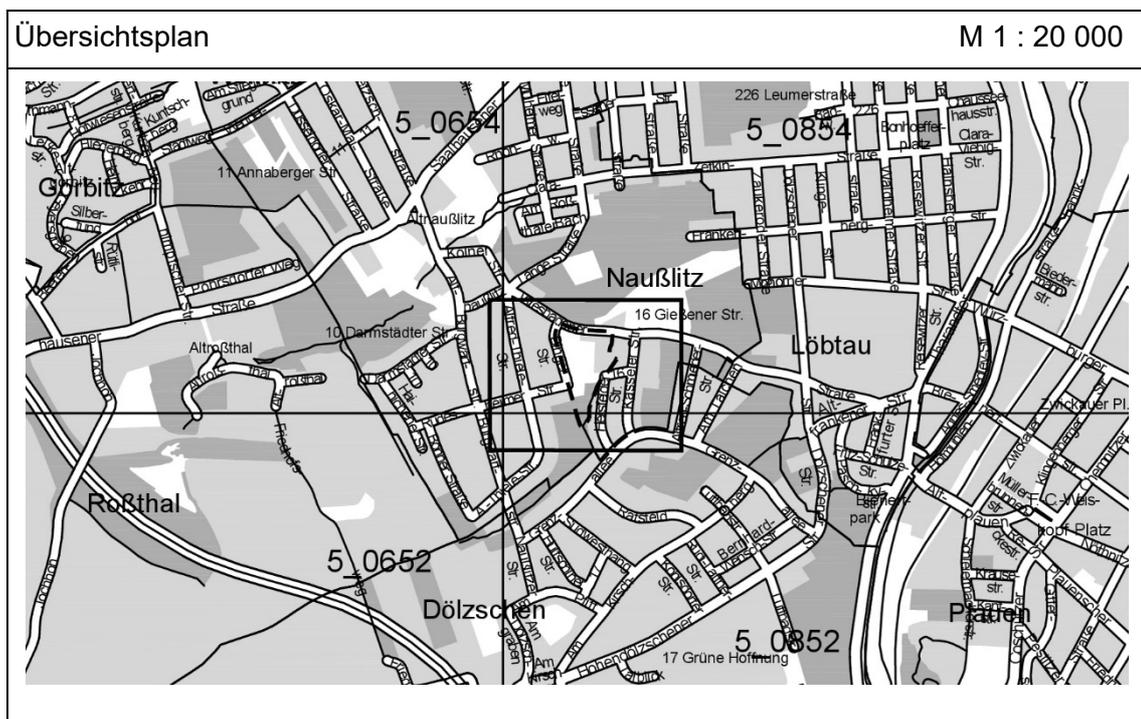


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6053  
Dresden-Naußlitz  
Wiesbadener Straße, Wohnanlage**

**- Erläuterungen zum Vorentwurf -**

**Fassung vom November 2024**



Dresden, ...

Dr. Lerm  
Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

**Erläuterungen zum Vorentwurf**

Fassung vom November 2024

Seite 2 von 15

**INHALT**

<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	5
3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020	5
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	6
3.5 Natur- und Landschaftsschutz	6
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
<b>5. Verkehrserschließung</b>	<b>8</b>
5.1 Äußere Erschließung	8
5.2 Innere Erschließung	9
<b>6. Mediierschließung</b>	<b>9</b>
6.1 Regenwasserbewirtschaftung	9
6.2 Schmutzwasserkonzeption	11
6.3 Trink- und Löschwasserversorgung	11
6.4 Stromversorgung	11
6.5 Wärmeversorgung	11
6.6 Telekommunikation	11
6.7 Abfallentsorgung	12
<b>7. Boden</b>	<b>12</b>
<b>8. Wasser</b>	<b>13</b>
<b>9. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>10. Quellen</b>	<b>15</b>

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 3 von 15

### Vorbemerkung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage an der Wiesbadener Straße im Stadtteil Naußlitz geschaffen werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften gefasst. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Im Jahr 2022 wurde ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Lösung für die Bebauung des Gebietes durchgeführt. Zur Weiterarbeit empfohlen wurde das Konzept von TSSB, das weiter ausgearbeitet wurde und Grundlage und Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

### 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Ein Teil des Plangebietes wird aktuell gewerblich genutzt, ein Teil ist gekennzeichnet von brach gefallenen Flächen. Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus Mehrfamilien- und/oder Reihenhäusern,
- Berücksichtigung der Themen sozialer Wohnungsbau, Gemeinbedarfseinrichtungen und kleingewerbliche Nutzungen
- Einordnung der erforderlichen Grün- und Freiflächen.

### 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

#### Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wiesbadener Straße zwischen den Einmündungen der Binger Straße und der Kasseler Straße im Dresdner Stadtteil Naußlitz.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6053, Dresden-Naußlitz, Wiesbadener Straße, Wohnanlage wird begrenzt:

- im Norden durch die Mitte der Wiesbadener Straße,
- im Osten die östliche Grenze der Flurstücke 95/15, 95/11 und 95/10,
- im Westen die westliche Grenze der Flurstücke 95/10 und 95/15.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95/10, 95/11, 95/15 sowie einen Teil des Flurstückes 332 (Wiesbadener Straße) der Gemarkung Naußlitz und ist ca. 2,3 ha groß.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich mit Ausnahme des Flurstückes 95/11 im Eigentum des Vorhabenträgers.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

---

Fassung vom November 2024

Seite 4 von 15

Das Gelände des Umfeldes fällt in nordöstliche Richtung ab. Das Plangebiet stellt sich mittig als abgesenktes Plateau (Geländehöhe ca. 159,4 m NHN) dar mit einer Böschung zur westlichen Binger Straße (Straßenhöhe ca. 165,3 bis 169,3 m NHN) und einem Höhenunterschied östlichen Hersfelder Straße / Gießener Straße (Straßenhöhe ca. 163 m NHN). Der Kirschwiesengraben, ein Gewässer, das nur bei Starkregen Oberflächenwasser führt und sonst trocken liegt, folgt dem natürlichen Geländeverlauf. Er verläuft am östlichen Rand des Plangebietes.

Beim Plangebiet handelt sich um eine ehemalige Ziegelei (Inhaber ab 1892 Otto und Luis Küchler, ab 1937 Rudolf Olbrich). Das kleine Tal entstand demnach durch den Abbau von Lehm zur Herstellung der Ziegel. Die Topografische Karte aus dem Jahr 1904 zeigt die Baulichkeiten der Ziegelei zu beiden Seiten des Kirschwiesengrabens. Die zugehörigen Lehmgruben befanden sich südlich der Ziegelei und nördlich der Wiesbadener Straße. Die Ziegelei bestand bis zum Jahr 1960.

[Quellen: altesdresden.de, Karte SLUB df\_dk\_0000312, stadtwikidd.de]

Derzeit ist ein großer Teil des Geländes, auf dem einzelne Hallen stehen, mit Betonplatten befestigt und wird gewerblich genutzt.

### Städtebauliches Umfeld und angrenzende Nutzungen

In den 1920er Jahren wurde westlich des Plangebietes die Holzhaussiedlung des Vereins „Siedlungsheim Dresden-Naußlitz“ errichtet. Die Wohnhäuser wurden durch die bekannte Holzbaufirma Christoph & Unmack aus Niesky in Fertigteilbauweise gebaut. Zahlreiche der Einzel- und Doppelhäuser stehen als Einzeldenkmale unter Schutz.

Die östliche Bebauung der Hersfelder und Kasseler Straße folgte in den 1930er und 40er Jahren mit Doppelwohnhäusern, nachdem die Nutzung als Ziegelei auf dieser Teilfläche aufgegeben wurde.

Südwestlich schließt sich die Kleingartenanlage „Freier Blick“ an. Sie wurde im Jahr 1930 auf dem Gelände der ehemaligen Lehmgrube gegründet, die in den vorhergehenden Jahren von der Stadt verfüllt worden war. Der Zugang erfolgt von der Ecke Rüdeshheimer Straße / Binger Straße.

Nördlich der Wiesbadener Straße erstreckt sich die Kleingartenanlage „Neuweidental“. Die Fläche gehörte als Lehmgrube zur Ziegelei und wurde während der DDR-Zeit verfüllt. Im Jahr 1979 wurde die Gartensparte gegründet, als Kleingärtner aus Gorbitz hierher ausweichen mussten.

### Nutzungseignung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist in die verkehrliche und medienseitige Infrastruktur eingebunden. Durch die Umnutzung und Entwicklung eines Wohngebietes wird ein städtebaulicher Missstand, der aktuell durch die Versiegelung, brach gefallene Teilflächen und gewerbliche Nutzung besteht, beseitigt. Die Entwässerung des Kirschwiesengrabens, der bei Starkregen aktuell in einem Teil des Plangebietes ausufert, wird unschädlich für die Gebietsnutzung berücksichtigt.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 5 von 15

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Raumstrukturell ist die Landeshauptstadt Dresden ein Oberzentrum und als solches Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen (Z 1.3.1).

Bei Entwicklung neuer Baugebiete soll eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermieden werden (G 2.2.1.1) und sie soll in zumutbarer Entfernung zu festgelegten Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Z 2.2.1.3).

Die zu entwickelnde Fläche ist bereits versiegelt und soll für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden. Das Plangebiet ist verkehrlich und medienseitig in die städtische Infrastruktur eingebunden. Soziale und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, so dass das Gebiet mit dem städtischen Umfeld verknüpft ist.

#### 3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020

Der Regionalplan baut auf dem Landesentwicklungsplan auf und beschreibt Entwicklungsziele auf regionaler Ebene.

Der rechtswirksame Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 besteht nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2 und enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden vom 22.10.2020 ist schematisch ein nördlicher Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte, eine südlich liegende Teilfläche als Grünfläche dargestellt.

Östlich neben der Binger Straße ist eine Grünvernetzung zwischen dem südlichen Bereich und den nördlich der Wiesbadener Straße liegenden Kleingartenbereichen eingetragen, die im Rahmen des Konzeptes umgesetzt wird.

Innerhalb der südlichen Grünfläche wurde eine erhebliche Bodenbelastung gekennzeichnet; sie liegt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes.

Der Begriff der Wohndichte bezeichnet das Verhältnis von Einwohnern je Hektar Wohnbaufläche. Im Plangebiet ist die Errichtung von Gebäuden als Mehrfamilien- und/oder Reihenhäusern geplant. Dabei entstehen circa 80 Wohneinheiten in Reihenhäusern oder bis circa 220 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Bei Umsetzung der Mehrfamilienhäuser ist durch das Vorhaben ist ein Anstieg der Gesamteinwohnerzahl im Bereich der statistischen Bezirke Naußlitz-Süd und Dölzschchen von 3.824 Einwohnern (Ew) auf voraussichtlich 4.460 Ew zu erwarten.

Bezogen auf das 2,3 ha umfassende Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würde eine Einwohnerdichte von circa 275 Ew/ha erreicht werden und diese somit über dem

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 6 von 15

Schwellenwert von Wohnbauflächen mit geringer Wohndichte liegen (80 Ew/ha). Die Bewertung, ob ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, muss jedoch auf der Grundlage der gesamten zusammenhängenden Darstellung der Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte erfolgen. Die Einwohnerdichte dieses zusammenhängenden, circa 89,1 ha umfassenden Bereiches würde von circa 43 Ew/ha auf circa 50 Ew/ha steigen und weiterhin deutlich unter 80 Ew/ha liegen. Das Vorhaben entspricht somit den städtebaulichen Zielstellungen des rechtwirksamen Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden für diesen Bereich und gilt somit als im Sinne § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

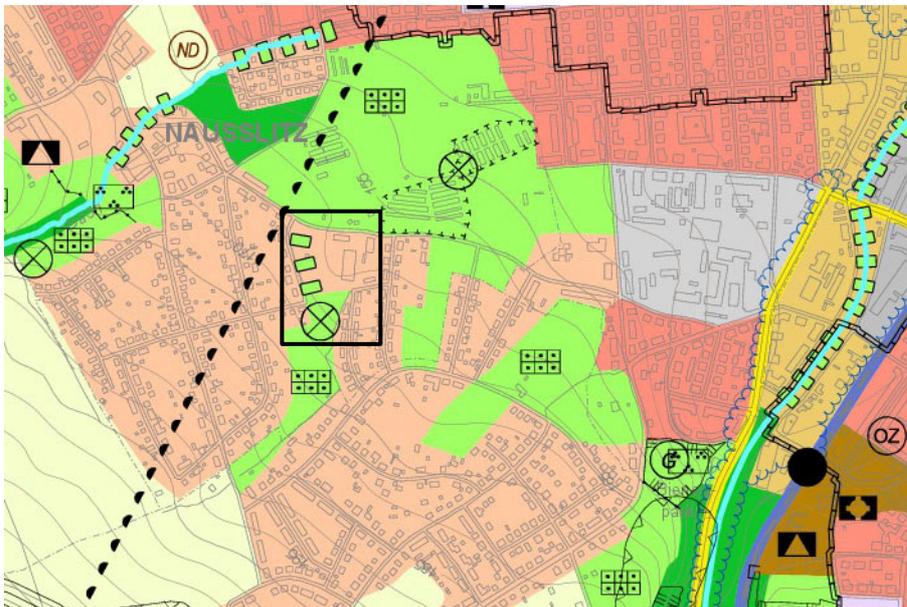


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Dresden mit Markierung des Bebauungsplangebietes

### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2035+“ erfolgte eine Fortschreibung vorheriger Konzepte.

Die Sicherung der Wohnungsversorgung und attraktive Wohnumfelder werden als Zukunftsthemen formuliert. Weiterhin sind kurze Wege und umweltfreundliche Mobilität, soziale und grüne Infrastrukturen, wohnortnahe Versorgung und die Minderung der Lärm- und Schadstoffbelastung Ziele einer lebenswerten Stadt. Davon profitieren letztlich auch Unternehmen und Institutionen, die Mitarbeitenden einen Standort mit hoher Lebensqualität bieten wollen.

Die geplante Wohnbebauung an der Wiesbadener Straße unterstützt die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes durch Angebot attraktiver Wohnungen im urbanen Umfeld.

### 3.5 Natur- und Landschaftsschutz

Im Umfeld des Plangebietes existieren keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 7 von 15

### 4. Städtebauliches Konzept

#### Städtebauliche Konzeption

Das als Folge des Lehlabbaus im Gelände entstandene kleine Tal soll unter Berücksichtigung der Höhendifferenzen zu den angrenzenden Straßen mit Gebäuden gestaffelter Höhen bebaut werden. Weiterhin soll die Wiesbadener Straße lärmseitig abgeschirmt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über einen öffentlichen Straßenring mit zwei Anschlüssen von der Wiesbadener Straße aus geplant, der dem sich nach Süd verjüngenden Verlauf des kleinen Tals folgt.

Der Höhenunterschied des Geländes zur Binger Straße beträgt etwa 6 m im nördlichen bis 10 m im südlichen Bereich. Im Plangebiet sind westlich dreigeschossige Gebäude mit Satteldach geplant, deren Traufe im Mittel etwa eine Etage über dem Niveau der Binger Straße liegt.

Zur Hersfelder / Gießener Straße beträgt der Höhenunterschied etwa 3,5 m. Hier sind ebenfalls dreigeschossige Gebäude mit Satteldach geplant, deren Traufe etwa zwei Etagen über dem östlich angrenzenden Straßenniveau liegt. Dies entspricht den zweigeschossigen Bestandsgebäuden der angrenzenden Hersfelder, Gießener und Kasseler Straße.

Entlang der Wiesbadener Straße soll eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach errichtet werden. Die geschlossene Bauweise wird den Lärmschutz für die südlich dahinterliegenden Wohngebäude erhöhen, denn von der Wiesbadener Straße wirken Verkehrsemissionen ins Gebiet.

Die Wohngebäude im Inneren des Gebietes sind als zweigeschossige Baukörper geplant.

Die Rüdeshheimer Straße und die Gießener Straße sollen durch einen über das Plangebiet verlaufenden Fußweg miteinander verbunden werden. Die Überwindung des Höhenunterschiedes kann bei Umsetzung nur mittels Treppen erfolgen. Barrierefreie Wegebeziehungen sind über die neu anzulegende und die umgebenden Erschließungsstraßen im Gebiet möglich.

#### Nutzungskonzept

In der derzeitigen Phase des Vorentwurfes wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen von circa 50 bis 100 m<sup>2</sup> und/oder Reihenhäusern mit Wohnflächen von circa 100 bis 150 qm geprüft.

Die Pkw werden in Tiefgaragen und/oder Stellplätzen auf den Grundstücken untergebracht.

#### Freiraumkonzept

Das Innere des Wohngebietes, die Böschung entlang der Binger Straße sowie die übrigen Freiräume werden begrünt angelegt und mit Bäumen bepflanzt. Die Bäume sollen mit (Baum-)Rigolen kombiniert Niederschlagswasser zurückhalten.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 8 von 15

### Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming, die Förderung der Gleichstellung der Geschlechter, zielt in der Stadtplanung auf die Schaffung von Stadträumen, die den Ansprüchen der verschiedenen Nutzenden gerecht werden. In der Bauleitplanung beinhaltet dies z.B. die Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs, der sozialen und Versorgungseinrichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten auf sicherem und kurzem Wege. In den auf den Bebauungsplan folgenden Planungsebenen erfolgt die Ausgestaltung konkreter Maßnahmen.

Der Bebauungsplan dient dazu, eine erschlossene und ans Umfeld angebundene Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Gleichstellung der Nutzenden wird durch folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen unterstützt:

- Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Kasseler Straße“ des öffentlichen Nahverkehrs fördert die Mobilität von Personen ohne Auto.
- Die innere Erschließung kann verkehrsberuhigt ausgebildet werden, um die Sicherheit der Kinder und die Wohnqualität zu erhöhen.
- Einsehbare und beleuchtete Straßen/Fußwege bieten Sicherheit im Dunkeln.
- Die Kindertagesstätte (Dölzschener Straße) ist fußläufig in ca. 700 m Entfernung erreichbar, das Angebot der Kinderbetreuung gestattet soziale Interaktion der Kinder und Berufstätigkeit der Elternteile.
- Eine Grundschule mit Hortbetreuung (Saalhausener Straße) liegt in ca. 900 m Entfernung und ist für die Kinder fußläufig und mit dem Bus erreichbar.
- Ein öffentlicher Spielplatz, angelegt für bis 12-jährige Kinder (Altnaußlitz – Kaiserpark), liegt ca. 450 m entfernt; die Spiel- und Sportgeräte im 900 m entfernten Biebertpark sprechen ältere Kinder an → bieten (Inter-)Aktionsräume für Kinder und Jugendliche.

## 5. Verkehrserschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet von der Haltestelle „Kasseler Straße“ zu erreichen, die sich auf der Wiesbadener Straße unmittelbar am Plangebiet befindet. Hier fahren

- die Buslinie 62 (Dölzschen – Johannstadt) im 20-Minuten-Takt (Referenzzeitraum Montag bis Freitag, 10 - 11 Uhr, außerhalb der Ferien),
- die Buslinie 90 (Gompitz – Löbtau) im 20-Minuten-Takt (Referenzzeitraum).

Die Buslinie 62 verbindet das neue Wohngebiet mit dem S-Bahnhof Plauen (4 Minuten Fahrtzeit), an dem die S 3 nach Tharandt fährt sowie mit dem Dresdner Stadtzentrum (15 Minuten Fahrtzeit).

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 9 von 15

Die Buslinie 90 erreicht nach 7 Minuten Fahrt die Haltestelle „Tharandter Straße“ in Löbtau, an der weitere Straßenbahnen und Busse (Linien 6, 7, 12, 61, 63) verkehren.

Das Gebiet ist auf kurzem Fußweg an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Taktung der Busse entspricht einem Gebiet in Stadtrandlage.

### Individualverkehr

Die neuen Wohngebäude werden durch eine eigene Wohngebietsstraße erschlossen, die an zwei Punkten an die Wiesbadener Straße angebunden ist. Sie soll nach Umsetzung des Vorhabens in öffentliches Eigentum übergeben.

Direkte Fußwegverbindungen sind zur Rüdeshheimer Straße und in die Gießener Straße beabsichtigt, wodurch kurze Wege in die angrenzenden Siedlungen möglich wären. Die Höhenunterschiede von acht bzw. zwei Metern sind durch Treppen überwindbar. Barrierefreie Rampen sind auf Grund der Topografie der ehemaligen Lehmgrube nicht realisierbar. Eine barrierefreie Fortbewegung ist jedoch über die umgebenden und die Wohngebietsstraße möglich. Erforderliche Fußwege werden richtliniengerecht ausgeführt.

### Zufahrt für die Feuerwehr

Die Feuerwehr kann das Plangebiet über die neue Wohngebietsstraße befahren und verlassen.

## **5.2 Innere Erschließung**

Die Gebäudezugänge erfolgen von der neuen Wohngebietsstraße aus. Für den direkten fußläufigen Zugang der westlichen Gebäudereihe von der Binger Straße sind je nach umgesetzter Bauform ggf. ergänzend Brücken angedacht, die das Treppenhaus erschließen.

Der Bedarf und die Gestaltung der Stellplätze für Kfz und Fahrräder ergeben sich aus der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (StGaFaS). Private Stellplätze sollen unter- oder oberirdisch realisiert werden, deren Zu- und Ausfahrten zur neuen Wohngebietsstraße erfolgen.

## **6. Medienschließung**

### **6.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Regenwasser der geplanten Wohngebietsstraße soll weitestgehend separat bewirtschaftet und innerhalb des künftig öffentlichen Verkehrsraumes zurückgehalten werden. Ein Überlauf soll das Regenwasser der Verkehrsfläche zeitlich verzögert und gedrosselt in den Mischwasserkanal der Wiesbadener Straße abführen.

Regenwasser der künftig privaten Grundstücke soll weitestgehend zurückgehalten, in Zisternen zur Nutzung gesammelt und schließlich zur Versickerung in Baumrigolen geleitet werden.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 10 von 15

Die Einleitung des Gewässers Kirschwiesengraben erfolgt weiterhin wie bisher in die öffentliche Mischkanalisation.

Durch Realisierung der beschriebenen Entwässerungskonzeption wird erreicht, dass der Kirschwiesengraben auch im Starkregenfall nicht ausufert, das Vorhabengebiet nicht überflutet und kein faktisches Überschwemmungsgebiet ist.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird, soweit dieses nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, (ggf. gedrosselt) in die Mischkanalisation eingeleitet.

In Summe ergibt sich eine Verbesserung, da derzeit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> und Hallendachflächen in die Abwasserleitungen entwässert werden, nach Abbruch und Neubebauung nur noch mehr als die Hälfte dieser Fläche.

In der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden zur Thematik der Entwässerung folgende Gesichtspunkte beachtet:

- Konzept zur Höhenentwicklung im Vorhabengebiet mit Einordnung der Straßen, Gebäude, privaten und öffentlichen Grünflächen. Im Zusammenhang mit dem Höhenkonzept ist zu prüfen, ob eine zweite Erschließung des Vorhabengebiets von der Binger Straße aus möglich ist.
- Geeignete Plandarstellung der bislang nur textlich erläuterten Entwässerungswege für den Kirschwiesengraben, Niederschlagswasser öffentlicher und privater Flächen sowie Schmutzwasser.
- Darstellung der Anbindepunkte an bestehende Entwässerungsanlagen/öffentliche Kanalisation.
- Die Aussagen zu Baugrund- und Versickerungseigenschaften werden durch weitere Untersuchungen am Ort der geplanten Bebauung bzw. der Versickerungsanlagen ergänzt. Dabei sind auch zukünftige Geländemodellierungen zu berücksichtigen. Neben dem Nachweis der Durchlässigkeit der vorhandenen Schichten (kf-Werte) über Sickerversuche sind stoffliche Belastungen zu untersuchen und ggf. vorhandene Altlasten zu berücksichtigen. Darauf aufbauend ist das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten, ggf. zu überarbeiten.
- Fortschreibung der Bemessung der Kanäle, Rückhalte- und Versickerungsanlagen entsprechend des Planstands des städtebaulichen Entwurfs mit Darstellung der Dimensionen der Anlagen im Plan.
- Für Privatflächen ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen und ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.
- Für die Straßenflächen ist als zusätzliche Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung die Einordnung einer Multifunktionsfläche im Straßenraum zu prüfen, in der z.B. über terrassierte Mulden Rückhalteraum geschaffen werden und eine anteilige Versickerung und Verdunstung erfolgen kann.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 11 von 15

- Erstellung eines hydrologischen Gutachtens, mit Ermittlung der Abflussfülle (Volumenbilanz) des Kirschwiesengrabens auf Basis des geplanten Zustands (Ereignisse der Jährlichkeiten  $T = 2, 5, 10, 20, 50$  und  $100$ ).
- Ermittlung und Darstellung des zu schaffenden Retentionsvolumens für den Kirschwiesengraben und sonstiger abflusdämpfender Einzelmaßnahmen. Retentionsmaßnahmen sind dezentral im Gebiet (z.B. Geländeprofilierung der Grünfläche im südlichen Bereich, Grünfläche im nördlichen Bereich / an der Wiesbadener Straße) zu betrachten.  
Außerhalb des Baugebietes soll der Bereich Pflaumendelle untersucht werden.
- Darstellung der sich einstellenden Fließwege bei Extremregen (Überlauf der geplanten Entwässerungsanlagen) auf Basis der geplanten Bebauung / Geländegestaltung mit Nachweis, dass keine Schäden / Gefährdungen zu erwarten sind, insbesondere auch für die vorhandene Wohnbebauung Wiesbadener Straße 33.

### 6.2 Schmutzwasserkonzeption

In der Wiesbadener Straße verläuft ein Mischwasserkanal der Stadtentwässerung Dresden, in den das Schmutzwasser eingeleitet werden soll.

### 6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet soll an das Netz der im Umfeld bestehenden Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Art und Ort der Löschwasserbereitstellung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt werden.

### 6.4 Stromversorgung

Das Plangebiet soll an das Netz der im Umfeld bestehenden Stromversorgung angeschlossen werden.

### 6.5 Wärmeversorgung

Über die Art der Wärmeversorgung wird im Laufe des Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzungsplanung entschieden.

### 6.6 Telekommunikation

Ein Fernmelde-/ Datenanschlusses zur Nutzung von Telefon- und Internetdiensten wird im Rahmen der Bauplanung geprüft.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 12 von 15

### 6.7 Abfallentsorgung

Die Hausmüll-Entsorgung wird über die Stadtreinigung Dresden erfolgen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt für die Entsorgungsfahrzeuge über die geplante Wohngebietsstraße.

### 7. Boden

#### Bodenschutz/Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei im Sächsischen Altlastenkanaster (SALKA) registrierte Flächen:

Der südliche Teil des Plangebietes ist Teil der Altlastenverdachtsfläche „**Verfüllung Kirsch-wiesengraben Naußlitz**“, Altlastenkennziffer (AKZ) 62/104328-002. Bei der Ablagerung handelt es sich um eine mit Asche, Bauschutt, Bodenaushub und Hausmüll verfüllte ehemalige Lehmgrube einer Ziegelei. Die Ablagerungen erfolgten etwa von 1921 bis 1975. [1.1]

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine für die Wohnnutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan erfolgen. [1.2]

Der übrige, nördliche Teil des Plangebietes trägt die Bezeichnung „**SERO Dresden, BT Altstoffe**“ mit der AKZ 62/219334. Diese Fläche ist im SALKA **archiviert**. Im Rahmen der Nutzung der Teilfläche durch den Betrieb SERO Dresden (1977 bis 1991) wurden hauptsächlich Altglas, Altpapier sowie Alttextilien gelagert und sortiert. Ein kleiner Schrottplatz (8 m<sup>2</sup>) wird angegeben. Ein Getränkehandel war ansässig. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Standort nahezu vollständig versiegelt war bzw. ist, kann ein Altlastenverdacht in Folge der Nutzung durch SERO Dresden nahezu ausgeschlossen werden. [1.1]

#### Baugrund

Das Baugebiet gehört zum Bereich der sich südlich oberhalb des Dresdner Elbtals erstreckenden Hochlandflächenlandschaft. Der tiefere Untergrund der für das Bauvorhaben relevanten Böden besteht aus kreidezeitlichem Pläner, der eine ausgeprägte Zersatz- bzw. Verwitterungszone aufweist. Oberhalb dieses Festgesteins bzw. der stückigen Zersatz- bzw. Verwitterungsschichten sind pleistozäne und holozäne Schichten (pleistozäner Verwitterungs-, Löß- und Gehänge- bis holozäner Decklehm) abgelagert. [2]

Nach Baugrundgutachten [2] ist mit folgender Baugrundsichtung zu rechnen:

- bereichsweise Befestigungen aus Beton, teils aus Asphalt, darunter fein- bis gemischtkörnige, vielfach aus Bauschutt und Ziegelschutt bestehende Auffüllungen (Schicht 0)
- schluffig-toniger Lößlehm von ca. 2 m bis 4,5 m unter Geländeoberkante (Schicht 1)
- gemischt- bis grobkörnige Zersatzprodukte des liegenden Festgesteins bzw. entfestigter Pläner in mitteldichter bis dichter Lagerung bis mindestens 5 m Tiefe (Schicht 2)

Unverwittertes oder angewittertes Festgestein konnte mit den Aufschlüssen nicht angeschnitten werden, ist aber unterhalb der erreichten Endtiefen nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 13 von 15

Für die für eine Versickerungsanlage maßgebende Baugrundsichten weisen folgende korrelativ bestimmte Durchlässigkeitsbeiwerte auf:

- Schicht 0 (Auffüllung):  $10^{-5} - 10^{-7}$  m/s
- Schicht 1 (Lößlehm):  $10^{-7} - 10^{-9}$  m/s
- Schicht 2 (Felsersatz):  $10^{-5} - 10^{-6}$  m/s

Hinsichtlich der Durchlässigkeit ist Schicht 2 bedingt geeignet. Wegen des örtlich wechselhaften Verwitterungszustandes werden zusätzlich Feldversickerungsversuche erforderlich. Der erforderliche vertikale Mindestabstand (Sickerstrecke) von mindestens 1 m zum Grundwasser ist einhaltbar. [2]

### Radon

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Radonvorsorgegebietes.

Radon tritt über den Baugrund in Gebäude ein. Referenzwerte gelten für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in der unteren Etage eines Gebäudes. In der bodennahen unteren Etage sind überwiegend Tiefgaragen-Stellplätze geplant. In die Böschungen hineingebaute Gebäude erhalten auch Aufenthaltsräume mit Bodenkontakt. Relevante Maßnahmen, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden (fachgerechte Feuchte-Isolation des Fundaments bzw. der Bodenplatte) reichen bereits bei einem mittleren Radonrisiko aus, um sicherzustellen, dass der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen von  $300 \text{ Bq/m}^3$  im Gebäude nicht überschritten wird. Aus vorgenannten Gründen besteht keine Notwendigkeit von Messungen vor Ort und besonderer baulicher Radon-Schutzmaßnahmen.

### Kampfmittel

Über eine mögliche Kampfmittelbelastung gibt es bisher keine Erkenntnisse. Informationen werden sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeben.

## **8. Wasser**

### Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung [2] im April 2023 wurde kein zusammenhängendes Grundwasser angeschnitten; in zwei Bohrungen bei 0,45 m bzw. 1,6 m Tiefe innerhalb des Lößlehms jedoch Schichtenwasser. Die Verhältnisse repräsentieren Grundwasserstände unterhalb des mittleren Grundwasserstandes.

Ab 15 m Tiefe steht bei mittleren Verhältnissen zusammenhängendes Grundwasser und/oder Kluftwasser an. [2; LfULG Sachsen, interaktive Karte Grundwasserdynamik]

## Erläuterungen zum Vorentwurf

---

Fassung vom November 2024

Seite 14 von 15

Wegen möglichen Vorkommens unterschiedlich mächtiger, gering durchlässiger Einlagerungen kann in allen Tiefen Stau- bis Schichtenwasser auftreten. [2]

### Gewässer

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Kirschwiesengraben, der als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Es handelt sich um einen Graben, der meist trocken ist und nur bei Starkregenereignissen Wasser führt. Im Bereich der Gießener Straße / Hersfelder Straße wird er in den öffentlichen Abwasserkanal eingebunden. Staut sich das ankommende Wasser an der Einleitstelle zurück, uferfodert das Gewässer auf die tieferliegende Fläche des Plangebietes aus. Dies geschah zuletzt im August 2002, als starke Regenfälle zu einem schweren Hochwasserereignis in Dresden führten.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Wohngebietes wird die geordnete Ableitung des Kirschwiesengrabens sichergestellt.

## 9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr der Wiesbadener Straße. Die zum Bebauungsplan erarbeitete Schallimmissionsprognose [3] kommt zum Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags bis zu einer Tiefe von ca. 40 m und nachts bis zu einer Tiefe von ca. 70 m ins Plangebiet hineinwirken. Es wird eingeschätzt, dass der erforderliche Schallschutz mit Fenstern, die den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz genügen, bereits erreicht wird. Während der Nachtzeit ist bei einem teilgeöffneten/gekippten Fenster jedoch häufig kein ruhiger Schlaf mehr gegeben. Vorgeschlagen wird die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel und die Umsetzung daraus abzuleitender Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einrichtungen zum fensterunabhängigen Lüften).

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom November 2024

Seite 15 von 15

### 10. Quellen

#### Altlasten / Baugrund:

- [1.1] Altlastenauskunft für das Flurstück 95/8 in der Gemarkung Dresden-Naußlitz, Wiesbadener Straße, Schreiben des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 15.12.2024
- [1.2] Stellungnahme zu Altlasten, Mail des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 08.05.2024
- [2] Baugrundgutachten Baugebiet Wiesbadener Straße Flurstücke 95/9, 95/11 in Dresden-Naußlitz vom 09.05.2023, Boden Kuntze GmbH

#### Schallschutz:

- [3] Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6053 „Wohnbebauung Wiesbadener Straße“ in Dresden vom 20.07.2022, cdf Schallschutz consulting Dipl.-Ing. D. Friedemann

#### Artenschutz:

- [4] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6053 Dresden-Naußlitz, Wiesbadener Straße, 13.12.2022, Schulz UmweltPlanung

#### Umweltprüfung:

- [5] Umweltbericht / GOP Teil „Bestandsbewertung“ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6053 Dresden-Naußlitz, Wiesbadener Straße (Zwischenstand), Schulz UmweltPlanung

#### Erschließung:

- [6] Erläuterungsbericht Regenwasserrückhaltung für die Entwicklung des Grundstückes Wiesbadener Straße 33, Dresden, Entwässerungskonzept, Grundlagenermittlung und Vorplanung, Dr.-Ing. Heinrich Ingenieurgesellschaft mbH, 15.01.2024