

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 70 von 89

Etwas höher ist die Staubbelastung am Straßenrand der Leipziger Straße mit 30-32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, jedoch liegt auch dieser Bereich unter dem EU-weiten Grenzwert von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. [vgl. digitale Umweltauskunft/Umweltatlas, LH Dresden 2012]

Bestand Klima

Dresden liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18°C; mit mittleren Januartemperaturen von -0,7°C sind die Winter als nur mäßig kalt zu bezeichnen. Als mittlere Jahrestemperatur werden in der Innenstadt von Dresden ca. 9,9°C gemessen. Die Jahresniederschläge bewegen sich um 660 mm, so dass das Gebiet als gemäßigt feucht einzustufen ist.

Durch seine Lage im Elbtal liegt das Plangebiet zum einen innerhalb einer überörtlich bedeutsamen Kalt- und Frischluftabflussbahn und in einem Bereich mit Kalt- und Frischluftentstehung auf den Frei- und Vegetationsflächen. Stadtweit betrachtet ist dies der Übergangsbereich zwischen Kalt-/Frischluftentstehungsflächen und Bereichen mit stadtklimatischer Änderung. Dies bedeutet geringe Änderungen gegenüber Stadtumlandverhältnissen, relativ gute Durchlüftungsverhältnisse, ausgleichende klimatische Wirkung für angrenzende, dichtebebaute Siedlungsflächen. [vgl. LH Dresden 2011]

Bezogen auf die Örtlichkeit bedeutet dies, dass der schmale Uferstreifen von der nördlichen Plangebietsgrenze bis in Höhe des Hafenschuppens, der heute als Diskothek genutzt wird, sowie der schmale Geländestreifen südlich des Schuppens, der vom CVJM genutzt wird, als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität eingeordnet werden können. Alle anderen Flächen des Plangebiets sind eher als Baugebiete mit klimatischen Nachteilen zu charakterisieren.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf Luft und Klima

Bauphase

Baubedingte kleinklimatische nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Belastungen durch Staubeentwicklung bei der Erstellung der einzelnen Bauvorhaben auf benachbarte Gewerbe- und Wohnbauflächen nördlich und südlich des Plangebiets sowie den Elberadweg und den Straßenraum der Leipziger Straße werden durch die am Bau üblichen Maßnahmen weitgehend vermieden und sind nicht als nachhaltig zu bezeichnen.

Anlage

Die Funktion des Plangebiets als Fläche mit geringer Überwärmung mit klimatischen Nachteilen (s. Umweltatlas) wird durch die Ausweisung als Wohn- und Sondergebiet mit entsprechender Bebauung voraussichtlich nicht weiter beeinträchtigt. Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils (siehe Maßnahmen G1-G5, extensive Dachbegrünung) werden Kaltluftentstehungsflächen insbesondere im nordwestlichen und südlichen Plangebiet vergrößert, so dass im Vergleich zur Ausgangssituation ein gewisser Entlastungseffekt entstehen wird.

Die geplanten Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, so dass ein Austausch von Kaltluftströmen zwischen den Kaltluftentstehungsgebieten des Elberaums und dem innerstädtischen Gefüge der Dresdner Neustadt erhalten bleibt.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 71 von 89

Betriebsphase

Die Gebäude werden mindestens gemäß den gegenwärtig vorgeschriebenen Standards für Wärmedämmungen gebaut, so dass anlagebedingte Wärmeverluste an die Umwelt weitgehend gemindert werden.

Hinsichtlich der Anforderungen der Landeshauptstadt Dresden nach einer CO₂-neutralen-Stadtentwicklung, zumindest jedoch nach einer CO₂-minimierten Stadtentwicklung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt z.B. das Maß des CO₂-Ausstoßes des geplanten Heizsystems in Verbindung mit den angestrebten Dämmwerten der Gebäude nicht benannt werden.

Als Hauptschadstoffquelle verbleibt die Leipziger Straße, deren Verkehrsmengen sich durch den künftigen Individualverkehr, Liefer- und Entsorgungsverkehr erhöhen werden. Die lufthygienische Belastung (zu erwartende Emissionen) durch Quell- und Zielverkehre im Plangebiet wird voraussichtlich nicht zu nachweislich und nachhaltig höheren Staub- und Luftschadstoffbeeinträchtigungen im Untersuchungsquadranten (1x1 km) auf den Menschen führen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf Luft und Klima

- Verwendung von moderner emissionsarmer Technik, Maschinen und Geräten während der Bauphase
- Vermeidung der Staubentwicklung in trockenen Wetterperioden durch entsprechende Befeuchtungsmaßnahmen z.B. auf Baustraßen.
- Anlage extensiver Dachbegrünungen
- Anschluss der Baugebiete an das Dresdner Fernwärmenetz.
- Erarbeitung eines integrierten Bau- und Energiekonzeptes für alle Gebäude im Plangebiet mit dem Ziel, die Wirkungen auf die lokale Umwelt so gering wie möglich zu halten und die technische Ausführung auf einem hohen Standard zu bringen, um die ökologische und technische Qualität im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien einschlägiger Bewertungsmodelle zu erfüllen, z.B. BNB [2012].

Maßnahmenauswirkung

Mit den allgemeinen und speziellen Maßnahmen zur Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen werden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene vermieden.

Zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB wird keine Festsetzung getroffen. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Fernwärme des DREWAG-Netzes. Mit dieser Maßgabe erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an die Planung, gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans abzusichern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Der Bebauungsplan setzt keine Standards für Passivenergie- oder Niedrigenergiehäuser fest.

Landschaftsbild

Bestand Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Dresden-Neustadt und ist überwiegend städtisch geprägt. Die Hafenanlage mit den ehemaligen Lagerhallen und die sonstigen Gebäude an der Leipziger Straße, ein alter Kran und die Gleisanlagen, die einst an das Eisenbahnnetz angeschlossen waren, sind bestimmende Relikte der ehemaligen industriellen Nutzung. Nördlich der Lagerhallen prägen offene und sehr unterschiedliche Bereiche das Ortsbild: die Baum bestandene Freifläche am Segway-Verleih, die brachgefallene Tiefgarage mit umgebendem, mehrjäh-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 72 von 89

rigem Baumbewuchs, die Beach-Volleyballanlage mit großen, zusammenhängenden Sandflächen.

Von Süden aus betrachtet werden die Wege- und Platzflächen des südlichen Plangebiets bis zur südlichen Hafenkaimauer einschließlich des schmalen Streifens zwischen Kaimauer und Lagerschuppen aus Gründen z.B. der geringen Strukturvielfalt, der geringen Ausprägung an örtlichen Eigenarten als von geringem Wert für das Landschafts-/Ortsbild eingestuft. [vgl. LH Dresden 2007]

Die ehemaligen Lagerschuppen und sonstigen Gebäude der ehemaligen Hafennutzung werden aufgrund ihrer Eigenart und der Hinweise historischer Nutzungen mit einer mittleren Wertstufe beurteilt [vgl. LH Dresden 2007]. Allerdings sind verschiedene kleinere Gebäude an der Leipziger Straße stark baufällig und durch die Aufstellung von Zelten und Terrassen sind Überformungen eingetreten, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Die Leipziger Straße wird abweichend vom Umweltatlas Dresden mit einer mittleren bis geringen Wertstufe belegt, da das Straßenbild aufgrund der Baulücken und der z.T. baufälligen Gebäude keinen geschlossenen, einheitlichen Eindruck hinterlässt.

Zwischen Lagerschuppen und brachgefallener Tiefgarage wirkt der hohe Baumanteil der Fläche auf das Landschafts-/Ortsbild ein (hoher Landschaftsbildwert), während die Bauruine eher störend wirkt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild

Bauphase

Baubedingte nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschafts-/Ortsbild sind nicht zu erwarten. Baubedingt verlorene Baum- und Gehölzbestände werden durch die Anlage neuer Grünanlagen / Vegetationsbestände kompensiert.

Anlage

Die künftige Bebauung des Hafensareals wird das Erscheinungsbild dieses Uferabschnittes deutlich verändern. Die gesamte vorhandene, maximal eingeschossige Bebauung, z.T. allerdings auch aus baufälligen Gebäuden an der Leipziger Straße bestehend, wird abgebrochen und durch Wohngebäude mit bis zu acht Geschossen ersetzt. Die Gebäude werden höhendifferenziert (z.B. 3-, 6-, 7-, 8-geschossig) angeordnet. Dadurch entsteht eine für das Ortsbild verträgliche Gliederung und Höhenabfolge der Bauflächen. An der Leipziger Straße wird durch die Bebauung eine städtische Raumkante entstehen, die den Charakter dieser Straße als Hauptstraße unterstreicht und eher positiv zu werten ist, zumal langfristig auch die östlich der Leipziger Straße angrenzenden Grundstücke städtebaulich entwickelt werden. Im Plangebiet sind durch das Vorhaben überwiegend Flächen betroffen, die ohnehin einen mittleren bis geringen Landschaftsbildwert aufweisen.

Die Bebauung am Elbufer fügt sich ein in teilweise vergleichbare städtebauliche Situationen. Elbeabwärts grenzen bis zu 5-geschossige Wohngebäude in der Kötschenbroder Straße im Ortsteil Pieschen an das Ufer, elbeaufwärts südlich der Marienbrücke schließen sich das Museum für Völkerkunde und das Westin-Hotel mit großformatigen Gebäudedimensionen an. Die bis zu 7-8-geschossigen Wohngebäude (sog. „Elbbogen 1-3“) sind allerdings deutlich höher als die oben genannten und die im direkten Umfeld gelegenen Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Gewebegrundstück und auf dem Menarini-Gelände. Eine Ausnahme stellt der Schornstein der Firma Menarini dar, der bereits in der Ausgangssituation als störend empfunden wird.

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang. Mit der neuen, öffentlich nutzbaren Uferpromenade in Verbindung mit dem Elbe-Rad- und Wanderweg wird ein

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 73 von 89

ortsgerechtes städtebaulich-landschaftsarchitektonisches Element geschaffen, das im Vergleich zur Ausgangssituation positive Effekte erzielen wird.

Insgesamt stellen die Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet eine städtebauliche Ergänzung bzw. Vervollständigung der Dresdner Neustadt im erweiterten Umfeld des Bahnhofs Neustadt dar. Auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte könnten allerdings die hohen Wohngebäudeteile als störend empfunden werden. Durch die Verwendung ortstypischer Baumaterialien an den Gebäuden und im Freiraum können negative Einwirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild im direkten Umfeld gemindert werden.

Betriebsphase

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben auf das Landschafts- und Ortsbild nicht eintreten.

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

- Voll gebrauchsfähiges Natursteinpflaster ist zu sichern. Durch die Sicherung der Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster und Wiederverwendung des Materials bei der Gestaltung des Freiraums (Hafenpromenade, Straßen und private Wege im allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten) wird der Charakter der Hafenanlage gestalterisch wieder aufgenommen und werden Eingriffe in das Landschafts-/Ortsbild stark gemindert.
- Durch eine ortstypische Gestaltung und gestalterische Verknüpfung von oben genannten Materialien im Freiraum mit sichtbaren Teilen der Gebädefassaden wird ein positiv zu wertender thematischer Bezug zum Ort (Hafen, Wasser) genommen.
- Durch die Anpflanzung von großkronigen, standorttypischen Laubbäumen wird die Einbindung des Plangebiets in den Kontext Elbeufer gefördert.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild

Baumpflanzungen

Auf der für kulturelle Zwecke aller Art zu nutzenden Fläche im nördlichen Plangebiet sind auf dem von Überbauung freizuhaltenden Flächenanteil von 25% Laubbäume zu pflanzen. Die Flächen sind frei zugänglich zu gestalten und an den Elbe-Rad- u. Wanderweg sowie an die Leipziger Straße anzubinden. Die Fläche stellt eine wichtige Grünverbindung zwischen der Leipziger Straße und dem Uferbereich der Elbe dar.

Im Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI wird durch Festsetzungen ein Mindestmaß an zu bepflanzender Fläche sowie an anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Entlang der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung (**Planstraße C**) wird von der südlichen Begrenzung des Sondergebiets Hafen bis zur Uferstraße sowie auf dem Parkplatz nördlich der Grünfläche G 3 die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt.

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Mit der Anpflanzung von Bäumen wird die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert. Die Anpflanzung von Bäumen trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 74 von 89

Maßnahmenauswirkung

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich anlagebedingter Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild können nachhaltige und erhebliche Auswirkungen im direkten Umfeld vermieden werden (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es verbleiben mit Einschränkung Beeinträchtigungen durch die bis zu 7-8-geschossigen Gebäude auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte.

Neben der allgemeinen Gestaltungs- und Gliederungsfunktion von Bäumen dienen Bäume der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Die Sicherung und Wiederverwendung vorhandener Materialien ist ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit, hier: Gestaltqualität, ökologische und technische Qualität im Sinne der Nachhaltigkeitskriterien einschlägiger Bewertungsmodelle, z.B. BNB [2012].

Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen im Bauleitplan zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 17 (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Gemeinde hat somit nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung auch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschließen. Gemäß § 17 (4) BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs erforderliche Angaben über Ort, Art, Umfang und zeitliche Abfolge des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und Ersatz zu machen.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 (2) BNatSchG zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundsätzlich ist der Verlust von wichtigen Funktionen des Naturhaushaltes und der Biotopentwicklung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme mit Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen, die gleichartige bzw. gleichwertige Funktionen erfüllen können. Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren.

Durch die Nutzung zuvor überbauter, versiegelter und anthropogen stark veränderter Böden sowie verhältnismäßig gering- bis mittelwertiger Biotope zur Anlage von Wohnbauflächen, Sondergebieten und Verkehrsflächen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere (Arten und Biotope) gemindert werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand und des ebenfalls hohen Versiegelungsgrades in der Planung halten sich die Eingriffe in das Schutzgut Boden weitgehend im Gleichgewicht.

Durch die Entsiegelung von Fahrflächen und die Bepflanzung der künftigen Grünflächen G2, G3 und G 4, die Anlage von Grünflächen im Bereich des südlichen Wohngebiets und Verbreiterung der an der Grenze zum Menarini-Grundstück liegenden Grünfläche (G 5) erhöht sich der öffentliche Grünflächenanteil im Bebauungsplangebiet.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 75 von 89

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden extensive Dachbegrünungen festgesetzt, die das Retentionsvermögen von Regenwasser erhöhen und u.a. durch die Möglichkeit der Staubbildung und der Erhöhung der rel. Luftfeuchte auch positiv auf das Kleinklima wirken.

Die Eingriffsregelung wird nach dem Dresdner Model abgearbeitet. Es können nach dem gegenwärtigen Stand nicht alle Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357 B ausgeglichen werden. Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind Defizite festzustellen. Für die anderen Schutzgüter sind in geringem Umfang Entlastungseffekte gegenüber der Ausgangssituation festzustellen.

2.2.2. Mensch und seine Gesundheit

Bestand Erholung und Lärmbelastung

Das Plangebiet wird im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs durch einen Beach-Volleyball-Betrieb mit ausgedehnten Sand-/Spielflächen und Nebengebäuden genutzt. In den Lagerhallen im zentralen Bereich des Plangebiets nutzt eine Diskothek die Flächen, ergänzt um Zelte und Terrassenflächen für den Sommerbetrieb. Zwischen Tiefgarage und Lagerhallen bietet ein privater Unternehmer sogenannte Segways zur Vermietung an. Alle drei Nutzungen sind private, kommerzielle Einrichtungen, die nicht frei (im Sinne von kostenfrei) zugänglich sind. Eine landschaftsbezogene öffentliche Erholungsmöglichkeit ist durch den uferbegleitenden Rad- und Fußgängerweg gegeben, der zudem durch einen Stichweg an die Leipziger Straße angebunden ist. Alle übrigen Flächen des Plangebiets sind gegenwärtig zur Erholungseignung nicht geeignet.

Die Lärmbelastung entlang der Leipziger Straße liegt im Straßenraum bei 70-75 dB(A) im Tag-Abend-Nacht-Betrieb. In Baulücken ohne Schallhindernisse reichen die Schallpegel von 65 bis 70 bzw. 60-65 dB(A) bis ca. 40 m in das Plangebiet hinein. Dieser Bereich kann als mit gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen vorbelasteter Bereich bewertet werden. Schallpegel zwischen 50 – 55 dB(A) sind noch in ca. 80 m vom Straßenrand der Leipziger Straße vernehmbar und gelten als kommunikationsstörend lärmvorbelastet. Die Lärmbelastung dieser Schallpegelklasse durch den Verkehr auf der Marienbrücke reicht von Süden her bis an das Gebäude des CVJM [vgl. LH Dresden, Umweltauskunft/Umweltatlas 2012].

Ergänzende und aktuelle Angaben werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erarbeitet.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Bauphase

Baubedingte Beeinträchtigungen auf die Erholungsnutzung entstehen im Bereich des Ufers und des Hafens bzw. entlang dem Elbe-Rad- und Wanderweg. Temporär entstehen Baustellenbereiche und Umleitungen und ist mit Staub- und Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär vorhanden und nicht als erheblich und nachhaltig zu bewerten, wenn die Durchgängigkeit des Elbe-Rad- und Wanderweges während der Bauphase erhalten bleibt. Anwohner benachbarter Grundstücke werden nicht vom Baustellenbetrieb betroffen sein, da keine Wohngebiete direkt an das Plangebiet angrenzen.

Anlage

Das Plangebiet weist gegenwärtig mit Ausnahme des Elbe-Rad- und Wanderweges keine nennenswerten gebietsübergreifenden Erholungsflächen auf. Durch die geplanten Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 76 von 89

zum Sondergebiet Hafen und zu den öffentlichen Grünflächen wird in Verbindung mit dem Elbe-Rad- und Wanderweg ein größeres Angebot öffentlich nutzbarer Flächen hergestellt, somit ein Entlastungseffekt gegenüber der Ausgangssituation erreicht. Im Sondergebiet Kultur/Freizeit (sogenannte „Kulturspange“) wird ein großer Flächenanteil künftig auch öffentlich nutzbar sein, womit die Versorgung mit öffentlich nutzbaren Flächen weiter verbessert wird.

Betriebsphase

Nach Herstellung aller Wohnbau- und Sondergebietsflächen werden in einem Teilabschnitt der Ufer-/Hafenzone ggf. Verkehre durch Entsorgungsfahrzeuge (Recyclingabfälle, Hausmüll) oder Lieferverkehre (temporäre Festivitäten am Hafen, Transporte von Booten) entstehen. Diese Verkehre werden temporär erforderlich werden, eine nachhaltige Beeinträchtigung für die Erholungs- oder gar Wohnnutzung lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Verkehre durch Anfahrten zu Stellplätzen der Bewohner und Beschäftigten des Plangebiets konzentrieren sich überwiegend auf die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten.

Straßenbahn- und Kfz.-Verkehre der Leipziger Straße wirken auch im Bestand schon auf das Plangebiet ein. Durch die geplante Bebauung entlang der Leipziger Straße werden die Baukörper als Schallhindernis wirken und zu einer Schallabsorption führen.

Beeinträchtigungen können durch temporäre Nutzungen (öffentliche/private Veranstaltungen) im SO Hafen auf die Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets entstehen.

Die Beeinträchtigungen in den geplanten Gebäuden können erst nach Vorlage eines Schallgutachtens beurteilt werden.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden keine Festsetzungen getroffen. Die allgemein gültigen Regelungen der Abfallsatzung für die Landeshauptstadt Dresden sind zu beachten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf den Menschen und seine Gesundheit

- Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoffreduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert; nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- *Lärminderungsmaßnahmen in den Gebäuden können nur an den Gebäuden erfolgen. Näheres muss dem zu erstellenden Lärmgutachten entnommen werden.*
- Überwiegende Unterbringung der Stellplätze der Bewohner und Beschäftigten in Tiefgaragen; dadurch werden Lärmbeeinträchtigungen durch Kfz.-Verkehre stark gemindert.
- Es sind zeitliche Regelungen für Anlieferverkehre im Lärmgutachten zu treffen.
- Erarbeitung eines integrierten Bebauungskonzeptes, um hohe Standards z.B. des Nachhaltigkeitskriteriums Gesundheit im Sinne des Nachhaltigkeitskriteriums soziokulturelle und funktionale Qualität einschlägiger Bewertungsmodelle zu erzielen, z.B. BNB [2012].

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen auf den Menschen

Elberadweg

Der Elbe-RRad- und Wanderweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplankonzept und der späteren Bebauung zwingend zu erhalten und zu entwickeln. Er ist als ein durchgängiger Geh- und Radweg von 7,0 m Breite zu realisieren. Der Radweg findet im Norden und im Süden seine bereits vorhandene Fortsetzung.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 77 von 89

Maßnahmenauswirkung

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sowie speziellen Festsetzungen zum Elberadweg können nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch weitgehend vermieden werden.

2.2.3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. In der Leipziger Straße 27 befindet sich mit der Melkus-Villa ein denkmalgeschütztes Gebäude im Bebauungsplangebiet. Die Kaimauer des Hafens ist ebenfalls als Bauwerk nach SächsDSchG geschützt. Der Hafenkran am Winterhafen als technisches Bauwerk, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Die vorhandenen Lagergebäude aus der Zeit der Hafennutzung stehen nicht unter Denkmalschutz.

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

Landschaftsschutzgebiet LSG 2 „Dresdner Elbwiesen und –altarme“

Planrelevanter Schutzzweck/planrelevantes Erhaltungsziel:

„...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,

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]

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

Planrelevanter Schutzzweck/planrelevantes Erhaltungsziel:

„...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“

Planrelevanter Schutzzweck / planrelevantes Erhaltungsziel:

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 78 von 89

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

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bauphase, Anlage, Betriebsphase

Die Melkus-Villa bleibt erhalten und wird in das Bebauungsplankonzept einbezogen. An ihrer westlichen Seite ist eine Baufläche ausgewiesen, die jedoch in den Baubestand nicht direkt eingreifen und die Villa auch nicht durch höhere Geschossigkeit beeinträchtigen wird. Die Kaimauer bleibt ebenfalls erhalten, sofern Änderungen an Teilen der Anlage vorgesehen sind, sind diese mit dem Denkmalschutzamt der Landeshauptstadt Dresden abzustimmen.

Die Schutzgebiete 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“ liegen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Mögliche Auswirkungen z.B. auf das SPA-/ Vogel-schutzgebiet sind bereits im Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope / Artenschutz beschrieben. Andere Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch mögliche Vorhaben im Bebauungsplangebiet nicht betroffen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bau-, anlage-, betriebsbedingter Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für Kultur- und Sachgüter bzw. die Schutzgebiete sind nicht erforderlich.

2.2.4. Klimawandel

Es ist wissenschaftlich hinlänglich nachgewiesen, dass das Weltklima einem deutlichen Wandel unterlegen ist. Gemäß dem Weltklimareport 2007 (Intergovernmental Panel on Climate Change, Synthesis report 2007) stieg die mittlere globale Temperatur in den vergangenen 100 Jahren um 0,7 Grad; weitere Temperaturerhöhungen werden mit mind. 1,1 Grad, eher mehr, für die nächsten 100 Jahre vorausgerechnet. Diese weltweite Temperaturerhöhung lässt sich eindeutig auf durch menschliches Handeln verursachten, stetig ansteigenden Ausstoß von Treibhausgasen in die Erdatmosphäre zurückführen. Die internationale Gemeinschaft entwickelt ansatzweise Programme, die, umgesetzt auf die nationalen Erfordernisse, versuchen sollen, die allgemeine Erderwärmung zu verlangsamen.

Die Landeshauptstadt Dresden beteiligt sich mit zahlreichen regionalen Akteuren an dem Verbundprojekt Regionales Klima-Anpassungsprogramm Modell Region Dresden (REGKLAM).

Auch in der Landeshauptstadt Dresden haben sich die Auswirkungen des Klimawandels schon feststellen lassen und werden sich die Auswirkungen auch künftig darstellen. Verstärkter Energieverbrauch in Industrie, Haushalten und Verkehr, die zunehmende Motorisierung des Individual- und Wirtschaftsverkehrs sowie die stetige Versiegelung der Landschaft, um nur wenige der verursachenden Faktoren zu nennen, führten zu zunehmenden lufthygienischen und thermischen Belastungen, die sich durch die Erhöhung klimatischer Extremereignisse ausdrückt: längere Trockenperioden im Sommer mit höheren Temperaturspitzen, Häufung von Starkregenereignissen, Anstieg der Hochwässer im Elberaum. Die Folgen wirken sich unter anderem auf den Landschaftswasserhaushalt, die städtische Wasserversorgung, das Gesundheitswesen, die Grünflächen und die Gebäude der Stadt aus.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 79 von 89

Um die Lebensqualität in der Landeshauptstadt Dresden zu sichern, bedarf es auch auf der Ebene der Bauleitplanung einer vorrausschauenden Stadt- und Landschaftsplanung, um das Ziel der Klimaanpassung zu erreichen. Heruntergebrochen auf die Maßstabebene des Bebauungsplans bedeutet dies, die Baudichte, die Verkehrsentwicklung, die Gebäudetechnik und die Freiflächen derart zu definieren und qualifizieren, dass keine kleinklimatischen Hitzeinseln entstehen, die allgemeine Durchlüftung der Örtlichkeit mit deren Umgebung erhalten bleibt und der Landschaftswasserhaushalt nicht beeinträchtigt wird, um gesunde Lebensverhältnisse für die Bewohner der Stadt zu sichern und wirtschaftliche Schäden durch z.B. Hochwasserereignisse zu vermeiden.

Daher sind bereits in einer frühen Planungsphase von Bauleitplanungen und Bauplanungen die Weichen für die künftige Nachhaltigkeitsqualität zu stellen, um die Hauptkriterien nachhaltigen Handelns, nämlich die ökologische Qualität, die ökonomische Qualität und die soziokulturelle und funktionale Qualität, bestmöglich zu erfüllen.

2.2.5. Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Zwischen den Schutzgütern bestehen zum Teil enge Wechselwirkungen. Wird ein Schutzgut nachhaltig oder erheblich verändert, so hat das über sogenannte Wirkungsketten Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zur Folge haben können.

Die Naturnähe und der Versiegelungsgrad des Bodens stehen im Zusammenhang mit dem natürlichen Grundwasserhaushalt (Versickerung, Regenwasserfilterung, Grundwasserneubildung). Eine weitere Funktion des Schutzgutes Boden ist Boden als Lebensraum für Pflanzen- und Tiergesellschaften (Schutzgut Arten und Biotope).

Der Wasserhaushalt (hier Grundwasser und Oberflächenwasser) hat unmittelbare Auswirkungen auf Arten und Biotope und das Klima bzw. die Lufthygiene. Der Versiegelungsgrad der Plangebietsfläche wirkt auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene durch Temperaturlaufbildungen und Luftfeuchtegrade. Die Artenzusammensetzung der Biotope wird bestimmt durch den Wassereinfluss (z.B. Überschwemmungen, Grundwasserstände).

Die Erholungseignung wird bestimmt durch die landschaftliche Ausstattung einer Fläche und z.B. das Wohlbefinden als Ausdruck angenehmer klimatischer und lufthygienischer Bedingungen.

Im Plangebiet hat die vorgesehene Bebauung mit der dazugehörigen Erschließung Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere durch die Versiegelung und den damit verbundenen Verlust von Boden. Diese veränderten Bodenfunktionen haben auch Wirkungen auf den sich dadurch ändernden Wasserhaushalt des Gebietes sowie die Grundwasserneubildungsrate. Im Überschwemmungsgebiet sind diese Wirkungen eher als gering einzustufen.

Deutliche Wechselwirkungen sind durch den veränderten Biotopbestand auf die Tierarten sowie den Biotopverbund zu erwarten. Biozönotische Wechselwirkungen zwischen dem direkten Umfeld und dem Plangebiet bestehen entlang der Uferzone.

Mit der geplanten Bebauung werden sich das Erscheinungsbild des Ufers und das Straßenbild der Leipziger Straße verändern. Somit entstehen Wechselwirkungen zwischen Mensch/Erholung und Landschafts-/Ortsbild.

Die voraussichtlichen anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben werden insgesamt jedoch nur gering sein, folglich sind auch die Wechselwirkungen überwiegend als gering, in verschiedenen Fällen als positiv zu werten.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 80 von 89

Schutzgüter / Wirkung Leserichtung↓	Mensch	Arten / Biotope	Boden	Wasser	Klima	Luft- hygiene	Land- schafts-/ Ortsbild	Kultur-/ Sach- güter
Mensch		o	o	o	o	o	+	+
Arten/Biotope	+		+	o	+	+	+	o
Boden	o	+		-	o	o	o	o
Wasser	o	o	-		o	o	o	o
Klima	+	+	o	o		+	o	o
Lufthygiene	o	o	o	o	+		o	o
Landschafts-/ Ortsbild	+	+	o	o	o	o		+
Kultur-/ Sachgüter	+	o	o	o	o	o	+	

Tab. 2 : Wechselwirkungen (Prognose) zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

- o keine / geringe Wechselwirkungen
- + positive Wechselwirkungen
- ++ stark positive Wechselwirkungen
- negative Wechselwirkungen
- stark negative Wechselwirkungen

2.2.6. Zusammengefasste Umweltauswirkungen (Matrix)

Zusammenfassend lassen sich die Umweltauswirkungen durch das Bebauungsplanvorhaben Nr. 357 B Leipziger Straße/Neustädter Hafen den einzelnen Schutzgüter im Folgenden darstellen.

Schutzgut	unvermeidbare Beeinträchtigungen // Maßnahmen	Beeinträchtigungsgrad
Boden	<p>Bauphase: Verdichtung von Boden, Freilegen von Altlasten // verdichtete Bauflächen wiederherstellbar // fachgerechte Beseitigung von Altlasten</p> <p>Anlage: Verlust von Boden durch Versiegelung, Überbauung bei hohen Vorbelastungen // Dachbegrünung, Rückbau von befestigten Flächen</p> <p>Betriebsphase: Nutzungen WA, Verkehr, Sondergebiet Hafen/Kultur</p>	<p>Bauphase: nicht erheblich o. nachhaltig negativ // positiv // positiv nachhaltig</p> <p>Anlage: nicht erheblich o. nachhaltig negativ // positiv</p> <p>Betriebsphase: nicht nachhaltig negativ</p>
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Bauphase: Verdichtung von Boden, Freilegen von Altlasten // verdichtete Bauflächen wiederherstellbar // fachgerechte Beseitigung von Altlasten</p>	<p>Bauphase: nicht erheblich o. nachhaltig negativ // positiv // positiv nachhaltig</p>

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 81 von 89

Schutzgut	unvermeidbare Beeinträchtigungen // Maßnahmen	Beeinträchtigungsgrad
	<p>Anlage: Verlust von Grundwasseranreicherungsflächen bei hoher Vorbelastung // Retentionsräume durch Tiefgarage nachgewiesen, hydraulischer Abfluss gewährleistet, geordnete Regenwasserentsorgung, gezielte Regenwasserversickerung</p> <p>Betriebsphase: Nutzungen WA, Verkehr, Sondergebiet Hafen/Kultur</p>	<p>Anlage: erheblich // positiv</p> <p>Betriebsphase: nicht nachhaltig negativ</p>
Luft und Klima	<p>Bauphase, Anlage, Betriebsphase: Versiegelung durch Baukörper und Verkehrs-, Platz-, Wegefläche bei hoher Vorbelastung // lockere Bebauung mit Durchlüftung mögl. // Anpflanzen von Gehölzen, extens. Dachbegrünung</p>	<p>Bauphase, Anlage, Betriebsphase: nicht erheblich o. nachhaltig // positiv // positiv nachhaltig</p>
Pflanzen und Tiere Arten und Biotope	<p>Bauphase: Verlust von Biotopen geringer bis mittlerer Qualität</p> <p>Anlage: Verlust Bäume und Biotopfläche // Anpflanzung Bäume und Gehölze auf privaten Freiflächen, Anlage neuer öffentlicher Grünflächen</p> <p>Betriebsphase: Lichtbeeinträchtigungen auf Tiere // Lärmbeeinträchtigungen auf Avifauna // Vermeidungsmaßnahme an Lichtquelle</p>	<p>Bauphase: erheblich aber ausgleichbar</p> <p>Anlage: erheblich, aber ausgleichbar // positiv nachhaltig (Ersatzbaumpflanzungen im Bauantragsverfahren gem. GehölzSchVo festzulegen)</p> <p>Betriebsphase: erheblich // ##### / nachhaltig positiv</p>
Landschaftsbild, Ortsbild	<p>Bauphase: keine Beeinträchtigung</p> <p>Anlage: Baukörper mit visuellen Auswirkungen durch größere Traufhöhen // starke Gliederung von Baukörpern und -höhen // Verlust örtlich verwendeter Materialien</p> <p>Betriebsphase: keine Beeinträchtigung</p>	<p>Anlage: z.T. erheblich o. nachhaltig // positiv nachhaltig // positiv</p>
Mensch / Erholung / Gesundheit	<p>Bauphase: Lärm- und Staubimmissionen in der Umgebung</p> <p>Anlage: Luft- und Lärmimmissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen Privatverkehr und Verkehr in Leipziger Straße // Hafensfläche und Kulturspange mit öffentlicher Nutzungsmöglichkeit // Elberadweg wird baulich qualifiziert</p> <p>Betriebsphase: Veränderung von Wegebeziehungen // hohe Nutzbarkeit der Hafenzone</p>	<p>Bauphase: nicht erheblich o. nachhaltig</p> <p>Anlage: nicht erheblich, Immissionsschutz in Gebäuden Klärung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung // positiv // positiv</p> <p>Betriebsphase: nicht erheblich // positiv</p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Bauphase: keine Beeinträchtigung</p> <p>Anlage: Baudenkmale Melkus-Villa u. Kaianlage werden in die Bebauung einbezogen, Erhalt des Krans, ebenfalls Denkmal</p> <p>Betriebsphase: keine Beeinträchtigung</p>	<p>Anlage: nicht erheblich o. nachhaltig, positiv</p>

Tab. 3: Eingriffsbedingte unvermeidbare Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungsgrad

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 82 von 89

Auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs (Stand 03/2013) ergibt sich nach der Ermittlung der Schutzgüter und deren Bestandswerte (Ist-Zustand) sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter durch die geplanten Bauvorhaben (Planzustand) auf der Basis des „Numerischen Bewertungsschemas für Natur und Landschaft“ (Dresdner Modell) folgende Bilanz. Dabei wurden alle Flächen im Plangebiet auf Grundlage der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung schutzgutbezogen eingestuft.

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung Saldo ggü. Ausgangssituation
Arten und Biotope	+ 7.751	+ 9.612	+ 1.861
Boden	- 35.229	- 35.517	- 288
Wasserhaushalt	- 56.959	- 60.636	- 3.677
Stadtklima	+ 6.747	+ 7.048	+ 301
Lärmbelastung	-4.759	---	---
Lufthygiene	0	0	0
Erholungseignung	2.999	6.097	+ 3.096
Landschafts-/Ortsbild *	14.733 *	39.448 *	+ 24.715 *

*- Wert = m² für Flächenanteile mit rel. hohem Landschaftsbildwert

Tab. 4: Bilanz Bestand – Planung (Dresdner Modell)

Wie aus der Aufstellung ersichtlich wird, verbleibt mit den beschriebenen und in die Bilanzierung eingeflossenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für die Schutzgüter Boden und Wasser ein Defizit von -288 bzw. -3.677 nach Realisierung der Planung. Alle anderen Schutzgüter zeigen gegenüber der Ausgangssituation (Ist-Zustand) positive Werte auf.

Die positiven Werte für das Schutzgut Arten und Biotope/Pflanzen und Tiere ergibt sich durch die Festsetzung neuer öffentlicher Grünflächen insbesondere im südlichen Plangebiet. Damit ergeben sich auch positive Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Erholung und Landschaftsbild.

Schutzgut	vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	Maßnahmen *	Beschreibung der Maßnahme	Bilanzierung
Boden	Bau: Verdichtung unversiegelter Böden, Beeinträchtigung durch Baustraße, Lagerplätze, Arbeitsraum Freilegen Altlasten	V + M	Flächensparende Ausweisung von Baustelleneinrichtungsflächen, Sicherung von unbelastetem Oberboden, DIN 18915, Wiedereinbau des Oberbodens Fachgerechte Entsorgung Altlasten	Baubedingte Beeinträchtigungen sind vermieden bzw. ausreichend gemindert

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 83 von 89

Schutzgut	vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	Maßnahme *	Beschreibung der Maßnahme	Bilanzierung
	Anlage: Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen	V+M A A A A	Verwendung von Rasenpflaster, wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auf Zufahrten, Gehwegen o.ä. in Teilbereichen Versickerung vor Ort 50 % auf Verk.flä. Bes. Zweckb. 20% Ext. Dachbegrünung 25 % SO-Kultur unversiegelt ca. 450 m ² Entsiegelung G4	V + M - Maßnahmen reichen nicht aus, den Verlust von Bodenfunktionen zu kompensieren. A-Maßnahmen reichen aus, den Eingriff annähernd zu kompensieren.
Wasser / Grundwasser	Bau: Bodenverschmutzung durch Baustellenfahrzeuge u. -maschinen, ggf. Versickerung von Verunreinigungen in das Grundwasser	V + M	Regelmäßige Kontrolle, Beseitigung von Bodenverunreinigungen im Rahmen der Bauleitung, Verbot FCKW-haltiger Baumaterialien oder Betriebsstoffe	V + M-Maßnahmen reichen aus, die baubedingten Beeinträchtigungen zu kompensieren.
	Anlage: Verlust von Boden zur GW-Anreicherung	V+M A A A A	Verwendung von Rasenpflaster, wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen in Teilbereichen Versickerung vor Ort 50 % auf Verk.flä. Bes. Zweckb. 20% Ext. Dachbegrünung 25 % SO-Kultur unversiegelt ca. 450 m ² Entsiegelung G4	V + M-Maßnahmen reichen nicht aus, die anlagebedingten Beeinträchtigungen zu kompensieren. A-Maßnahmen reichen nicht aus, die Beeinträchtigungen auszugleichen. Es verbleibt ein Defizit
Klima / Luft	Bau: Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb		keine spezifischen Maßnahmen	baubedingte Beeinträchtigungen durch übliche Maßnahmen reduziert, Restbeeinträchtigungen verbleiben, Beeinträchtigungen sind nicht erheblich
	Anlage: hohe Versiegelung mit kleinklimatischen Beeinträchtigungen (Vegetationsverlust, Erhöhung Lufttemperatur, Verlust Staubbindung)	A	in Begrünungsmaßnahmen G2-G5 und Baumpflanzungen, Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung enthalten	A-Maßnahmen reichen aus, die Beeinträchtigungen auf das Klima zu kompensieren. Keine spezifischen Maßnahmen erforderlich.
Arten und Biotope / Pflanzen und Tiere	Bau: temporärer Vegetationsverlust Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb	V + M	Wiederherstellung der Vegetationsflächen	V + M-Maßnahme reicht aus, den temporären Biotopverlust wiederherzustellen. verbleibende baubedingte Beeinträchtigungen (Staub-/Schadstoffemission) nicht erheblich
	Anlage:			

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 84 von 89

Schutzgut	vorhabenbedingte Beeinträchtigungen	Maßnahme *	Beschreibung der Maßnahme	Bilanzierung
	dauerhafter Verlust von Biotop der ehemaligen Hafen- und Lagerflächen	A/G1, G2, G3, G4, G5 SPE Ersatz	Anlage von Gehölzflächen (SPE), Anlage öffentlicher Grünflächen G1-G5	Durch Ausgleichsmaßnahmen G1-G5 ist der Vegetationsverlust kompensiert.
	Verlust geschützter Bäume Beeinträchtigung durch Licht	V + M	Ersatzbaumpflanzungen Einsatz langweiliger Leuchtmittel	Kompensation nach GSchVo
Land-schafts- / Ortsbild	Bau: Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb aufgrund von Vegetationsverlust		keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen	baubedingte Beeinträchtigungen verbleiben, jedoch nicht erheblich oder nachhaltig
	Anlage: große Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes, Fernwirkung durch Bebauung gegeben	A V + M	Durchgrünung des Baugebiets mit Festsetzungen zum Baumpflanzung, Abschirmung mit Bäumen und intensiver Bepflanzung Weitgehende Verwendung des vor Ort gewonnenen Natursteinmaterials	Durch Grünordnungsmaßnahmen mitkompensiert, ggf. Beeinträchtigung weiter entfernt liegender Betrachterstandorte durch 9 bis 12-stöckiges Gebäude
Kultur- u. sonst. Sachgüter, Schutzgebiete	bau- u. anlagebedingte Auswirkungen m.E. vorhanden	V + M	Sicherung geschützter Denkmäler	keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen
Mensch / Erholung / Gesundheit	Bau: Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb gering	V + M	übliche bautechnische Maßnahmen im Hochbau	keine spezifischen Maßnahmen
	Anlage/Betrieb: Lärmauswirkung vorhanden, ggf. Lichteinwirkung vorhanden	V * M	Umweltauflagen im Rahmen der Baugenehmigung	keine spezifischen Maßnahmen

* V + M=Vermeidungs- /Minderungsmaßnahme, SPE =Schutz-, Pflege-, Entwicklungsmaßnahme, A= Ausgleichsmaßnahme

Tab. 5: Schutzgutbezogene Eingriffsbilanzierung

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 85 von 89

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entspringen einer Formulierung nach Schaffung von Wohnraum und einer Nachnutzung des brachgefallenen Hafens Neustadt. Für Wohnungsbau stehen im Dresdner Stadtgebiet sicherlich andere Flächen zur Verfügung, deren Standortprüfung ist jedoch nicht Aufgabe dieses Umweltberichtes. Für die Nachnutzung des Hafengebiets ist Seitens der Landeshauptstadt Dresden keine erneute Entwicklung als Gewerbestandort vorgesehen. Vielmehr soll die Fläche eine geordnete, städtebaulich angemessene und verträgliche Entwicklung erfahren. Zu diesem Zweck ist für das Plangebiet und das östlich der Leipziger Straße angrenzende Stadtgebiet bis zum Neustädter Bahnhof ein Masterplan entwickelt worden, der die städtebaulich-landschaftsplanerische Entwicklung dieses Stadtraums lenken soll. Der Bebauungsplan Nr. 357 B Leipziger Straße/Neustädter Hafen konkretisiert die Vorgaben des Masterplans. Insofern ergeben sich keine anderen Planungsmöglichkeiten für dieses Bebauungsplanverfahren.

3.1. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem in der Bestandserfassung und –bewertung beschriebenen Zustand verbleiben.

Ohne Entwicklung zu einem Wohngebiet / Mischgebiet mit hohem Wohnanteil würden sich gegebenenfalls Nutzungen wie der Steinmetzbetrieb, die Beach-Volleyballanlage und der Betrieb des ehemaligen Lagerschuppens durch den CVJM etablieren. Nutzungen wie die Discothek in einer der Lagerschuppen oder der Segway-Verleih sind erfahrungsgemäß nicht von langer Dauer. Große Teile des Gebäudebestandes würden ohne bauliche Sicherung langfristig verfallen und stellen ein Sicherheitsrisiko dar.

Die ruderalisierten Gehölzbestände könnten sich langfristig z.B. an der ruinösen Tiefgarage zu Vorwaldbeständen entwickeln. Klima-, Boden- und Wasserverhältnisse bleiben ohne bauliche Entwicklung unverändert.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Gemäß den Anlagen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die technischen Verfahren zur Umweltprüfung zu benennen.

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bilden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden und die schutzgutbezogenen Informationen des Umweltatlasses der Landeshauptstadt Dresden.

Städtebauliche-landschaftsplanerische Rahmensetzung bildete der Masterplan Neustädter Hafen/Leipziger Vorstadt (Machleidt GmbH/sinai GmbH 2012/13).

Die örtlichen Flächennutzungen und Biotoptypen (aktuelle Bestandserfassung) wurden durch eine Ortsbegehung (Büro Goldmann Landschaftsarchitektur 2012) aufgenommen.

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ist die Einstufung des Vorhabens nach § 14 BNatSchG. Die schutzgutbezogene Bewertung und Beurteilung der Eingriffe in die Umwelt erfolgte nach dem Dresdner Modell.

Die Belange des Artenschutzes wurden folgendem Gutachten entnommen:

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 86 von 89

- zu ergänzen bei Vorlage des Gutachtens.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der nach dem Bebauungsplan 357 B Leipziger Straße/Neustädter Hafen ermöglichten Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt:

- zu ergänzen bei Vorlage des Gutachtens.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung wurde auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsstärken eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet:

- zu ergänzen bei Vorlage des Gutachtens.

Zur Einschätzung der Machbarkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen wurde eine entsprechende Studie erarbeitet:

- Machbarkeitsuntersuchung zur Konzipierung einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage in Dresden-Neustadt und Dresden-Pieschen zum Schutz des Gebietes zwischen Marienbrücke und Leipziger Straße / Molenbrücke vor Hochwasser der Elbe (GUB 2012)

4.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Wasser-, Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen bzw. weitergehende Instrumente sind nicht erforderlich.

Die Überwachung obliegt dem Zuständigkeitsbereich folgender Fachbehörden:

- LH Dresden, Straßen- und Tiefbauamt – Zählungen des Straßenverkehrs
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sowie LH Dresden – Luftreinhalteplan
- LH Dresden, Umweltamt: SG Grundwasser, Altlasten – Kontrolle der Beseitigung der bekannten Altlasten; SG Abwasser, Niederschlagswasser – Kontrolle der geordneten Regenwasserentsorgung, SG Gewässermonitoring
- SG Grünordnungsplanung, Eingriffsausgleich
 - Überprüfung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen/Baumersatzmaßnahmen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
 - Monitoring zu CEF-Maßnahmen (Präzisierung nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung)

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 357 B Dresdner-Neustadt Nr. 33 Leipziger Straße/Neustädter Hafen liegt seit vielen Jahren brach. Die Gebäude stehen überwiegend leer, in anderen Gebäuden haben sich Zwischennutzungen eingefunden. Auf den ehemals stark genutzten Wirt-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 87 von 89

schaftsflächen haben sich ruderalisierte Gehölz- und Krautflächen mit geringem bis maximal mittlerem biotischem Wert entwickelt. Eine brachgefallene großflächige Tiefgarage zeugt von ehemaligen Bauprojekten, die allerdings aufgegeben wurden.

Durch die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 357 B Dresdner Neustadt Nr. 39 Leipziger Straße / Neustädter Hafen werden überwiegend bebaute und stark versiegelte sowie teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden mehrjährige Gehölzflächen im Bereich des Segway-Verleihs und der Tiefgaragenruine sowie nach Gehölzschutzsatzung Dresden geschützte Laubbäume beansprucht. Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), zweier Mischgebiete (MI), verschiedener Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Wesentliche Aspekte von potenziellen und tatsächlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind verlorengelende Bodenfunktionen (z.B. Grundwasseranreicherung, Schadstoffpufferung) und verlorengelender Lebensraum sowie mögliche kleinklimatische und lufthygienische Veränderungen. Durch die Bebauung wird das Ortsbild/Landschaftsbild des bislang brachliegenden, innerstädtischen, früher gewerblich geprägten Standortes verändert.

Der Eingriff in den Vegetationsbestand kann im Plangebiet ausgeglichen werden. Es werden mit den Grünflächen G1 – G5 neue zusammenhängende öffentliche Grünflächen geschaffen. Ferner werden durch Festsetzungen Mindestmaße an Baumpflanzungen und privaten Grünflächen sowie extensiven Dachbegrünungen vorgegeben, die neben dem biotischen Ausgleich auch der landschaftlichen Gliederung und Einbindung des Plangebiets in den Elberaum dienen. Mit der Schaffung neuer Grünanlagen und der Neugestaltung des Elbeufers werden auch die Schutzgüter Erholung/Mensch und Landschaftsbild aufgewertet und zeigen gegenüber der Ausgangssituation höhere Werte im Sinne des Dresdner Modells.

Nicht ausgeglichen werden die Schutzgüter Boden und Wasser, wobei das größere Defizit für das Schutzgut Wasser zu verzeichnen ist.

Die textlichen Vorschläge enthalten Festsetzungen zur Grünordnung und zu Sicherungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) und (1a) BauGB und § 8a BNatSchG.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 88 von 89

Teil C – Anlagen

1. Tabellen und Ergänzungen zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag
2. Gestaltungsplanplan
3. Rahmenplan
4. Städtebauliches Konzept Woerner + Partner
5. Erschließungs- und Versorgungspläne
6. Freiraumplan Büro Noack

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 89 von 89

Teil D – Liste der Gutachten und Quellen

1. Machleidt + Partner, Büro für Städtebau mit
sinai Faust Schroll Schwarz Freiraumplanung + Projektsteuerung GmbH
Masterplan Leipziger Vorstadt – Neustädter Hafen
Dresdens neue Adresse am Wasser; Oktober 2009
2. G.U.B. Ingenieur AG
„Machbarkeitsuntersuchung zur Konzipierung einer öffentlichen Hochwasserschutzanlage in Dresden-Neustadt und Dresden-Pieschen zum Schutz des Gebietes zwischen Marienbrücke und Leipziger Straße / Molenbrücke vor Hochwasser der Elbe“; 7.2.2012
3. EIBS GmbH
„Konzept zur Mediierschließung Hafen-City Dresden“; Oktober 2012
4. h.e.i.z.haus - Architektur. Stadtplanung i. A. des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Dresden: „Rahmenplan Leipziger Vorstadt – Hafenaerial“; Dresden, 13.03.2009
5. Woerner und Partner Planungsgesellschaft mbH
Städtebaulicher Entwurf, Lage- und Erschließungspläne; Dresden 2012/2013
6. Noack Landschaftsarchitekten
Gestaltungsplan HafenCity Dresden; 10/2012
7. Technische Universität Dresden, Dr. Ing. habil. Dirk Carstensen et. al.
Hydraulisches Gutachten im Plangebiet des Neustädter Hafens in Dresden,
Dresden, 24.10.2012