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist untersagt. Durch die vorgesehenen Schadensvermeidungs- oder Schadensverminderungsmaßnahmen im Hochwasserfall ist nur von unwesentlichen baulichen Schäden auszugehen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §89 SächsBO)

Im Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Auswahl und lagebezogenen Verwendung der zu angegebenen Oberflächenmaterialien, zur Gestaltung von Fassaden, Dachform, zu Brüstungen und Geländern sowie zu Werbeanlagen getroffen.

Die aufragenden Bauteile wie Mauern/Stützmauern und speziell die über der festgelegten Geländeoberfläche anzulegenden Sockel (Warftenprinzip) als gebietstypisches Gestaltungselement sowie die Treppenanlagen sind mit Naturstein (Sandstein) oder Betonstein mit entsprechendem Natursteinvorsatz zu versehen. Der Rad- und Fußweg der oberen Promenade (Stadtplateau) ist in unterschiedlicher Oberflächengestaltung unter Verwendung von Betonplatten mit Natursteinoptik herzustellen.

Fassaden sind horizontal zu gliedern und zwar über die Konstruktion oder die Wahl der Materialien und nicht über die Farbgebung.

In bestimmten Bereichen der Baugebiete sind geputzte Fassaden nicht zulässig, hier sollen die Fassaden die Orte betonen, dies geschieht durch die Verwendung besonderer Materialien aus dem Katalog der ortstypischen Materialien wie Naturstein, Klinker oder Holz. In den übrigen Gebieten sind geputzte Fassaden zulässig, andere Gestaltungselemente wie Holz- oder Steinmaterialien sind zusätzlich zur Akzentuierung zu verwenden.

Die neuen Gebäude im SO2 als Ersatz der historischen Hafenschuppen sind entsprechend den Gestaltungsprinzipien auf einem Natursteinsockel unter Verwendung der ortstypischen Materia-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 46 von 89

lien mit Stahl-/Glasfassaden, Holz-/Glasfassaden oder Klinker- bzw. Naturstein/Glasfassaden zu errichten.

Im Sondergebiet Hafen, Kultur und Freizeit sind die Oberflächen des Freiraums und der Hafensperrmauer mit historischen oder gleichwertigen ortstypischen Natursteinmaterialien herzustellen.

Für das gesamte Gebiet gilt das Gebot, Gebäude nur mit Flachdächern bzw. mit Neigung bis maximal 10° zu errichten. Ausnahme bildet das Gebiet WA1 mit dem denkmalgeschützten Gebäude. Hier ist für das ergänzende Gebäude auch ein Satteldach zulässig.

Bei der Nutzung von Flachdächern und der Nutzung von Dachterrassen allgemein ergibt sich die Notwendigkeit zur Errichtung von Brüstungen und Geländern. Diese dürfen entlang der Oberkanten der Gebäude nicht sichtdicht errichtet werden. Im Fall von Staffelgeschossen, d.h. von der Fassade zurücktretenden Bauteilen, gilt dies auch für das darunter liegende Geschoss.

Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Es werden einzelne Gestaltungsfestsetzungen getroffen, die die Herstellung des beabsichtigten Erscheinungsbildes in durchgängiger Qualität gewährleisten sollen. Der besondere Charakter der Hafenanlage liegt in der einheitlichen Materialität ihrer Freiflächen und Sockelzonen, welche überwiegend durch Naturstein geprägt werden. Dieser Charakter soll beibehalten und auf die hochwasserrelevanten neuen Bauteile erweitert werden. Dies betrifft die Sockelbereiche der neuen Hafengebäude auf der unteren Ebene, die Promenade selbst und die Warften der neuen Wohnbauten. Die horizontale Durchgängigkeit dieses Materials schafft ein homogenes Erscheinungsbild, welche die gemeinsame Adresse des Gesamtstandorts ablesbar macht.

Die neuen Wohngebäude erhalten in der Regel helle Putzfassaden, welche auf den Warften aus Naturstein aufsetzen und eine maritime und helle Atmosphäre sicherstellen. Besondere Situationen entlang der Haupterschließungen können in Klinker abgesetzt werden und die neue Stadtansicht in diesen orientierenden Situationen gliedern. Eine zusätzliche Betonung der Sockelzonen und Zugangsbereiche der Wohngebäude in Naturstein oder Klinker, insbesondere an der Leipziger Straße sind möglich, und werten diese Situationen punktuell auf.

Die gestalterische Einheit von Bodenbelag und freiräumlicher Raumkante als Leitmotiv für die Gestaltung der Sockel findet ihre Fortsetzung in der Aufnahme dieser Materialien für die Fassaden der den Rahmen bildenden höheren Gebäude im Norden und Süden des Gebietes. Das Gestaltungsprinzip folgt den Empfehlungen der Beratungen zum Gestaltkonzept. Ziel ist die Betonung der Raumkante und Herausstellung der Linearität des Gesamtensembles durch Markierung der besonderen äußeren Gebäude.

Die Gestaltung der Freiflächen ist auf das Gestaltkonzept "Dresden - Neustädter Hafen, Fortschreibung des Rahmenplans - Freianlagen" abzustimmen (letzte Aktualisierung, 7. Februar 2013). Es werden daher Festsetzungen für die Oberflächengestaltung (Wege-, Platz- und Sockeloberflächen) bezüglich der Materialität getroffen, die im Rahmen dieses Konzeptes erarbeitet und abgestimmt wurden.

Die Festsetzung der Flachdächer in Verbindung mit Höhenbegrenzungen und den Einschränkungen auch für technische Aufbauten soll ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes sichern und eine nachhaltige Störung des Landschafts- und Ortsbildes verhindern.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 47 von 89

Bei Gebäuden, bei denen die Dächer oder Teile davon (z.B. Dachterrassen) genutzt werden, sind diese notwendigerweise mit Geländern zu versehen. Damit dies nicht zu einer Verschiebung in der Wahrnehmung der Gebäudekanten kommt, sind Brüstungs- oder Geländerelemente nur sichtdurchlässig zulässig.

Aufgrund der Zielstellung eines urbanen Wohnquartiers ist hinsichtlich des Umfangs, der Platzierung und Gestaltung der Werbeanlagen besondere Rücksichtnahme geboten. Mit der Festsetzung, dass die Werbeanlagen unterhalb des ersten Obergeschosses anzuordnen sind und eine Größe von 5% der Fassadenfläche, auf der sie angebracht sind nicht, überschreiten dürfen, wird diesem Interesse entsprochen. Der Ausschluss selbstleuchtender flächiger Werbeanlagen würdigt dieses Interesse ebenfalls, zusätzlich werden negative Auswirkungen auf die Tiere minimiert, die sich durch derartige Leuchtfächen anlocken lassen.

5.3. Kennzeichnungen

Bodenschutz

Auf den mit „A01“ – „A03“ gekennzeichneten Flächen ist bei Baumaßnahmen durch eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation eine geordnete Entsorgung von kontaminierten Materialien zu sichern, d. h. die für die Baumaßnahme erforderlichen Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind unter ingenieurtechnischer Begleitung baubegleitend organoleptisch zu überwachen. Bei Kontaminationsverdacht sind Deklarationsanalysen zu erstellen. Diese Begleitung ist zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht bzw. einer gutachterlichen Stellungnahme einschließlich der Entsorgungsbelege für die zu entsorgenden Abfälle dem Umweltamt vorzulegen.

In Bereichen sensibler Nutzung (Wohnbebauung) ist das Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke oder Versiegelung überdeckten Flächen unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen nach §18 BBodSchG für den Wirkungspfad Boden-Mensch:

- bis zu einer Tiefe von 35 cm auszukoffern, vorschriftsmäßig zu verwerten bzw. zu beseitigen und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen
- oder mit einer unbelasteten Bodenschicht von mindestens 35 cm zu überdecken.

5.4. Nachrichtliche Übernahmen

5.4.1. Denkmale

Die im Geltungsbereich befindlichen Denkmale gem. Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) an der Leipziger Straße 27 und am Hafen werden im Plan gekennzeichnet.

5.4.2. Überschwemmungsgebiet und Abflussbereich der Elbe

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes "Überschwemmungsgebiet Elbe" (rechtskräftig 25.04.2004 - 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden) gemäß §100 SächsWG sowie §76 WHG.

5.4.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet wird entlang seiner westlichen Grenze mit unterschiedlichen Flächenanteilen von drei Schutzgebieten berührt.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 48 von 89

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

5.5. Hinweise

„Bodenaushub

Ergibt sich bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten der Verdacht auf kontaminierte Stellen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden zu konsultieren. Diese entscheidet über geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Bis dahin ist das kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden. Außerdem ist der Abtransport von Abbruch-/Aushubmaterial bis zur Entscheidung gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG einzustellen.

Gehölzschutz

Die Beseitigung bzw. wesentliche Beeinträchtigung von nach der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützten Gehölzen ist beim Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden zu beantragen - Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (vom 25.06.1995, letzte Änderung 19.10.2010)

Radonschutz

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

Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, so ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin enthält der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis auf das Erfordernis, archäologische Ausgrabungen innerhalb des Plangebietes rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten.

Kampfmittelbeseitigung

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

Baustoffe

FCKW-haltige und sonstige bodenverunreinigende Baustoffe und -materialien sind nicht zu verwenden. Bodenverunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen (vgl. § 4 Abs. 1, 2, 5 BBodSchG).

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 49 von 89

Einsatz von Düngemitteln

Bei Pflegemaßnahmen ist auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln zu verzichten.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplans und des landschaftsplanerischen Fachbeitrages einzureichen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Vorsorge bei Abbrucharbeiten

Vor Abbrucharbeiten sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist die mögliche Besiedlung durch besonders geschützte gebäudebewohnende Tiere von der unteren Naturschutzbehörde prüfen zu lassen. Bei Vorhaben, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Tieren geschützter Arten sowie ihren Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten führen, ist eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen - (Schutz gebäudebewohnender Tiere (§ 62 BNatSchG)).

Bauzeitregelung und Vogelschutz

Zum Schutz europäischer Vogelarten erfolgt die Bauzeit bzw. Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten (September bis Februar). Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

6. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Flächennutzung/-typen / Versiegelungsgrad	Fläche	Flächenanteil
Gebäude	17.700 m ²	19,7 %
Straßen, Wege, Plätze inkl. Beachvolleyballfelder	50.735 m ²	56,5 %
Vegetationsflächen, Flächen ohne Vegetation 2012	21.405 m ²	23,8 %
Summe Plangebiet Nr. 357 B gesamt	89.840 m²	100,0 %
nach Flächentypen		
Versiegelte und teilversiegelte Flächen: Gebäude, Asphalt-, Beton-, Pflaster-, Schotterstraßen und -wege, Logistikflächen, Aufschüttungen aus Sand (Beach-Volleyball)	68.435 m ²	76,2 %
Unversiegelt, jedoch stark verändert: Ruderalflächen, Vegetation auf/an Schotterflächen, Flächen ohne Vegetation (2012), sonstige Gehölzflächen	16.717 m ²	18,6 %
Grünflächen (Wiesen entlang Elberadweg)	1.358 m ²	1,5 %
Summe Plangebiet Nr. 357 B gesamt	89.840 m²	100 %

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 50 von 89

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet		Fläche	Flächenanteil
Wohngebiet		20.270 m ²	23%
festgesetzte überbaubare Fläche	rd. 13.000 m ²		
Mischgebiet		10.300 m ²	11%
festgesetzte überbaubare Fläche	rd. 1.050 m ²		
Sondergebiet Hafen		10.320 m ²	12%
festgesetzte überbaubare Fläche	rd. 1.600 m ²		
Sondergebiet Kultur		8.020 m ²	9%
festgesetzte überbaubare Fläche	rd. 710 m ²		
Verkehrsfläche		12.760 m ²	14%
Verkehrsberuhigter Bereich		11.750 m ²	13%
Grünflächen		16.420 m ²	18%
Gesamt		89.840 m²	100%
festgesetzte überbaubare Fläche	rd. 16.360 m ²		

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 51 von 89

Teil B – Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet Nr. 357 B Dresdner-Neustadt Nr. 33 Leipziger Straße/Neustädter Hafen liegt am westlichen Rand des Ortsteils Neustadt der Landeshauptstadt Dresden zwischen Elbestrom und der Leipziger Straße und umfasst das ehemalige Gelände des Neustädter Hafens.

Das Plangebiet ist zurzeit überwiegend bebaut oder versiegelt. Das ehemalige Hafengelände mit nutzungstypischen Lagerschuppen, Gleisanlagen und Wirtschaftsflächen wird gegenwärtig zum Teil durch eine Diskothek, eine Strandbar mit Zeltaufbauten und dem CVJM (Christl. Verein Junger Männer) genutzt. Entlang der Leipziger Straße betreiben ein Papierhandel, ein Steinmetz und ein Antiquitätenhändler ihr Geschäft. Dazwischen befinden sich überwiegend leerstehende Gebäude und eine denkmalgeschützte, ungenutzte Villa (Melkus-Villa). Ein Bürogebäude bildet den südöstlichen Abschluss des Plangebiets.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs fallen zwei große Flächen besonders ins Auge. Eine Beach-Volleyballanlage erstreckt sich mit zusammenhängenden Sandflächen vom Nordwesten bis in den Norden des Plangebiets und grenzt an das Grundstück einer Bauruine. Dort liegt die Tiefgarage eines einst geplanten Bauvorhabens.

Planungsanlass ist, auf den Flächen des ehemaligen Hafens Dresden-Neustadt ein Wohngebiet zu entwickeln sowie den Hafenbereich für Freizeit- und Erholungsnutzungen zu öffnen.

Das Plangebiet umfasst ca. 84.150 m² Fläche. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), zweier unterschiedlicher Sondergebiete (SO: Kultur und Freizeit; Hafen, Kultur und Freizeit) sowie zweier Mischgebiete (MI). Der Elbe-Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Zusätzliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen z.T. auch Funktionen des Hafens (z.B. Slipanlage für Boote) oder der Ver- / Entsorgung / Feuerwehr.

Öffentliche Grünflächen sind in Verbindung mit schon vorhandenen Flächen im Nordwesten (Uferböschung des FFH-Gebiets) und zu schaffenden Grünflächen im Süden vorgesehen. Dabei dient eine Schutz-, Pflege- und Entwicklungsfläche als Pufferzone zu dem sich westlich anschließenden, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, besonders wertvollen Biotop. Die Grünflächen G2, G3, G4 und G5 dienen der landschaftlichen Gestaltung und Einbindung des Plangebiets und beinhalten einen öffentlichen Spielplatz sowie eine öffentliche Grillstelle.

Das im Norden des Geltungsbereichs gelegene Sondergebiet für Kultur und Freizeit sichert zum einen den Standort des vorhandenen alten Gewerbegebäudes (gegenwärtige Nutzung Beachvolleyball), zum anderen werden jedoch keine weiteren Baugrenzen ausgewiesen, um die Fläche so flexibel wie möglich für kulturelle Zwecke nutzen zu können.

Die im Landschaftsplan geforderten durchgehenden Ost-West-Wegebeziehungen werden zum einen im Sondergebiet Kultur und Freizeit, zum anderen entlang der südlichen Bauungskante realisiert.

Die Leipziger Straße bleibt Straßenverkehrsfläche, zwei neue öffentliche Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) erschließen die Baugebiete (Planstraßen A und B).

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 52 von 89

Die Schutzgebietskategorien Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2 „Dresdner Elbwiesen und -altarme“, Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebiet 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und Special Protection Area / SPA-Gebiet 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ werden im Bebauungsplan „Neustädter Hafen“ nachrichtlich übernommen. Für das LSG ist eine Geltungsbereichsänderung im Bereich südlich des vom CVJM genutzten Gebäudes geplant.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz und im Besitz der Landeshauptstadt Dresden

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen und Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F.v. 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)
- Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F.v. 23. September 2004, BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert am 31. Juli 2009
- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I- Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, i.d.F.v. 21.01.2013
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.02.2012
- Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden, 1998
- Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Dresden, 1996, Entwurf 2012
- Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Dresden, 2011
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG), i.d.F.v. 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zul. geänd. am 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 556)
- Sächsisches Gesetz für Naturschutz und die Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG) vom 03. Juli 2007, i.d.F.v. 01. März 2012
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) i.d.F.v. 18. Oktober 2004, SächsGVBl. S. 482, zuletzt geändert am 23. September 2010, SächsGVBl. S. 270
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 22. BImSchV vom 11. September 2002 (betr. Schadstoffe in der Luft)

Im Folgenden werden die Ziele der Fachgesetze und Planungen sowie ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan dargestellt.

Bodenschutz

Laut § 1a Abs. 2 BauGB ist „...mit Grund und Boden sparsam und schonend..“ umzugehen, „...dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 53 von 89

„Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ (§1, BBodSchG).

Hierfür sollten im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes geprüft werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung im Bezug mit Inhalt und Zielen des Bebauungsplans beschrieben oder gegenübergestellt werden.

In Bezug auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannten drei Altlastengebiete gelten die Bestimmungen des BBodSchG und des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG).

➔ Berücksichtigung: Mit den geplanten Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets werden überwiegend zuvor schon bebaute oder versiegelte Flächen im Innenstadtbereich in Anspruch genommen. Bodendenkmale sind nicht vorhanden. Im Bebauungsplan werden Auflagen zum Umgang mit den im Plangebiet bekannten Altlasten definiert. Mit den Festsetzungen wird im Wohngebiet und im Sondergebiet Kultur und Freizeit ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Fläche festgesetzt. Nicht notwendigerweise zu erhaltende, versiegelte Flächen werden durch grünordnerische Festsetzungen entsiegelt und begrünt.

Wasser-/Grundwasserschutz

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) ist verankert, dass Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben und die natürlichen Eigenschaften von Wasser vorsorglich zu schützen sind. Gemäß § 1a WHG sind bei baulichen Maßnahmen Verunreinigungen des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, um z.B. den Wasserabfluss nicht zu erhöhen.

➔ Berücksichtigung: Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100), die Grundwasserstände sind vergleichsweise hoch. Durch Festsetzungen wird das Retentionsvermögen im Hochwasserfall durch bauliche Maßnahmen festgesetzt. Eine geordnete Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser wird festgesetzt, um Flusswasser im Hochwasserfall nicht zu beeinträchtigen. Im Bebauungsplan werden Auflagen zum Umgang mit den im Plangebiet bekannten Altlasten definiert.

Immissionsschutz, Luft und Klima

Gemäß Landschaftsplan (Stand 10/2010) und Luftreinhalteplan (Stand 2011) der Landeshauptstadt Dresden sowie auch dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen ist als planungsrelevantes Ziel der Erhalt der ausgewiesenen Luftleitbahnen für Frisch- und Kaltluft anzustreben. In Verbindung mit der 16. und der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (16./22. BImSchV) werden Prüfungsumfang und Erheblichkeitsschwellen sowie Grenzwerte für Lärmbelastungen und Luftbelastungen festgelegt. Ergänzend dazu sind die Orientierungswerte im Städtebau der DIN 18005 einschlägig.

➔ Berücksichtigung: Das Bebauungsplangebiet wird die Luftleitbahn (hier Nord-Süd-Ausrichtung) im Elbetal nicht beeinträchtigen. Im Uferbereich wird der Grünflächenanteil durch

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 54 von 89

Ausweisung öffentlicher Grünflächen erhöht. Durch die Anordnung der Baufelder im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass auch eine Belüftung zwischen Elberaum und Neustädter Innenstadt (West-Ost-Ausrichtung) gewährleistet wird.

Aussagen zum Lärmschutz können erst nach Vorliegen eines Lärmschutzgutachtens getroffen werden

Arten und Biotope / Naturschutz

Oberstes Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 BNatSchG) ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert der Landschaft dauerhaft zu sichern. Das SächsNatG formuliert zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele u.a.:

- Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen zu sichern.
- Die Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen.
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.
- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen, natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.
- Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit zu sichern und zu erhalten.

Im BNatSchG werden mit §§ 14 und 15 Eingriffe und Verursacherpflichten geregelt. In § 18 BNatSchG wird das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht geregelt. Gemäß § 42 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berücksichtigen.

Der Baumbestand ist nach der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützt.

➔ **Berücksichtigung:** Die Eingriffsregelung wird für alle Schutzgüter im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet und findet in grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 55 von 89

Die Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind bei Vorlage in die Festsetzungsvorschläge des Bebauungsplans noch einzuarbeiten.

Dem Erholungsaspekt wird durch den Erhalt des Elbe-Radweges sowie die Entwicklung einer vielfältig nutzbaren Hafen- und Uferzone Rechnung getragen.

Die verlorengehenden geschützten Bäume werden gemäß den Ausführungen zur Gehölzschutzsatzung bilanziert und zu ersetzen sein.

Flächennutzungsplan (FNP) Landeshauptstadt Dresden

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt mit einer durchgehenden Grünfläche von der Marienbrücke bis an die nördliche Plangebietsgrenze entlang des Elbufers bzw. der Kaimauer des Hafens. [vgl. LH Dresden 2002b]

➔ Berücksichtigung: Die Ziele des Flächennutzungsplans werden im Bebauungsplan konkretisiert. Die als gemischte Baufläche dargestellte Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Kultur/Freizeit weitergenutzt. Als öffentliche Grünflächen werden im Norden und Süden Flächen gesichert, die im Kern des Plangebiets dargestellten Flächen am Hafen sind zumindest für die Erholung nutzbar.

Landschaftsplan (LP) Landeshauptstadt Dresden

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden [LH Dresden1996a] wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Im Entwurf zur Änderung des Landschaftsplans (Stand 2012, nicht verabschiedet) werden die sog. Kulturspange im Norden des Plangebiets, die Hafenstraße und der direkte Uferbereich als Grünzug dargestellt. Die übrigen Flächen sind als bebaute Flächen dargestellt.

Maßnahmetypen im Landschaftsplan:

- Vorsorgende Prüfung des Artenbestandes vor Umsetzung der Maßnahme des Landschaftsplans
- Entsiegelung
- Anlage und Wiederherstellung von Grün- und Erholungsflächen
- Erhalt und Entwicklung des Grünverbundes
- Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas

Sorgfaltsbereiche:

- Grünzäsur (entlang der Leipziger Straße)
- Luftleitbahn
- Altlastenverdachtsfläche – vorsorgende Prüfung vor der Nutzungsänderung

Schutzbereiche:

- FFH-/SPA-Gebiet
- LSG
- Rechtswirksames Überschwemmungsgebiet

➔ Berücksichtigung: Die Ziele des Landschaftsplans werden im Bebauungsplan und im Freiflächenplan/Grünordnung konkretisiert.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 56 von 89

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

Das Plangebiet wird entlang seiner westlichen Grenze mit unterschiedlichen Flächenanteilen von drei Schutzgebieten berührt.

Flora-Fauna-Habitat/FFH-Gebiet 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

Grundsätzlicher Schutzgrund für das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ ist die durchgängige Elbe-Flusslandschaft mit stellenweise unverbauten Abschnitten, wertvollen Hart- und Weichholzauen, sehr hohem Strukturreichtum, sehr hoher Artendichte an Tieren und Pflanzen, z.T. vom Aussterben bedroht.

Zwei wesentliche Ziele der Schutzgebietsverordnung seien genannt:

„...2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhanges I der FFH-RL von Bedeutung sind.

3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.“ [Landesdirektion Leipzig 1996]

Special Protection Area / SPA-Gebiet 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ besteht aus drei Teilgebieten, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil gehört zum ersten Teilgebiet von Passnitz bis zur Dresdner Marienkirche (südliche Bebauungsplangrenze).

Planrelevanter Schutzzweck/planrelevantes Erhaltungsziel:

Im SPA-Gebiet kommen 21 Brutvogelarten nach Anhang 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und Wirbeltiere der Kategorien 1 und 2 der „Roten Liste Wirbeltiere“ des Freistaates Sachsen vor. [vgl. Regierungspräsidium Dresden 2006]

Ziel der Schutzgebietsverordnung ist es, einen günstigen Erhaltungszustand der geschützten Vogelarten zu erhalten und damit eine ausreichende Vielfalt, Ausstattung und Flächengröße ihrer Lebensräume und Lebensstätten zu gewährleisten.

An dieser Stelle soll auch der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ aufgeführt werden, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hineinreicht.

Landschaftsschutzgebiet LSG 2 „Dresdner Elbwiesen und –altarme“

Bezogen auf das Bebauungsplangebiet ist der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „...2. die Erhaltung und Sicherung des wertvollen naturnahen Kulturraumes (Flussauen, Flussvorland, Altarme) und seine Durchgängigkeit inmitten des Stadtgebietes mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und Naturbeobachtung,

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 57 von 89

3. die Sicherung, Verbesserung und Wiederherstellung der für den Bestand der Pflanzen- und Tiergemeinschaften notwendigen Standortbedingungen, insbesondere der Bodennutzung, der Bodengestalt, des Wasserhaushalts und des Klimas im gesamten Elbraum und insbesondere im Ballungsgebiet der Stadt,

...5. die Erhaltung als Freifläche im städtischen Verdichtungsraum zur nachhaltigen Sicherung des städtischen Klimas und die Sicherung als Durchlüftungsschneise zur lufthygienischen Entlastung.“ [LH Dresden 1996b]

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

Wird ergänzt, sobald Artenschutzbeitrag vorliegt.

2.1.3. Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses

Für die Verabschiedung eines Bebauungsplans zur Entwicklung des ehemaligen Hafens Neustadt gibt es zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses.

Die Nutzung des gesamten Areals Hafen Dresden-Neustadt als Umschlagplatz für Güter oder Waren ist heute nicht mehr wirtschaftlich, öffentlicher Bedarf nach einem im Innenstadtgebiet zu betreibenden Gewerbehafen wird nicht mehr dargestellt. Nach Aufgabe der Hafennutzungen in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde die überwiegende Zahl der Gebäude nicht mehr oder nur in Zwischenlösungen genutzt. Die Gebäude und überwiegenden Flächenteile des Plangebiets fielen brach, sind z.T. Zerstörungen durch Vandalismus ausgesetzt und stellen z.T. auch bauliche Gefahrenquellen dar.

Mit dem im Bebauungsplan festzusetzenden Wohngebiet und den Sondergebieten Hafen und Kultur/Freizeit werden sinnvolle und stadtverträgliche Nutzungen auf den ehemaligen Hafenanlagen ermöglicht. Wenn auch die Errichtung von Wohnnutzungen ein privatwirtschaftliches Interesse verfolgt, so sind mit der Entwicklung des Gebiets auch zwingende Gründe des öffentlichen Interesses verbunden.

1. Mit dem Bebauungsplan werden entlang der Elbeuferzone öffentliche Grünflächen geschaffen, die zum einen bestehende Grünflächen sichern und entwickeln, zum anderen werden neue öffentliche Grünflächen z.T. mit öffentlichem Spielplatzangebot geschaffen, die der Erholung der städtischen Bevölkerung dienen und das öffentliche Spielplatzdefizit reduzieren.
2. Mit der Sicherung und Entwicklung von Grünflächen entlang des Elbeufers werden die Voraussetzungen zur Ansiedelung wildlebender Pflanzen und Tiere im Elberaum geschaffen. Damit werden Schutz- und Entwicklungsziele der FFH-, SPA- und LSG-Schutzgebietsverordnungen realisiert.
3. Neben der Wohnbebauung werden kleinteilige gewerbliche oder dienstleistende Nutzungen ermöglicht, die in kleinem Maßstab Arbeitsplätze schaffen werden (z.B. Bäckergeschäfte, Arztpraxen), gegebenenfalls wird ein Hotelbetrieb errichtet.
4. Die Herstellung des Hafenumfeldes im Sondergebiet Hafen zu einer öffentlich zugänglichen und nutzbaren Fläche steigert den Erholungsnutzen und fördert die Identität der Bewohner Dresden-Neustadts mit „ihrem“ Hafen. Die Anlage eines öffentlichen Spiel-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 58 von 89

platzes für ältere Kinder (Altersgruppe 6-18 Jahre) mindert das Defizit an öffentlicher Spielplatzfläche.

5. Die Festsetzung des Sondergebiets Kultur und Freizeit lässt vielfältige Möglichkeiten der kulturellen ggf. auch freizeitsportlichen Nutzung zu.
6. Die Schutzgebietsausweisungen des FFH- und SPA-Gebiets werden durch die geplanten Festsetzungen voraussichtlich nicht nachhaltig betroffen, genauere Aussagen werden nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens getroffen.
7. Mit der Umsetzung von Vorhaben des Bebauungsplans werden bekannte Altlastenstandorte saniert. Die Sanierung bedeutet eine Gefahrenabwehr im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers.

2.1.4. Zumutbare Alternativen

Alternative bauliche Nutzungsausweisungen sind an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht angehten. Nutzungsintensivierungen vergleichbar einem Misch- und Gewerbegebiet würden zwar mit dem sich im Süden anschließenden Gewerbegebiet des produzierenden Pharmaunternehmens korrespondieren, sind aber nicht die gewünschte städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle des Stadtraums. Die Realisierung der mit dem Bebauungsplan möglichen Bebauung fördert die Prämisse der Innenverdichtung gegenüber der Inanspruchnahme von unversiegelten und neu zu erschließenden Flächen in anderen Lagen der Landeshauptstadt Dresden und erfüllt die Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

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

Wird nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt.

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

2.2.1. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Pflanzen und Tiere

Bestand Biotop: Brachliegende Gewerbe-/Industrieflächen und Hafengebiete/Temporäre Nutzungen, Bäume

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus stillgelegten, allenfalls zwischengenutzten Lagergebäuden und brachgefallenen Logistikflächen zwischen den Gebäuden. Das Gebiet wurde einst von der Kaimauer bis zur Leipziger Straße intensiv genutzt, folglich sind die Flächen zwischen den Gebäuden vollflächig versiegelt oder/und von Gleisanlagen durchzogen. Zwischen den Lagergebäuden wurden Bereiche eingezäunt und z.T. nur sehr extensiv genutzt, so dass sich hier Baumaufwuchs zu mehrjährigen Beständen aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) entwickeln konnte. In Belagsaufbrüchen konnten sich u.a. Birken (*Betula pendula*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) entwickeln. Im Norden des Plangebiets sind große Teile des Plangebiets zu Beach-Volleyballanlagen umgenutzt worden.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 59 von 89

Die großflächige Brache der Tiefgarage ist von einem mehrjährigen Gehölmantel aus Bergahorn, Spitz-Ahorn, Götterbaum und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) umgeben. Lineare Gehölz- und Staudenstreifen erstrecken sich zwischen Leipziger Straße und dem vom CVJM genutzten Gebäude.

Die insbesondere für verschiedene Vogelarten im Plangebiet wertvollste Fläche ist das sehr dicht bewachsene Brombeergebüsch mit vereinzelt Weidenbüschen an der Uferböschung im nördlichen Plangebiet. Diese Uferzone liegt im Geltungsbereich des FFH-Gebiets 2 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, des LSG 6 „Dresdner Elbtalwiesen und –altarm“. Darüber hinaus zählen die Uferböschung und der Uferwanderweg zum SPA-(Vogelschutz-)Gebiet.

Der Straßenraum ist zu 100 % versiegelt. Eine Reihe mit Straßenbäumen säumt die westliche Straßenseite.

Alle Biotope des Plangebiets sind nicht geschützt und nicht gefährdet nach SächsNatSchG. Im Rahmen der Biotopkartierung wurde auch das Vorkommen geschützter Pflanzenarten stichprobenhaft geprüft. Im gesamten Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gefunden. Vorhergehende Kartierungen mit gegebenenfalls vorkommenden geschützten oder gefährdeten Arten sind nicht bekannt.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 50 Laubbäume vermessungstechnisch kartiert. Ein weiterer Baum mit relevantem Stammumfang steht im Süden des Plangebiets. Bei den kartierten Bäumen handelt es sich um Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Birne (*Pyrus spec*), Walnuss (*Juglans regia*), Sand-Birke (*Betula pendula*), die über das gesamte Plangebiet verteilt sind. Diese Bäume sind geschützt nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden und fallen unter die Kategorie „mit Gebäuden bebaute Grundstücke“. Entlang des Elbe-Rad- und Wanderweges sind im nördlichen Plangebiet ausschließlich Zierkirschen (*Prunus spec.*) gepflanzt worden, die Bäume verfügen noch über relativ geringe Stammumfänge.

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen um die Tiefgarage hat sich in den letzten ca. 10-15 Jahren ein Baumaufwuchs aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) entwickelt.

Bestand Artenschutzrechtliche Beurteilung

Wird nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf Pflanzen und Tiere

Bauphase

Während der Bauphase können Lärmemissionen durch den Baubetrieb zu Beeinträchtigungen störeffindlicher Tierarten führen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur als temporäre Beeinträchtigungen einzustufen. Darüber hinaus sind schon lärmbedingte Vorbelastungen aus dem Betrieb der Leipziger Straße, der Beach-Volleyballanlage und dem Segway-Verleih (im Sommer) festzustellen. Letztere Anlagen befinden sich sogar in unmittelbarer Nähe zum SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet).

Bautätigkeiten mit technischen Geräten, Bauverkehr und sichtbare, sich bewegende Menschen können zur Entwertung der Habitatsignung für Vögel insbesondere in der Brutzeit führen, da hier Fluchtdistanzen unterschritten werden können. Dies wäre gegebenenfalls im Bereich des Ausbaus der Sondergebiete SO Hafen / Kultur / Freizeit, SO Kultur/Freizeit (sog. „Kulturspange“) sowie des nördlichen Ausbauabschnittes des allgemeinen Wohngebiets WA der Fall. Gegen visuelle Störungen durch den Baubetrieb sind Minderungsmaßnahmen zu erlassen. Ge-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 60 von 89

nauere Aussagen über die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten können erst nach Auswertung der artenschutzrechtlichen Beurteilung getroffen werden.

Während der Bauphase können zu erhaltende Vegetationsbestände durch den Baustellenbetrieb beeinträchtigt werden.

Anlage

Die geplante Bebauung des allgemeinen Wohngebiets, Mischgebiets und der Sondergebiete greift in den Gehölz- und Baumbestand (s.u.) und in Biotope mit geringem, geringem bis mittlerem und mittlerem Biotopwert ein. Betroffen sind Biotope der brachgefallenen Gewerbe-/Industrieflächen und Hafenanlagen, die jedoch überwiegend überbaut und versiegelt sind. Die größte zusammenhängende brachgefallene Grünfläche stellt die Baumaufwuchsfläche im Randbereich der brachliegenden Tiefgarage sowie die anschließende, baumbestandene Fläche am Segway-Verleih dar.

Der Biotopverbund wird entlang der Elbe durch den Erhalt bestehender und die Realisierung neuer Grünanlagen deutlich erhöht. Die intensiv zu nutzende Hafenanlage (Sondergebiet Hafen/Kultur/Freizeit) wird allerdings eine dauerhafte Zäsur im Biotopverbund bleiben.

Durch die geplanten Vorhaben im Bebauungsplangebiet werden Bäume betroffen sein, die gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützt sind. Die Grundstücke, auf denen die betroffenen Bäume stehen, sind bebaut; d.h. es sind gemäß Verordnung Laubbäume $\geq 1,0$ m Stammumfang geschützt. Umfang der Fällungen und Umfang der Ersatzbaumpflanzungen werden im Rahmen der Bauantragphase eines jeden Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet ermittelt.

Betriebsphase

Durch den Betrieb bzw. die Nutzungen im geplanten Wohngebiet und in den Sondergebieten Hafen/Kultur/Freizeit können sich Störungen insbesondere bei empfindlichen Tierarten im nahe gelegenen SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) ergeben. Belastungen sind im Wesentlichen Lärm, Licht und Bewegungen durch Menschen, die ggf. zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können. Da gegenwärtig eine Beach-Volleyballanlage dort im Sommer ihren Betrieb führt, sind bereits Störungen als Vorbelastungen zu berücksichtigen. Straßenleuchten und sonstige Außenbeleuchtungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, deren Leuchtmittelabstrahlung im kurzwelligen Bereich liegt, stellen für nachtaktive Insekten eine Gefahr dar. Auch die Gestaltung der Fassaden kann negative Auswirkungen bedingen, da bei blendenden oder glänzenden bzw. fensterreichen Fassaden Vogelschlag auftreten kann.

Aussagen der artenschutzrechtlichen Beurteilung werden nach Vorlage ergänzt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf Pflanzen und Tiere

- Zu erhaltende Vegetationsbestände und Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Während der gesamten Bauzeit ist das nach § 26 SächsNatSchG geschützte, besonders wertvolle Biotop außerhalb des Plangebiets südwestlich des vom CVJM genutzten Gebäudes sowie die SPA-/FFH-Fläche im nordwestlichen Plangebiet gegen Beeinträchtigungen (visuelle Störungen) durch Bauzäune mit Sichtschutzfolien zu schützen.
- Lagerplätze und sonstige Baustelleneinrichtungsflächen sind in einer Entfernung von mindestens 30 m von den Schutzgebieten einzurichten. Die Baustelleneinrichtungen sind zur Vermeidung von Störungen außerhalb von Vogelbrutzeiten einzurichten.
- Straßenleuchten und sonstige Außenbeleuchtungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Natrium-Niederdrucklampen auszustatten, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegt (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 61 von 89

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen auf Pflanzen und Tiere

SPE 1 – Gehölzanpflanzung - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine durchgehende Gehölzanpflanzung herzustellen. Die Fläche dient als Schutzanpflanzung gegenüber der sich westlich anschließenden Fläche des Biotoptyps „Magere Frisch- und Bergwiesen“, der als besonders geschütztes Biotop nach SächsNatSchG eingestuft ist. Ferner wird die Biotopfläche von zahlreichen z.T. gefährdeten Vogelarten als Brutquartier und Nahrungsraum genutzt. Die SPE-Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet, im FFH-Gebiet und zum Teil im SPA-Gebiet.

Durch die Schutzpflanzung werden das sich westlich anschließende Biotop und vor allem die potenziell ansässigen Brutvogelvorkommen (... hier fließen, nach Vorlage, noch Bezüge zur artenschutzrechtlichen Beurteilung ein) gegenüber Einwirkungen aus dem Betrieb des Elbe-Rad- und Wanderweges (Bewegungen durch Menschen, Lärmeinwirkungen/Unruhe) geschützt und das Nahrungs- und Nistangebot an der Elbe gestärkt. Die Fläche ist mit einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung zu bepflanzen, die Vögeln und Kleinsäugetieren Nist- und Nahrungsmöglichkeiten bietet.

G1 – Öffentliche Grünfläche

Insbesondere die westlich des Elbe-Radweges gelegene, zusammenhängende Böschungsfäche zur Elbe (Teilfläche G1.1) ist langfristig zu schützen und extensiv zu pflegen, da die bereits vorhandene dichte Vegetation aus u.a. Brombeer-Gebüschern als Brutgebiet für Vögel geeignet ist. (... hier fließen, nach Vorlage, noch Bezüge zur artenschutzrechtlichen Beurteilung ein). Mit der Festsetzung der ufernahen Fläche wird diese als öffentliche Grünfläche langfristig gesichert. Die Fläche liegt im SPA-Gebiet und nur zum geringen Teil im Landschaftsschutzgebiet und im FFH-Gebiet. Schutzziel dieses Flächenteils ist der Erhalt und die Entwicklung als Vogelnahrungs- und -nistgebiet.

Die übrigen Flächen von G1 nordöstlich des Elberadweges (Teilfläche G 1.2) sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu gestalten und zu erhalten.

G2 – Öffentliche Grünfläche

Mit der Festsetzung der ufernahen Grünfläche als öffentliche Grünfläche wird diese Fläche langfristig gesichert. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ und zum geringen Teil im SPA- und im FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“. Die Fläche dient der landschaftlich geprägten, extensiven Erholung und ist mit dem Entwicklungsziel, Wiesenflächen und Gehölze zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Dabei sind 80 v.H. der Fläche als offene Wiesenfläche zu gestalten, 20 v.H. der Fläche sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Das Gebäude, das gegenwärtig vom CVJM genutzt wird, ist gestalterisch in die Anlage einzubeziehen.

G3 – Öffentliche Grünfläche

Die im Bestand noch ungestaltete Fläche ist mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu bepflanzen. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird diese Fläche langfristig gesichert. Ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-18 Jahre ist in die Anlage zu integrieren.

Die Fläche liegt gegenwärtig außerhalb der Schutzgebiete LSG, FFH und SPA. Es ist jedoch geplant, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes von der südlichen Fassade des CVJM-Gebäudes in nordöstliche Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zu

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 62 von 89

verlegen, so dass künftig annähernd die gesamte Grünfläche G3 im Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ liegen wird.

Die Fläche dient der Erholung und ist entsprechend zu gestalten (Rasen/Wiese, Bäume, Sträucher) und auszustatten (Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten).

G4 – Öffentliche Grünfläche – Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung, Anpflanzung

Die im Bestand befestigte und als Platz genutzte Fläche ist zu entsiegeln (ca. 450 m²) und mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu bepflanzen. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird diese Fläche langfristig gesichert. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Dresdner Elbwiesen und –altarme“.

Die Fläche dient der Erholung und ist entsprechend zu gestalten (Rasen/Wiese, Bäume, Sträucher) und auszustatten (Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten). Der ausgewiesene, öffentliche Grillplatz ist in die Gestaltung einzubeziehen.

G5 – Öffentliche Grünfläche – Ausgleichsmaßnahme Anpflanzung

Die im Bestand zwar begrünte, möglicherweise jedoch baubedingt verlorengelassene Vegetationsfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird diese Fläche langfristig gesichert.

Die Fläche dient auch der landschaftlichen Einbindung des Gesamtvorhabens und bildet zusammen mit dem zulässigen, begleitenden Rad- und Gehweg eine wichtige Grünverbindung zwischen Elbeufer und der Leipziger Straße bzw. dem östlich der Leipziger Straße gelegenen Entwicklungsgebiet.

Maßnahmenauswirkung

Mit den allgemeinen und speziellen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope können nachhaltige und erhebliche Auswirkungen weitgehend vermieden werden (vgl. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Biologische Vielfalt

Ausgehend von den oben beschriebenen Biotopbedingungen, den Biotopanteilen am Plangebiet und den vorgefundenen Baum- und sonstigen Gehölzarten zeigt die Plangebietsfläche keine spezifischen Besonderheiten. Das vorkommende Biotopspektrum ist sehr eingeschränkt, jedoch typisch in seiner Ausprägung im Hinblick auf seine Lage in der Stadt, seine Nutzungen und damit verbundenen Einflüsse. Selbst die im FFH-Gebiet liegende Uferböschungfläche ist eher einfach strukturiert (überwiegend Himbeer-/ Brombeergebüsche).

Nach Vorlage sind Einlassungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens einzuarbeiten.

Im Hinblick auf die biologische Vielfalt ist die Fläche des Bebauungsplangebietes eher als durchschnittlich einzustufen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt

Besondere, auf die biologische Vielfalt zu beziehende Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Das Spektrum der geplanten Biotopflächen wird nach Fertigstellung aller im Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben voraussichtlich die biologische Vielfalt der Ausgangssituation wieder einnehmen. Inwiefern es zu temporären Beeinträchtigungen der Vielfalt durch baubedingte, zeitgleich an vielen Stellen des Plangebiets vorzunehmende Vegetationsrodungen kommen wird, kann gegenwärtig nicht beurteilt werden.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 63 von 89

Boden (Bodenfunktionen)

Bestand Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Dresdener Elbtalweitung als Untereinheit des Sächsischen Elblandes. Als Teil der sog. Mittelterrasse (Heidesandterrasse) bestimmen Lockersyrosem-Regosol (nördliche Hälfte) das Plangebiet mit einem geringen Anteil Vega aus Lehm und Sand (südliches Plangebiet) [vgl. SLfULG, Digitale Kartenauskunft, Bodentypen, 2012 und LH Dresden 2003], Braunerden und Sandrosterden sind durchaus vorherrschend. [vgl. Wehner 1989]

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund bindiger Deckschichten mit einer 2-3 m starken Mächtigkeit als schlecht zu bezeichnen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der unmittelbaren Nähe zur Elbe (Überschwemmungssituationen) ist das Thema Regenwasserversickerung nicht mit erster Priorität zu behandeln. [vgl. Umweltatlas/-auskunft, LH Dresden 2012]

Die Böden des Plangebiets sind im Laufe der Siedlungsentwicklung stark verändert worden und weisen somit nur eine sehr geringe bis keine Naturnähe auf; es stehen somit im Prinzip keine schutzwürdigen Böden an.

Das Plangebiet ist durch Gebäude, Straßen- und Wegeflächen mit 74,7 % stark versiegelt, 25,3 % der Plangebietsfläche sind unversiegelte Vegetationsfläche oder offener Boden (Oktober 2012).

Die Bewertung des Bodens ist im Hinblick auf seine Schutzgutfunktionen Niederschlagversickerung, Grundwasserfilterung, potenzieller Lebensraum als gering einzustufen, ca. 74,7 % der Plangebietsfläche sind demnach als vorbelastet zu bewerten.

Das Relief des Plangebiets ist sehr eben. Das Gelände steigt leicht von der Hafenterrasse (ca. 108,56 -109,06 m NHN) an in Richtung Leipziger Straße bzw. nach Norden (ca. 110,69-111,19 m NHN).

Kriterium der Bewertung des Schutzgutes Boden ist die anthropogene Beeinträchtigung des Bodens, d.h. der Grad der Natürlichkeit des Bodenzustands bzw. seiner Funktionen in Bezug auf § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG.

Bestand Altlasten

Im Plangebiet sind drei bekannte Altlastenflächen vorhanden, die im Altlastenkataster der Stadt Dresden erfasst sind. Das Umweltamt der Stadt Dresden hat zu den Altlastenflächen folgende Informationen mit Hinweisen zum Umgang mit den Flächen aufbereitet.

SALKA-Nr.: 2.15.016 - Leipziger Str. 23 - ehemalige Galvanik (Altlastenfläche „A01“)

Die Kleinstgalvanik im Hauptgebäude wurde geordnet und nachweislich zurückgebaut. Auf den Freiflächen liegt bis 2,90 m unter GOK Auffüllungsmaterial vor, das schwermetallbelastet ist und PAK aufweist (siehe Geotechnischer Bericht vom 12.01.2009 durch Baugrundbüro HOMMEL GmbH). Aufgrund des belasteten Bodenmaterials ist bei geplanter sensibler Nutzung die Abklärung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erforderlich.

SALKA-Nr.: 2.19.084 Leipziger Str. 31 – Wirthgen, Holm, Zylinderschleiferei, Kfz-Klempnerei, Autohandel, Maschinen- und Metallbau- (Altlastenverdachtsfläche „A02“)

Von 1930 bis Ende 1993 wurde der Standort industriell genutzt. Es befanden sich Behälterbau, Kupfer-, Kessel- und Aluminiumschmiede, Schleiferei, Zylinderschleiferei, Maschinenbau (Fa.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 64 von 89

Reinsch) und Kfz-Klempnerei (Fa. Wirthgen) auf diesem Grundstück. Es wurde mit folgenden umweltgefährdenden Stoffen umgegangen: Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Schwermetalle, Öle, Fette, Waschbenzin, evtl. Cyanide, Säuren, Laugen, PCB und FCKW-haltige Lösemittel. Bei Abbruchvorhaben und/oder Bodeneingriffen ist eine ingenieurtechnische Begleitung und deren Dokumentation erforderlich sowie bei geplanter sensibler Nutzung die Abklärung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze.

SALKA-Nr.: 2.00.302 Leipziger Str. 15b - eh. Molkereitechnik BHG - (Altlastenverdachtsfläche „A03“)

Im Bereich der Pkw- und der Lkw-Garagen (Reparaturwerkstatt) wurden umweltrelevante Verunreinigungen hauptsächlich durch MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe (Motoren- und Getriebeöl, Diesel, Schmieröle) festgestellt. An diesen lokal kontaminierten Stellen (siehe Lageplan) ist mit MKW und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu rechnen.

Bei Nutzungsänderungen zu sensiblen Nutzungen bzw. Baumaßnahmen (Abbrüche, Bodeneingriffe) ist deren ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation erforderlich. Schwerpunkte sind die MKW- und PAK-Verdachtsflächen. [Mitteilung des Umweltamtes Dresden, 29.11.2012]

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf Boden und Altlasten

Bauphase

Mit der Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und damit verbunden eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Die beanspruchten Baubereiche sind allerdings bereits in ihrer Bodenstruktur stark verändert, so dass die baubedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden können.

Durch Leckagen an Baumaschinen und -fahrzeugen sowie durch Verarbeitung bestimmter Werkstoffe können Benzine, Schmiermittel, Schalungsöle etc. in den Boden versickern. Bodenverunreinigungen bewirken eine Veränderung des Bodenchemismus und stellen durch eindringendes Regenwasser eine potenzielle Belastung für das Grundwasser dar.

Durch die geplante Bebauung werden die registrierten und im Bestandsplan dargestellten Altlastenflächen A01 bis A03 überbaut bzw. aufgebrochen und umgestaltet. Während der Bauphase können Schadstoffe durch unsachgemäße Behandlung freigesetzt werden und das Erdreich verschmutzen. Potenziell können die Schadstoffe über die Regenwasserversickerung in den Grundwasserhorizont eindringen und zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität führen.

Anlage

Durch die Bebauung mit Gebäuden, ihren sonstigen Nebenanlagen wie Tiefgaragen und Stellplätzen sowie der öffentlichen Erschließungsstraßen, den Sondergebieten für Kulturnutzungen und Hafen ist eine anlagebedingte Versiegelung von ca. 66.997 m² zu erwarten, dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 79,6 % an der Gesamtfläche. In absoluten Flächenzahlen betrachtet stellt die Planung gegenüber der Ausgangssituation eine Erhöhung der Versiegelung um ca. 4.135 m² (ca. 4,9 %) dar. Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der anlagebedingten Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der starken Vorbelastungen eher als mittel bis gering einzustufen.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 65 von 89

Betriebsphase

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen erlaubt, so dass keine wesentlichen Belastungen von den geplanten Nutzungen ausgehen werden und somit keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf Boden, Altlasten

- Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.
- Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich, Abstellen und Betankung nur auf versiegelten Flächen).
- Verwendung moderner emissionsarmer Technik mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen
- Motoröle, Schmieröle, Farbreste und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen (vgl. § 52 SächsWG).
- Es dürfen keine FCKW-haltigen Baustoffe oder Materialien verwendet werden (§ 4 Abs. 1, 2, 5 BBodSchG).
- Bauversorgungseinrichtungen sind grundsätzlich Flächen sparend anzulegen.
- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasenfugenpflaster) können negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherungsfunktion des Bodens gemindert werden. Oberflächenbeläge aus wassergebundener Decke sind im Nahbereich der Wohnbebauung möglich und wünschenswert. Die Oberflächengestaltung muss jedoch auf die Hochwassersituation Bezug nehmen, so dass eine durchgängige Gestaltung von Wegen und Plätzen im Plangebiet mit wassergebundenen Decken aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht angeraten erscheint.
- Bei Abbruchvorhaben und/oder Bodeneingriffen ist eine ingenieurtechnische Begleitung und deren Dokumentation erforderlich sowie bei geplanter sensibler Nutzung die Abklärung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nachzuweisen. Werden in den Ablagerungen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren und sind Maßnahmen mit den Behörden abzustimmen (§ 10 Abs. 2 SächsABG).

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen auf den Boden

Dachbegrünung im Wohngebiet und im Mischgebiet

Die Dachflächen im Wohn- und Mischgebiet sind extensiv zu begrünen. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine Aufbaustärke von mindestens 10 cm aufweisen, wobei die Dicke der Vegetationstragschicht im Mittel mindestens 7 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Flächen zur solaren Energiegewinnung. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig je nach statischen Möglichkeiten. Erfahrungsgemäß können in der Gesamtheit der Dachflächen unter Berücksichtigung der technischen Einrichtungen oder von Brandschutzvorgaben ca. 20-30 % der Dachflächen begrünt werden. In diesem Planverfahren werden 20 % der Bauflächen zum Ansatz gebracht.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 66 von 89

Entsiegelung befestigter Flächen

Die für die öffentliche Grünfläche G 4 vorgesehenen Flächen sind stark befestigt. Als Ausgleich für Versiegelungen im Plangebiet ist eine Fläche von ca. 450 m² zu entsiegeln und im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme G 4 (Anlage einer öffentlichen Grünfläche) landschaftsbaulich herzustellen und zu bepflanzen.

Sondergebiet SO – Kultur und Freizeit

Die für kulturelle Zwecke aller Art zu nutzende Fläche im nördlichen Plangebiet ist mit einem Anteil von 25 % mit Grünflächen zu gestalten. Dabei ist die Lage der Grünflächen zu diesem Zeitpunkt nicht festgelegt, um die Nutzungsmöglichkeiten noch variabel zu halten. Möglich sind z.B. mehrere Einzelflächen im Raster oder durchgehende lineare Flächen. 75 % der Fläche der sogenannten „Kulturspange“ sind als befestigte Platzfläche oder zur Aufstellung temporärer Bauten o.ä. Einrichtungen vorbehalten. Die Flächen sind frei zugänglich zu gestalten und an den Elbe-Rad- u. Wanderweg sowie an die Leipziger Straße anzubinden.

Flächennutzung/-typen / Versiegelungsgrad	Fläche Bestand	Fläche Planung	Flächenanteil Planung
Gebäude, Nebengebäude, WA, MI	17.700 m ²	30.570 m ²	36,3 %
Straßen (Leipziger Straße, Planstraßen)	11.088 m ²	9.877 m ²	11,7 %
Wege, Plätze	39.647 m ²	26.550 m ²	31,6 %
Vegetationsflächen (inkl. intensive Dachbegrünung)	21.288 m ²	17.153 m ²	20,4 %
Summe Versiegelung Plangebiet Nr. 357 B gesamt	84.150m ²	84.150 m ²	100,0 %

Tab. 1: Flächenversiegelung Bestand x Planung

Maßnahmenauswirkung

Mit den Maßnahmen werden die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden gemindert und die Bodenfunktionen Grundwasserversickerung und Lebensraum geschützt.

Soweit dies für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet möglich ist, wird durch die Planung ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf bzw. den Masterplan wird eine möglichst kompakte Siedlungsform unter Inanspruchnahme bereits überbauter oder versiegelter Flächen erreicht. Damit wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB weitgehend gefolgt.

Die Melkus-Villa wird erhalten und als Wohngebäude saniert. Dies steht ganz im Sinne der Vorgabe des Flächen- und Gebäuderecyclings. Durch die Lage des Baugebiets wird der innenstadtnahe Bereich von Dresden-Neustadt verdichtet und auch wirtschaftlich gestärkt. Der Gefahr einer Abwanderung von Bauwilligen, die in andere Bereiche des Stadtteils oder in eine andere Stadt und ggf. zuvor unverbauten Grundstücke beanspruchen, wird damit im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB (Flächenrecycling, Nachverdichtung, sonstige Innenentwicklung) vorgebeugt.

Die Maßnahme Dachbegrünung dient der Minderung von Eingriffsbeeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch die künftigen Bauvorhaben. Durch die Dachbegrünung reduzieren sich Niederschlagsabflussspitzen. Regenwasser der Dachflächen wird für die Dachbegrünung anteilig zurück gehalten. Die Dachbegrünung dient zudem der Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und durch Bindung von Luftstäuben.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 67 von 89

Mit der Entsiegelungsmaßnahme und der Festlegung einer Mindestgröße zu begrünender Fläche im Sondergebiet Kultur, Freizeit werden Bodenfunktionen der Niederschlagsversickerung und des Bodens als Lebensraum erhalten. Es ist dennoch ein Defizit gemäß Dresdner Modell festzustellen.

Wasser (Oberflächen-, Grund-, Niederschlagswasser, Überschwemmungsgebiete)

Bestand Oberflächenwasser / Hochwasser

Die Elbe ist bestimmendes Oberflächengewässer zwar nicht im Plangebiet, aber unmittelbar an seiner westlichen Plangebietsgrenze.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz besteht für das Plangebiet ein Schutzgrad $> HQ 10$. Das Plangebiet liegt darüber hinaus vollständig im Hochwasserschutz-Defizitbereich mit einem verbleibenden Schutzgrad kleiner $HQ100$. „Das Hochwasserabflussgebiet ist der Bereich, der von der Hochwasserwelle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (Durchflussmenge am Pegel Dresden = 4345 m³/s) strömungswirksam durchflossen wird. Das Retentionsgebiet ist der Bereich, der für den zeitlich verzögerten Abfluss eines 100-jährlichen Hochwassers in Anspruch genommen wird. Das Gebiet schließt sich an das Hochwasserabflussgebiet an.“ [LH Dresden 2000] Naturnahe Überflutungsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Bestand Grundwasser

Für fast das gesamte Plangebiet erfolgt die Einordnung in den Gebietstyp III. Hierzu zählen Grundwasserleiter mit bindigen Deckschichten von $> 2-4$ m Mächtigkeit [LH Dresden 2001]. Als versickerungseinschränkend ist zu nennen, dass annähernd das gesamte Plangebiet als Überflutungsgebiet mit maximalen Wasserständen ausgewiesen ist. Die Grundwasser-Neubildungsrate liegt im Großteil des Plangebiets bei $4-4,9$ l/s-km², im östlichen Randbereich bei $6-7,9$ l/s-km². Die Versickerungsleistung ist insgesamt aufgrund der Bodenverhältnisse als weniger günstig zu bezeichnen [vgl. ebenda].

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Wasser (Grund-/ Oberflächenwasser)

Bauphase

Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Boden. Mit der Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und damit verbunden eine Schädigung der Bodenstruktur zu erwarten. Die beanspruchten Baubereiche sind allerdings bereits in ihrer Bodenstruktur stark verändert, so dass die baubedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden können.

Durch Leckagen an Baumaschinen und -fahrzeugen sowie durch Verarbeitung bestimmter Werkstoffe können Benzine, Schmiermittel, Schalungsöle etc. in den Boden versickern. Bodenverunreinigungen bewirken eine Veränderung des Bodenchemismus und stellen durch eindringendes Regenwasser eine potenzielle Belastung für das Grundwasser dar.

Durch die geplante Bebauung werden die registrierten und im Bestandsplan dargestellten Altlastenflächen A01 bis A03 überbaut bzw. aufgebrochen und umgestaltet. Während der Bauphase können Schadstoffe durch unsachgemäße Behandlung freigesetzt werden und das Erdreich verschmutzen. Potenziell können die Schadstoffe über die Regenwasserversickerung in den Grundwasserhorizont eindringen und zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität führen. Darüber hinaus können Schadstoffe im Boden bei Hochwasser-/Überschwemmungssituationen ausgespült werden und in das Oberflächenwasser gelangen.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 68 von 89

Anlage

Es sind zwar schon im Plangebiet starke Vorbelastungen auf den Wasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung von Fahr- und Platzflächen vorhanden, dennoch können Funktionen des Schutzgutes Wasser durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Wohngebäude, Verkehrsflächen (Leipziger Straße, neue Erschließungsstraßen) und die künftige Hafenspange (SO Hafen/Kultur/Freizeit) werden flächig eindeutig stark versiegelt werden. Für die sogenannte „Kulturspange“ wird in den Festsetzungen ein Wert von 25 % für die Bepflanzung freizuhaltender Flächen angesetzt, so dass die Fläche zu 75% versiegelt werden wird. Hier sollte eine örtliche Versickerung des Regenwassers soweit als möglich in die freizuhaltenden Vegetationsflächen erfolgen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier der Elberadweg sowie Planstraße C, können anfallendes Regenwasser im Norden und Süden in die angrenzenden vorhandenen oder geplanten öffentlichen Grünflächen entwässern, so dass ca. 50 % der Fläche das Regenwasser der Kanalisation zuführen werden.

Die nicht überbaubaren Freiflächen (im WA-/MI-Gebiet) auf den Tiefgaragen werden intensiv begrünt, auf den sonstigen Dachflächen werden extensive Dachbegrünungen festgesetzt, so dass diese Flächen einen hohen Anteil an Regenwasser zurückhalten werden und damit naturhaushaltwirksam werden.

Es wird eine Ableitung des gesamten Oberflächenwassers in die Elbe vorgesehen. Dazu ist die Errichtung eines Auslaufbauwerkes im nordwestlichen Hafenbereich vorgesehen. Zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Elbe ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Anbindung der Baufelder erfolgt abschnittsweise über Stichleitungen an einen Hauptsammler im Elberadweg.

Aufgrund der leichten Erhöhung der Versiegelung des Bodens (gegenüber der Ausgangssituation, s. Schutzgut Boden) sowie der damit verbundenen überwiegend ungedrosselten Abführung von Regenwasser auf den überbauten und befestigten Flächen können Regenwasserabflussspitzen nicht reduziert und die Verdunstungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht erhöht werden. Damit entstehen gegenüber der Ausgangssituation Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Betriebsphase

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen erlaubt, so dass keine wesentlichen Belastungen von den geplanten Nutzungen ausgehen werden und somit keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf das Wasser

- Durch eine regelmäßige Kontrolle während der Bauphase im Rahmen der Bauüberwachung sind mögliche Bodenverunreinigungen und damit Verunreinigungen des Grundwassers u.a. durch Baufahrzeuge oder -maschinen rechtzeitig zu beseitigen.
- Bei Baumaschinen und -geräten sind während längerer Standzeiten Maßnahmen gegen Tropfverluste von Schmiermitteln und Kraftstoffen einzuleiten (Auffangwannen zur Vermeidung des Eindringens von Tropfverlusten ins Erdreich, Abstellen und Betankung nur auf versiegelten Flächen).
- Verwendung moderner emissionsarmer Technik mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 69 von 89

- Motoröle, Schmieröle, Farbreste und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen (vgl. § 52 SächsWG).
- Es dürfen keine FCKW-haltigen Baustoffe oder Materialien verwendet werden (§ 4 Abs. 1, 2, 5 BBodSchG).
- Bei Abbruchvorhaben und/oder Bodeneingriffen ist eine ingenieurtechnische Begleitung und deren Dokumentation erforderlich sowie bei geplanter sensibler Nutzung die Abklärung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nachzuweisen. Werden in den Ablagerungen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren und sind Maßnahmen mit den Behörden abzustimmen (§ 10 Abs. 2 SächsABG).
- Mit der Bauantragsphase ist ein schlüssiges Entwässerungskonzept zur Ableitung nicht verschmutzter Regenwässer aus Dachflächen und Straßen-Wegeflächen zu erarbeiten und von den zuständigen Behörden genehmigen zu lassen.

Maßnahmenauswirkung

Mit den Maßnahmen können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser oder Eingriffsfolgen gemindert, aber nicht vermieden werden. Die Schutzgutfunktionen Grundwasseranreicherung, Trinkwassergewinnung und Verdunstung werden beeinträchtigt und führen gegenüber der Ausgangssituation zu einem negativen Wert.

Zum sachgerechten Umgang mit dem anfallenden Regenwasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden die Festsetzungen dahingehend getroffen, dass unbelastetes Regenwasser der Regenwasserkanalisation dort zugeführt werden darf, wo eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Die allgemein gültigen Regelungen hinsichtlich der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Eine Versickerung von Regenwasser vor Ort ist auf ca. 50 % der Wegeflächen des Elberadweges **und der Planstraße C** sowie auf der Sonderfläche Kultur (sogenannte „Kulturspange“) vorgesehen.

Luft und Klima

Bestand Lufthygiene

Die Situation der Lufthygiene im Plangebiet ist besonders durch die verhältnismäßig lockere Bebauung sowie die Frischluftversorgung durch die Lage im Elbtal als überwiegend positiv zu bezeichnen. Negativ wirkt sich der stark frequentierte Verkehrszug der Leipziger Straße aus. Die Leipziger Straße ist der größte Emittent von Luftschadstoffen im Plangebiet.

Der mittlere Jahreswert für NO₂ im Straßenrandbereich der Leipziger Straße liegt rechnerisch bei 40-45 µg/m³. Zum Vergleich: Der EU-weite Grenzwert beträgt 40 µg/m³. Das heißt, eine leichte Überschreitung des Grenzwertes ist am Straßenrand festzustellen. Dieser Wert (40 µg/m³) wird als noch erträglich für den Menschen sowie für Flora und Fauna angegeben. Betrachtet man die flächenhafte Belastung des Plangebiets, liegt der NO₂-Wert bei 25-30 µg/m³ (EU-Grenzwert bei 40 µg/m³) und entspricht somit einer mittleren lufthygienischen Situation und einer eher mittleren Bedeutung für die Versorgung belasteter Räume. [vgl. digitale Umweltauskunft/Umweltatlas, LH Dresden 2012]

Für die Belastung des Plangebietes mit Feinstaub (PM₁₀) liegt im 1x1-km-Raster ein Jahresmittelwert von 24-28 µg/m³ vor. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Grenzwert mit dem Schutzziel „Menschliche Gesundheit“ von 40 µg/m³. Auch die Obergrenze von 50 µg/m³ für den Tagesmittelwert, der maximal an 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf, wird nicht überschritten, so dass das Plangebiet als nicht vorbelastet bewertet werden kann.