



Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

Landeshauptstadt Dresden
Umweltamt
Abteilung Stadtökologie

GZ: 86.21-03-0209/33432
236397/20

Bearbeiter:
Telefon:
Sitz:
E-Mail:

Datum:

Bebauungsplan Nr. 3052, Dresden-Altstadt II Nr. 33, Nicolaistraße

- **Beschleunigtes Verfahren**
- **Vorentwurf**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Benachrichtigung über frühzeitige Beteiligung

Zusammenfassende Stellungnahme zu den Belangen Umwelt

Sehr geehrte

in die Stellungnahme des Umweltamtes als untere Wasserbehörde, untere Immissionsschutzbehörde, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde und untere Naturschutzbehörde zum o. g. Vorhaben wurden die Stellungnahme des

- Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 01.09.2020

einbezogen.

Landschaftsplanung - Geltender Landschaftsplan (Mai 2018)

Der Landschaftsplan (LP) in der Fassung der Vorlage V1999/17 wurde am 17. Mai 2018 im Stadtrat bestätigt. Damit sind die Inhalte des neuen LP gemäß § 9 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz¹ (BNatSchG) in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen und für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.

Die Zielstellungen des geltenden Landschaftsplanes sind insbesondere

- der Erhalt der Grünverbindungen entlang der Striesener Straße und der Nicolaistraße als vegetationsdominierte, möglichst belastungsarme sowie thermisch ausgleichswirksame Wegeverbindungen vor allem durch Erhalt der Baumreihen und Großgehölze mit begleitenden Vegetationsflächen, geringem Versiegelungsgrad und möglichst wasserdurchlässiger Bauweise mit heller Farbgebung,
- die Anpassung an das stadtklimatische Sanierungsgebiet beispielsweise durch umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung, den Erhalt des vorhandenen Großgrüns und Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers innerhalb des Planungsgebietes (vgl. hierzu auch Stellungnahme zum Stadtklima), diese Zielstellungen gelten weiterhin.

Der vorgelegte Vorentwurf zum Bebauungsplan 3052 berücksichtigt nicht die Ziele des Landschaftsplanes, die Abweichungen wurden nicht begründet. Wir fordern daher nachdrücklich den Landschaftsplan in die Planung, wie in §9 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen, einzubeziehen.

sonstige Hinweise zum Vorentwurf B-Plan 3052:

- unter Kap. 4.3 (Fachplanungen) fehlen alle Angaben zum Landschaftsplan als Fachplanung
- unter Kap. 4.4. (INSEK) fehlt die Berücksichtigung von Maßnahme 6 im Schwerpunkttraum 4 (Johannstadt): Qualifizierung des stadtteilübergreifenden Grünkorridors zwischen Rathenauplatz und Fetscherplatz, der Grünkorridor bricht bei Realisierung des B-Planes 3052 kurz hinter der Thomastraße ab, da er nicht berücksichtigt wird. **Damit widerspricht die Planung auch den Zielstellungen des INSEK.**



Strategisches Leitbild:

Striesener Straße mit angrenzenden Grün- und Freiflächen als Teil eines Ergänzungskorridors des ökologischen Netzes (Erläuterungstext, Kap. 6.3.1.2.3)

- Durch die Vernetzungsleistung dieser Korridore wird das synergetische Zusammenwirken unterschiedlicher Funktionsräume und Funktionsbahnen des ökologischen Netzes sowie eine vollständige, richtungsoffene Durchnetzung des Stadtgebietes erreicht. Durch die Einbindung

¹ BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

bestehender Grünflächen sollen einerseits deren Freiraumpotentiale für die Bildung der Korridore genutzt, andererseits bioklimatische Ausgleichswirkungen der Grünflächen auch in extremen Hitzeperioden gesichert werden. Unter Einbeziehung der Ergänzungskorridore ist zugleich ein Netz bioklimatisch ausgeglichener Wegeverbindungen zwischen wohnungsnahen und stadtweit bedeutsamen Grün- und Erholungsräumen zu entwickeln.

südlich davon: Stadtzelle mit hoher Bevölkerungskonzentration

- Grundsätze:
Vorrangiger Einsatz von Vegetationselementen, darunter ein angemessener Anteil begehbarer Großgrüns für die Klimatisierung.
Ausstattung überwärmungsanfälliger Zonen zusätzlich (analog zum Innenstadtbereich) mit bioklimatisch erheblich belastungsreduzierten Aufenthaltsmöglichkeiten im Freiraum, die bei Hitzebelastungen mindestens eine physiologische Belastungsstufe günstiger als ihr Umfeld reagieren (Erläuterungstext, Kap. 6.3.2.1.2)

Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept:

Bebaute Fläche mit dem Ziel „Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas“

- ausführliche Beschreibungen, was diesbezüglich zu prüfen wäre, siehe Erläuterungstext, Kap. 7.3.19

Striesener Straße als übergeordnete, stadtgestalterisch und stadtklimatisch wirksame Grünverbundachse erhalten und weiterentwickeln (Erläuterungstext, Kap. 7.3.26)

- wichtige stadtgliedernde und stadtbildprägende Funktion, dient der Gliederung des Straßenraumes und der Charakterisierung von Stadtteilen bzw. Wohnquartieren,
- vegetationsdominierte, möglichst belastungsarme sowie thermisch ausgleichswirksame Wegeverbindungen (geringer Versiegelungsgrad, möglichst wasserdurchlässige Bauweise, mit heller Farbgebung), Ausprägung des Grünanteils in Form von Baumreihen bzw. Alleen und möglichst begleitenden Vegetationsflächen.

Nicolaistraße mit vorhandenem Wanderweg,

- soll auch in der Stadt zur Gewährleistung und Förderung von Erholungs- und Ausgleichsangeboten im Sinne der Gesundheitsvorsorge und der Naturerfahrung und -bildung beitragen (Erläuterungstext, Kap. 7.3.27),
- sollte zugleich als erholungsbezogene Grünverbundachse gestaltet werden, (zwischen den Bedarfsräumen wie Wohnstandorten, touristischen Attraktionen, den Stadtteilzentren usw. und den Komponenten des ökologischen Netzes, den Naherholungsangeboten und Grünflächen, Ausgleichsräumen sowie zu Einzelflächen mit Sport-, Spiel- und Bewegungsangeboten, siehe Erläuterungstext, Kap. 7.3.26).

Kapitel 5 Umweltbelange

Baugrund und Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes.

Hierbei handelt es sich um großflächig, siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte – insbesondere Schwermetalle und polyzyklische aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) – vorwiegend aus Trümmerschutt (vgl. städtisches Informationssystem Cardo). Großflächige Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altlastenverdachtsflächen i. S. des BBodSchG² (vergl. § 2, Abs. 5, Ziffer 1 BBodSchG). Dennoch bewirken Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden in der Regel erhöhte Gehalte der genannten Schadstoffe und

² **BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

somit schädliche Bodenveränderungen. Deshalb ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB³) zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen bzw. nachzuweisen. Die Mächtigkeit der unbelasteten Oberbodenschicht muss mindestens der in Anhang 1, Tabelle 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung⁴ (BBodSchV) angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen.

B-Plan Festsetzung:

Auf Grund der großflächigen Trümmerschuttverbreitung kann eine für die zukünftige bauliche Nutzung erhebliche Schadstoffbelastung des Bodens derzeit nicht ausgeschlossen werden. Deshalb soll das **gesamte Plangebiet als YYY-Fläche** zeichnerisch dargestellt werden. Auf mögliche Mehrkosten für die Herstellung eines geeigneten Oberbodenhorizonts, sofern kein Bodenaustausch erfolgt, sowie für Verwertungs- bzw. Abfalldeklaration und Entsorgung von Bodenaushub soll hingewiesen werden.

Die archivierte Verdachtsfläche ist für die B-Planung unbeachtlich.

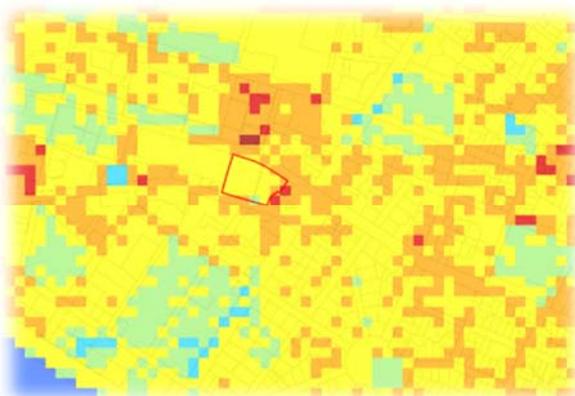
219461 Autoreparatur/ Galvanik, Archivierte Altlast



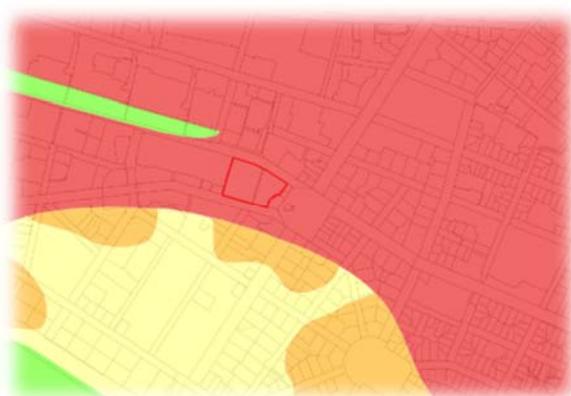
Altlastenverdachtsflächen

Stadtklima:

Für Dresden stellen sich die schwerwiegendsten Klimaveränderungen durch den **Anstieg der Temperaturen** (u. a. zunehmende Hitzebelastung) sowie durch die **Zunahme an Starkregenereignisse** dar. Daher ist bei baulichen Veränderungen unbedingt darauf zu achten, den Wärmeeintrag in ein Gebiet – der unweigerlich durch die neue Baumasse entsteht – möglichst gering zu halten und eine natürliche verdunstungsdominierte Regenwasserbewirtschaftung zu erhalten bzw. zu befördern. Dies ist einerseits durch Verschattung möglich (breitkronige Baumpflanzungen insbesondere auf Stellplätzen und Aufenthaltsflächen) andererseits durch einen hohen Grünanteil und geringe Versiegelung.



Bereich geringer Überwärmung 2-3°C (Klimafunktionskarte)



Fachleitbild: Planungshinweiskarte

³ **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

⁴ **BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ist Ziel der Landeshauptstadt Dresden. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Ebenso sollen gemäß § 171a Abs. 3 Nr. 1 BauGB Stadtumbaumaßnahmen dazu beitragen, die Siedlungsstruktur den Anforderungen an den Klimawandel anzupassen und brachliegende oder freigelegte Flächen eine dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden oder einer mit diesen verträglichen Nutzung zuzuführen (§ 171a Abs. 3 Nr. 6).

Aufgrund der unversiegelten Fläche weist das Plangebiet derzeit günstigere klimatische Bedingungen auf (siehe gelber Kartenausschnitt der synthetischen Klimafunktionskarte) auf, als die Umgebung. Auf den Wiesenflächen wird nach Sonnenuntergang Kaltluft gebildet, die klimatisch ausgleichend auf die umliegende Bebauung wirkt. Das Plangebiet ist der stadtklimatischen **Sanierungszone** zuzuordnen. Hier sollen Bebauungsstruktur und Grünanteil bei Nutzungsveränderungen aufgewertet oder aber zumindest weitestgehend erhalten bleiben, um die klimatische Situation nicht zu verschlechtern. Dies ist in Hinblick auf die Stadtentwicklung (zunehmende Versiegelung und Verdichtung), die ansteigenden Temperaturen, der Klimaveränderungen und die Zunahme an Auftretenshäufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen von großer Bedeutung. Nur durch entsprechende Klimavorsorgemaßnahmen und rücksichtsvolle Verdichtung kann die Lebensqualität in der Stadt erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan sind folgende Hinweise dringend zu beachten und aufzunehmen:

- angemessener Umgang mit dem Erhalt von Großgrün (Platane, straßenseitige Ahornreihe Nicolaistr.), Ersatz nach Gehölzschutzsatzung⁵ der Landeshauptstadt Dresden,
- geringste mögliche Versiegelung ,
- Parkplatzflächen (sofern oberirdisch erforderlich) aus versickerungsfähigem Material ,
- vollständige Begrünung der Gebäude/Dachbegrünung von mindestens 12 - 18 cm durchwurzelbarem Substrat, flächige oder punktuelle Fassadenbegrünung,
- für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine Substratschichtdicke von 1,50 m vorzusehen und festzusetzen, 5 % im östlichen Block ohne Unterbauung sind zu gering für Baumpflanzungen,
- Pflanzung breitkroniger Bäume (besonders auf Stellplätzen), die eine möglichst große Fläche verschatten, sowie Begrünung nach StGaFa⁶ (und mehr),
- Ausschöpfung aller Baumstandorte,
- Anpassung der Pflanzlisten, klimabewährte Arten an einzelnen Standorten (Zuarbeit UA).

Kapitel 6 Grünordnung

Baumbestand innerhalb des Planungsbereiches

Sehr wichtig sind uns der Erhalt einer großen Platane an der Striesener Straße sowie die Berücksichtigung einer Ahornreihe an der Nicolaistraße. An diesen Stellen ist eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs nach unserer Auffassung gut möglich – z. B. durch eine andere Eckbetonung innerhalb der nördlichen Gehwegzone und Zurücktreten der südlichen Fassade.

Auch nennenswerte Bauwerksbegrünungen, Neupflanzungen und versickerungsfähige Beläge sind hinsichtlich des Klimawandels erforderlich, und sind im Rechtsplan festzusetzen.

⁵ **GSchS** - Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) vom 16. Juni 1995 (Dresdner Amtsblatt vom 14. September 1995), geändert durch Änderungssatzung vom 25. November 1999 (Dresdner Amtsblatt vom 16. Dezember 1999) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

⁶ **StGaFaS** - Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung vom 29. Juni 2018 Veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 29-30/18 vom 26. Juli 2018

Eine diesbezügliche Weiterentwicklung des Investorenvorschlags entspricht auch dem Stadtratsauftrag A0493/18 „Grundsätze für die Stadtgestaltung“, dort Beschlusspunkt 2.e) „gestalterisch geeignete Einbeziehung von Bauwerksbegrünung/Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (z. B. hitzeabweisende Farbgestaltung, Verschattung)“, deren Berücksichtigung der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beim o. g. Aufstellungsbeschluss mit Punkt 4, letzter Anstrich, für eine Präzisierung der städtebaulichen Zielstellungen für den hier gegenständlichen Bebauungsplan ausdrücklich erwartet.

Hier wird eine Zusammenarbeit mit dem Umweltamt im weiteren Planungsverlauf erwartet.

Gehölzschutz:

Die Gehölzschutzsatzung (GSchS) der Landeshauptstadt Dresden gilt auf nicht mit Gebäuden bebauten Grundstücken vollumfänglich, ohne die Einschränkungen des § 19 Abs. 2 SächsNatSchG⁷.

Das Plangebiet ist geprägt von erhaltenswerten Gehölzen. Beispielsweise die Ahornreihen nördlich und südlich des Parkplatzes, einer als Solitärbaum freistehenden Platane an der nördlichen Ecke des Flurstückes 187/20, einer prägnanten Baumgruppe an der Striesener Straße. Ein Plan mit den vorhandenen Gehölzen sollte durch die Vonovia erstellt werden. Im konkreten Entwurf müsste der prägende Baumbestand fallen. Ein Kompromiss ist seitens Umweltamtes angestrebt worden, welcher den Umgang mit dem Bestand gerecht werden kann, dies wurde nicht in Erwägung gezogen.



Striesener Straße, Gehölzgruppe September 2020



Platane

Aufgrund der Klimaproblematik im Gebiet wurde die Zustimmung zum vereinfachten Verfahren (§ 13a BauGB) mit der Bedingung eines größtmöglichen Erhalts der Bestandsgehölze in Aussicht gestellt. Im vorliegenden Vorentwurf wird der völlige Verlust der gewachsenen Biomasse dargestellt. In der Begründung wird mehrfach darauf hingewiesen, dass eine Vitalität der Gehölze aufgrund des Trümmerschuttstandortes nicht gegeben ist. Von einer Bewertung der Zustände wird berichtet. Derzeit liegt dem Umweltamt kein Baumgutachten vor, welches die Vitalität der Bestandsbäume bewertet. Nach eigener Inaugenscheinahme sind alle Gehölze der Jahreszeit entsprechend vital und entwickelt. Nachteile im Wachstum und Vitalität sind nicht erkennbar. Besonders die angesprochene Platane an der Striesener Straße zeigt eine hervorragende Entwicklung als Solitärgehölz. Ebenso ist die Baumgruppe an der Striesener Straße vital und entwickelt (siehe Fotos).

⁷ **SächsNatSchG** - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.



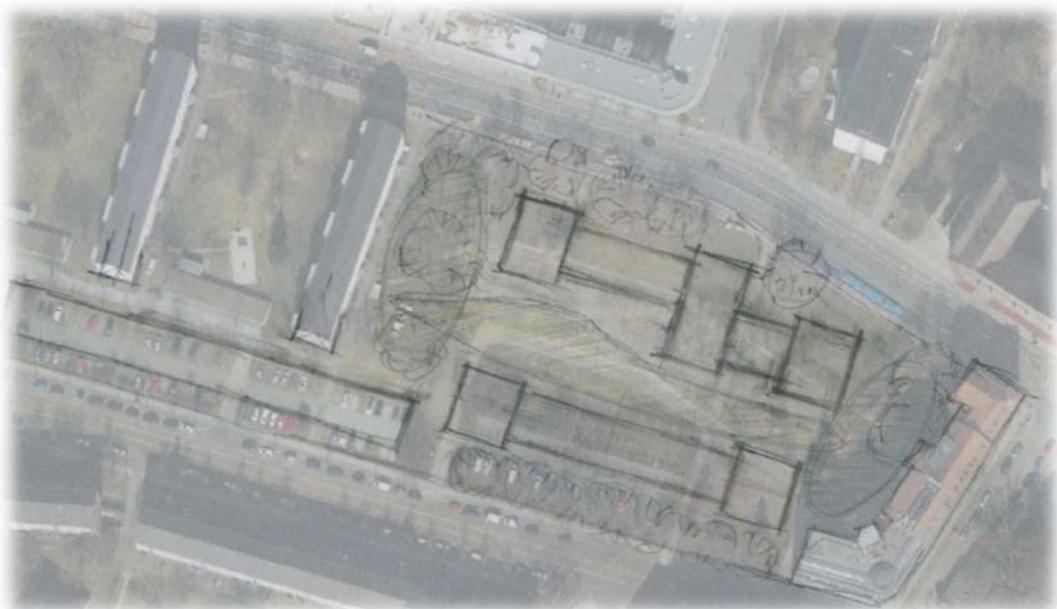
Striesener Straße, Gehölzgruppe Januar 2019

Platane

Die vorhandenen Ahorn Bäume an der Nicolaistraße sind absolut als Straßenbegleitung integrierbar. Diese seit ca. 70 Jahren gewachsenen Gehölze sind ebenfalls vital (siehe Fotos) und ein Verlust kann nicht akut durch Neupflanzungen „ersetzt“ werden. Es wird angegeben, dass es angedacht ist, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Allerdings erscheint es nicht möglich bei derartigen Unter-/Überbauung des Grundstückes geeignete Standorte zu finden. Daher ist eine Integration des Bestandes sehr sinnvoll und zwingend erforderlich. Die Anzahl zu pflanzender Bäume in den Innenhöfen wird bei einer „Nichtunterbauung“ von 20 bzw. 5 % nicht sehr hoch. Zudem muss eine Substratschicht von 1,50 m für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen bedacht werden, was erfahrungsgemäß auf Nichterfüllung durch den Vorhabenträger hinausläuft.

Ideenskizze Umweltamt:

Der hohe Begrünungsgrad innerhalb des geplanten Umgriffes (teils Wiese, teils Gehölzflächen, als Tag- bzw. Nachtoasen) aus stadtklimatischer Sicht wird durch den LP unterstützt. Aus diesem Grund sollte auch eine Unterbauung der Flächen minimiert werden. Niederschlagswasser auf den Dächern und in flachen Geländemulden zu sammeln (und erst größere Mengen abzuleiten oder sogar in Zisternen zu speichern), trägt ebenfalls zur Kühlung und außerdem zur Bewässerung der Vegetation bei.



Die Prinzipskizze zur Einordnung von Baukörpern unter umfangreicher Berücksichtigung des Gehölzbestandes und der Lärmsituation (geschlossene Bebauung längs Straße, großzügiger grüner Innenraum – ohne Anspruch auf Genauigkeit bzgl. erforderlicher Abstandsflächen zu den zu erhaltenden Bäumen und der Gebäudetiefen – Bestandsgebäude sind z. B. schmaler; zeigt aber, dass ziemlich viel Baumasse = neue Wohnungsfläche möglich ist).

Ziel der Landeshauptstadt Dresden sollte sein, den Raum zu begrenzen, der für die bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung steht. Dazu gehört neben der notwendigen Fläche für die erhaltenswerten Gehölze, dass der grüne Innenraum nicht mit Tiefgaragen unterbaut wird. Tiefgaragen sollen weitgehend nur unter den Gebäuden errichtet werden (Rampen z. B. in den größeren „Kopfhäusern“ sind möglich) oder nur als Erdgeschossparkebene mit rechts Ein- und links Ausfahrt – Wohnen ab dem 1. OG möglich.

Weitere Bauflächen in Verbindung mit Parkstellflächen bieten sich bei Überbauung der Parkplätze an der Nicolaistraße westlich des BP-Gebiets (Abstand zu erhaltenswerter Baumreihe längs Straße ist anzupassen) oder eventuell als Parkdeck mit mehreren Etagen. Dort sind dann auch Fassaden- und Dachbegrünungen möglich.

Kapitel 7.2.2 Entwässerung

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind dahingehend zu ändern, dass eine **Bewirtschaftung und Verbringung** des anfallenden Niederschlagswassers im B-Plan-Bereich **grundsätzlich** einer Ableitung über die vorhandenen Mischwasserkanäle vorzuziehen ist (vgl. § 55 Abs. 2 WHG⁸, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll). Die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vermischt mit behandlungsbedürftigem Schmutzwasser in der im Baugebiet vorhandenen Mischwasserkanalisation sollte nur gedrosselt und nur für einen Notüberlauf zugelassen werden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Für eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung sind ausreichend große unbebaute Flächen vorzusehen.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser in belasteten Boden (Auffüllungen, Trümmerschutt) ist auszuschließen.
- Über eine Erlaubnispflicht einer Versickerung kann nur auf der Grundlage einer konkreten Entwässerungsplanung entschieden werden.

Die Grundsätze der naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung in Dresden (dresden.de/Regenwasser) sind auch auf diesen B-Plan anzuwenden. Sowohl aus der Sicht des Stadtklimas als auch des Wasserhaushalts ist so wenig Regenwasser wie möglich im Kanal abzuführen, im Idealfall gar nichts. Der Gebiets-typ ist versickerungsdominiert, d. h. im unbebauten Zustand verdunstet und versickert der Löwenanteil des Regenwassers (ca. 80/20 %). Durch die Festsetzung der Dachbegrünung sind bereits gute Voraussetzungen geschaffen worden. Überschüssiges Regenwasser ist vorrangig zu versickern. Dazu sind entsprechende Flächen freizuhalten. Die Dachbegrünung kann als Bodenpassage wirken, was die für die Versickerung in Anspruch genommene Fläche minimiert. Die Plangebietsfläche ist altlastenfrei. Die stoffliche Belastung in den Auffüllungen ist im Bereich der Versickerungsanlagen durch Bodenaustausch auszuschließen und somit kein Hindernis für die Versickerung. Die Einbindung von Notüberläufen in das Kanalnetz kann mit der Stadtentwässerung Dresden vereinbart werden.

⁸ WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

Im Übrigen gilt: Das B-Plangebiet liegt geologisch auf der Niederterrasse der Elbe. Unter rund 1 m Aufschüttungen (variiert stark) liegen bis in etwa 3 m Tiefe Schluffe, darunter folgen versickerungsfähige Sande und Kiese, der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 7 m.

Es gibt zu wenige Aufschlüsse, um die Situation abschließend zu beschreiben, deshalb ist ein **Baugrundgutachten, mit Aussagen zur Versickerung, zwingend erforderlich**.

Grundsätzlich ist unter den Schluffen eine Versickerung gut möglich, jedoch muss man gewillt sein, die Anlagen (Rigolen) in dieser Tiefe zu gründen. Eine Schachtversickerung ist nur nach vorgeschalteter Oberbodenpassage genehmigungsfähig, idealerweise kann das mit Gründächern realisiert werden. Dies wird auch aus klimatischen Gründen empfohlen.

Rückhaltung und gedrosselte Einleitung ins Mischwasserkanalnetz kann nur als letzte Lösungsmöglichkeit in Betracht gezogen werden.

Kapitel 8.1.7 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm:

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist beim Straßenbahnverkehr der sogenannte Schienenbonus entfallen. Dadurch verschärft sich die Konfliktlage für den südlichen Teil des Plangebietes gegenüber der Darstellung aus dem Jahr 2017. Die Belastungen aus Richtung Norden (Kfz-Verkehr auf der Striesener Straße) und aus Richtung Süden (Straßenbahnverkehr auf der Nicolaistraße) erreichen damit die gleiche Größenordnung. Da am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes gesundheitsrelevante Geräuschbelastungen zu erwarten sind, ist eine gründliche Untersuchung (Schallimmissionsprognose) notwendig. Es wäre wichtig, dass ein schalltechnisches Beratungsbüro frühzeitig die Planung des Entwurfes begleitet. Ggf. sollte auch die Betrachtung von Varianten vorgesehen und vertraglich gebunden werden.



KFZ Nachtwertüberschreitung (2017)
an der Striesener Straße im Norden liegen die Nachtwerte bei 60 dB(A)



Entlang der Nicolaistraße ist das Gebiet durch die Straßenbahn beeinflusst, die Nachtwerte werden hier mit 55 dB(A) dargestellt. (2017)

Gewerbe- und Anlagenlärm

Der anlagenbezogene Immissionschutz sollte in einer Schallimmissionsprognose geprüft werden (welche Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken). Vor allem durch die Anlieferung und die technische Gebäudeausrüstung des Geschäftshaus Fetscherplatz 2a. Sinnvollerweise sollte der Teil Gewerbelärm mit in die Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm integriert werden.

Artenschutz:

Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung muss nicht durchgeführt werden. Vorkommen von gefährdeten, seltenen oder in sehr spezifischen Lebensräumen vorkommenden sowie europarechtlich bedeutsamen Arten (mit Ausnahme von häufigen Vogelarten) sind nicht zu erwarten. Das Fällen von Bäumen ist jedoch auf ein unabdingbares Minimum zu begrenzen, ggf. vorhandene Höhlenbäume sind komplett zu verschonen. Bei erforderlichen Rodungen ist eine Vorabkontrolle durchzuführen und ggf. eine ökologische Fällbegleitung zu beauftragen.

Hinweise LfULG:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Es wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Gliederungspunkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen berücksichtigt.

2 Hinweise Geologie

2.1 Geologisch-hydrogeologische Situation

Regionalgeologisch ist gemäß der geologischen Karte des Freistaates Sachsen 1: 25 000 Blatt 5048 Dresden (digitale und analoge Version des LfULG) im Planungsgebiet oberflächennah weichselkaltzeitlicher Tallehm über Sand und Kies der Elbe und ihrer Nebenflüsse verbreitet. Der anstehende Tallehm weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Im tieferen Untergrund des Planungsgebietes ist abgeleitet aus der geologischen Karte des Freistaates und aus dem Geodatenarchiv und der Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) einheitlich Mergel bis Mergelstein, basal mit Bänken des Kalksteins von Strehlen, mKt3-cnSrn (Mesozoikum: Kreide - Oberkreide \boxtimes Oberturon bis Mittelconiac) verbreitet. Das Festgestein ist im Hangenden oftmals stark verwittert bis zersetzt. Gemäß Geodatenarchiv wurde im näheren Umfeld des Planungsgebietes die Kreideoberkante bei 18,50 m unter der Geländeoberkante erbohrt.

Die frost- und wasserempfindlichen bindigen Schichten (Tallehm) wirken als Grundwasserstauer. Die rolligen Sande und Kiese wirken dagegen als Porengrundwasserleiter. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Im Festgestein zirkuliert Grundwasser gebunden an offene Klüfte und Störungszonen (= Klufftgrundwasserleiter).

Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet stark anthropogen überprägt worden (umfangreiche Trümmerschuttvorkommen (siehe dazu auch die Ausführungen im Punkt 5. *Umweltbelange Baugrund und Altlasten*).

2.2 Vorhandene Geodaten

In Auswertung der Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse des LfULG liegen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes geologische Punktinformationen vor (u. a. Bohrprofile, Schichtenverzeichnisse, Grundwasserinformationen). Sofern ihrerseits Interesse an den Daten besteht, können diese unter www.geologie.sachsen.de recherchiert werden bzw. kann eine entsprechende Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de gerichtet werden.

Darüber hinaus stehen Geologische Karten www.geologie.sachsen.de sowie weitere Geodaten <http://geoportal.sachsen.de/> unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

2.3 Baugrunduntersuchungen /hydrogeologische Untersuchungen

Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung standortkonkreter und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, wird darum gebeten, die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes⁹ (SächsKrWBodSchG) der LfULG zur Verfügung zu stellen.

2.4 Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz¹⁰ Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben .

Anstelle des Lagerstättengesetzes gilt nunmehr seit 30. Juni 2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG).

Es besteht gemäß GeolDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von **Nachweisdaten** (z. B. **Bohranzeigedaten**) an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von **Fachdaten** (z. B. **Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse**) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von **Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen** (z. B. **Baugrundgutachten/Hydrogeologische Gutachten**) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

⁹ **SächsKrWBodSchG** - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

¹⁰ **GeolDG** - Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).

Eine Vorabrecherche (2019) ergab augenscheinlich keine erheblichen Probleme hinsichtlich möglicher Umweltbelange. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im weiteren Planverfahren durch Einzelgutachten zu untersuchen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zwingend zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die Belange **Gehölzschutz** (größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Gehölze), Lärmschutz und das Thema Klima/Überwärmung in Zusammenhang Grünordnung.

Die Vorschläge des Umweltamtes für die Zustimmung zum vereinfachten Verfahren (ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) und die Vermeidung von erheblichen Konflikten sahen wie folgt aus:

1. Dachbegrünung

- vollständig extensiv/intensiv ,
- in Kombination mit PV Anlage,
- Substratdicke min. 18 cm, auf Tiefgaragen min. 1,50 m für Baumpflanzungen,
- ausschließlich Flach- oder flachgeneigte Dächer,
- Fassadenbegrünung, punktuell oder flächig und dauerhaft.

2. Erhalt und Integration der Bestandsgehölze/Großgrün

- angepasste Architektur zum Erhalt des Großgrüns,
- bei erforderlicher Fällung erhöhter Ersatz im Plangebiet.

3. ausschließlich versickerungsfähige Wege und Aufstellflächen

- Rückbau Parkplatzfläche (Entsiegelung), ggfls. Spielplatz

4. öffentliche (zugängliche) Grün-/Parkanlage

Mit freundlichen Grüßen


Abteilungsleiterin

Vfg.:

86.21 zM

86.20 zU

PA vorab per Mail: 

86.21 zA