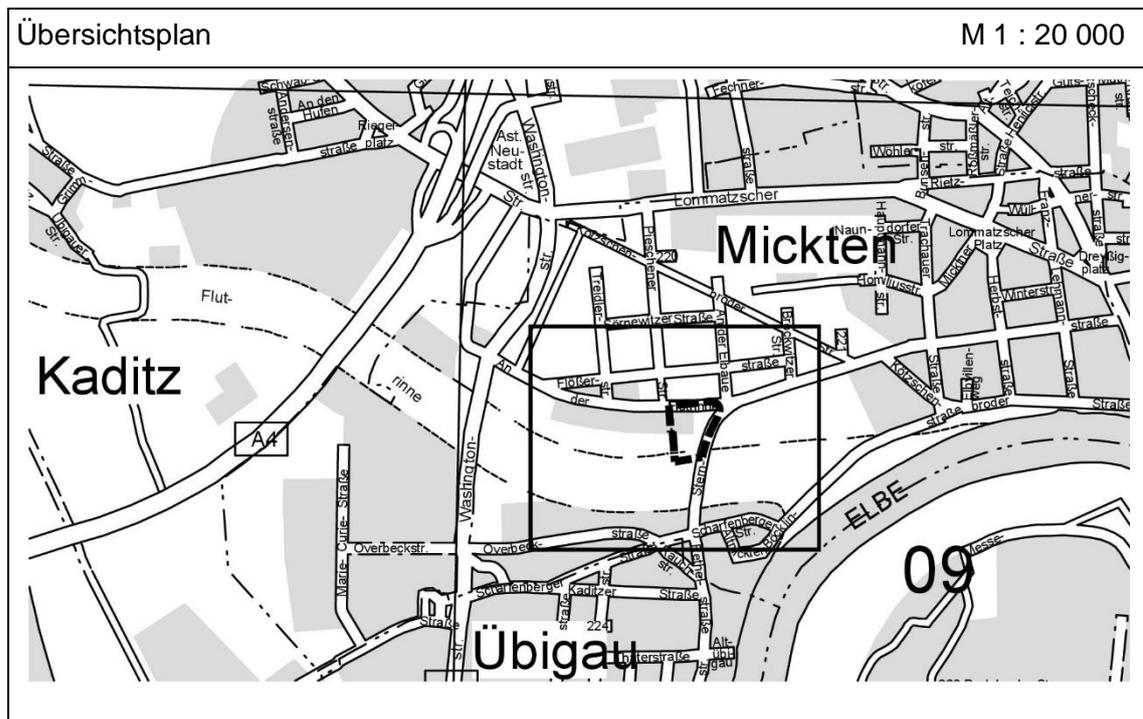


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6030
Dresden-Mickten
Wohnbebauung An der Flutrinne**

- Erläuterungen zum Vorentwurf -

Fassung November 2024



Dresden, ...

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 2 von 16

INHALT

Vorbemerkung	3
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	5
3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	6
3.5 Wohnkonzept Dresden 2025	7
4. Städtebauliches Konzept	8
5. Verkehrserschließung	10
5.1 Äußere Erschließung	10
5.2 Innere Erschließung	11
6. Mediierschließung	11
6.1 Regenwasserbewirtschaftung	11
6.2 Schmutzwasserkonzeption	11
6.3 Trink- und Löschwasserversorgung	11
6.4 Stromversorgung	12
6.5 Wärmeversorgung	12
6.6 Telekommunikation	12
6.7 Abfallentsorgung	12
7. Boden	12
8. Wasser	14
9. Immissionsschutz	15
10. Natur- und Landschaftsschutz	15
11. Artenschutz	15
12. Gutachten und Stellungnahmen	16

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 3 von 16

Vorbemerkung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Geschosswohnungsbau im Kreuzungsbereich der Straßen An der Flutrinne / Sternstraße im Stadtteil Mickten geschaffen werden. Das Plangebiet ist Teil des Stadterweiterungsgebietes Kaditz-Mickten. Der gegenwärtig gültige Bebauungsplan Nr. 110 wird hierfür mit vorliegendem Bebauungsplan überlagert, um den veränderten Planungszielen gerecht zu werden. (siehe Abbildung 1)

Im Jahr 2012 wurde ein Werkstattverfahren zur städtebaulichen Neuausrichtung des Stadterweiterungsgebietes durchgeführt. Basierend auf dem Ergebnis des Verfahrens soll nunmehr die vorhandene Planung überarbeitet und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. (siehe Abbildung 2)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6030 wurde im Jahr 2017 ein Gutachterverfahren zur Findung einer gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 110 optimierten städtebaulichen Lösung sowie zeitgemäßer, dem Standort angemessener Wohnformen vorgeschaltet. Weiterbearbeitet wird der Entwurf des Büros zanderarchitekten, der als Vorhabenplan Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 110, in dem das Plangebiet liegt, setzt für die betrachtete Teilfläche als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest, in dem südlich ein Baufeld für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) liegt.



Abb. 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 110 Dresden-Kaditz/Mickten, Stadterweiterung Kötzschenbrodaer Straße/Lommatzcher Straße (in Kraft getreten am 21.12.2001) mit Markierung des Bebauungsplangebietes

Für die Mischgebietsnutzung wird keine Perspektive gesehen. Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Zudem wird die Errichtung eines U-förmigen Baukörpers favorisiert, der einen markanten städtebaulichen Abschluss am nördlichen Brückenkopf der Sternstraße darstellt. Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des vorhandenen Baurechts durch Neuauflistung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 4 von 16

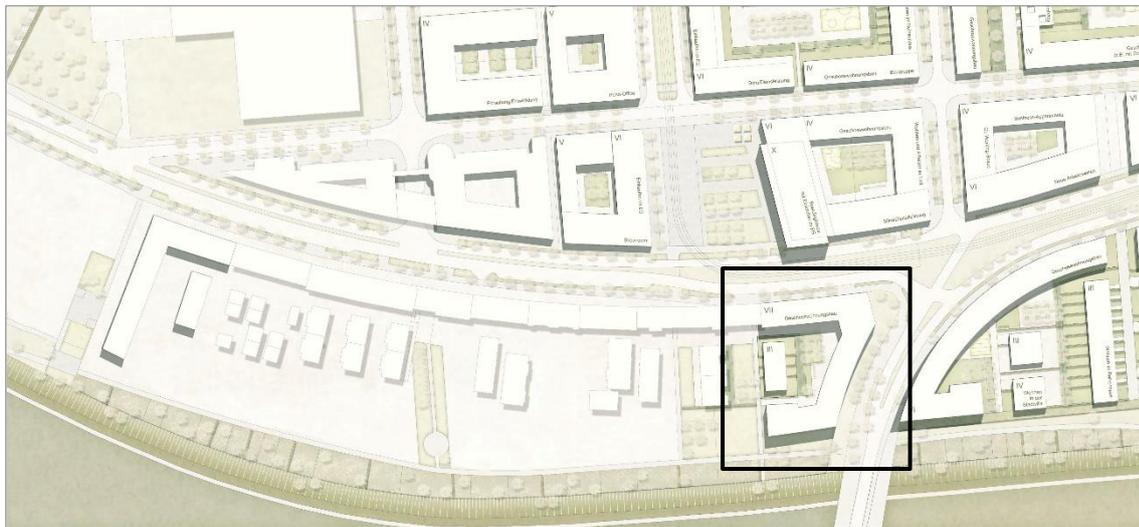


Abb. 2: Masterplan (Werkstattverfahrens 2012) mit Markierung des Bebauungsplangebietes

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:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum in städtisch urbanen Wohnformen,
- Einfügen der Planung in das neue städtebauliche Gesamtkonzept der Stadterweiterung (Masterplan-Entwurf),
- Einordnung von dem Standort angemessenen zeitgemäßen Wohntypologien,
- markanter städtebaulicher Abschluss am nördlichen Brückenkopf der Sternstraße,
- Berücksichtigung und Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung An der Flutrinne und der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen (Spielplatz, Grünzug Flutrinne).

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung An der Flutrinne / Sternstraße im Dresdner Stadtteil Mickten.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6030, Dresden-Mickten, Wohnbebauung An der Flutrinne wird begrenzt durch

- die Straße An der Flutrinne im Norden,
- die Sternstraße im Osten,

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 5 von 16

- den Deich im Süden mit einem Abstand von circa 15 m zum Böschungsfuß und
- die bestehende Bebauung An der Flutrinne 7 und 9 im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 356/7, 356/13, 356/14, 357/6, 357/9, 358/6, 361/7, 361/10, 361/11 und 362/11 der Gemarkung Mickten und ist circa 0,4 ha groß.

Beim Plangebiet handelt sich um eine Brachfläche, die stark verbuscht ist. Die Sternstraße steigt nach Süd zur Brücke etwas an. Daraus ergibt sich eine im Plangebiet liegende Böschung, die im Entwurf Berücksichtigung findet.

Städtebauliches Umfeld und angrenzende Nutzungen

Beim Plangebiet handelt es sich um den östlich fehlenden Abschluss der Gebäudezeile An der Flutrinne Nr. 9-45. Die bestehende Bebauung An der der Flutrinne wurde in den 1990er Jahren errichtet. Südlich der Straße steht straßenbegleitend eine geschlossene sechsgeschossige Wohnbebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss. Dahinter, zwischen Gebäudezeile und Flutrinne wurde eine kleinteilige zwei- und dreigeschossige Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung errichtet.

Auf dem südlich dieser Bebauung liegenden Deich verläuft ein Fußweg, an dem mehrere Spielflächen angeordnet sind. An den Weg schließen sich Kleingärten sowie die Flutrinne an.

Die Flutrinne dient dem Abfluss der Elbe bei Hochwasser. Zwischen August 2010 und Juli 2014 wurde eine neue Hochwasserschutzlinie gebaut. Die Bebauung nördlich der Flutrinne ist seither bis zu einem Hochwasser der Elbe von 4.370 m³/s bzw. einem Pegelstand in Dresden von 8,76 m geschützt.

Östlich grenzt das Plangebiet an die Sternstraße, die die Stadtteile Mickten und Übigau verbindet und die Flutrinne mit einer Brücke quert.

Die Grundstücke im Kreuzungsbereich der Straßen An der Flutrinne / Sternstraße sind bisher unbebaut.

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).

Neue Baugebiete sollen nur in Ausnahmefällen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entstehen und in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Z 2.2.1.4).

Das Plangebiet ist Teil der Stadterweiterung Kaditz/Mickten, in dem neben Gewerbeflächen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. In der Landeshauptstadt Dresden besteht ein großer Bedarf an Wohnraum, der nicht durch Nachverdichtung innerhalb der bebauten Stadtgebiete gedeckt werden kann. Aktuell und zukünftig finden in Dresden umfangreiche

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 6 von 16

Neuansiedlungen und Erweiterungen von Industrie und Gewerbe statt, die Wohnraumbedarf mit sich bringen.

Das neue Stadtgebiet 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 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden vom 22.10.2020 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

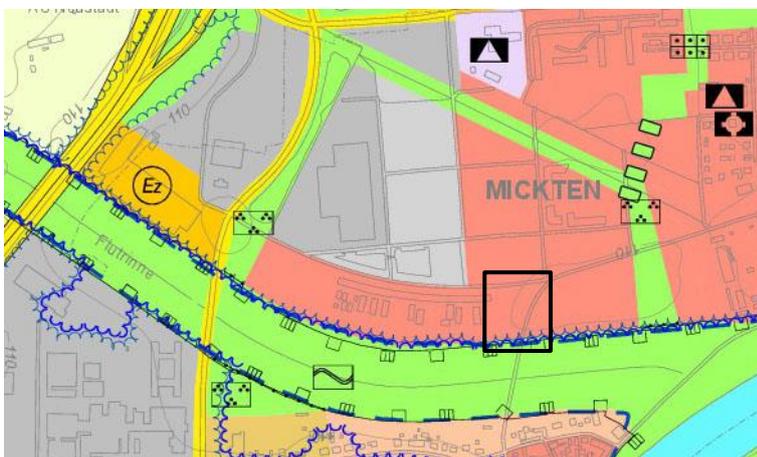


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan Dresden mit Markierung des Bebauungsplangebietes

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

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

Das Plangebiet ist Teil des Schwerpunktraumes 11 Stadterweiterung Mickten.

Bereits im Konzept „Zukunft Dresden 2025+“ wurde beschrieben, dass ursprünglich ein komplett neuer Stadtteil mit einer Mischung aller städtischer Nutzungen (Wohnen, Arbeiten,

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 7 von 16

Versorgen) geplant war. Enge Bezüge zu bestehenden Siedlungsräumen waren ebenso vorgesehen wie ein hochwertiges Grünkonzept.

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2035+“ als gesamtstädtisches Steuerungsinstrument beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Mit der Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Wohnungen im kleinteiligen Wohnungsbau (Eigenheime) und ca. 16.400 Wohnungen in kompakter Bauweise (Geschosswohnungsbau) ermittelt. Die gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose wird gegenwärtig fortgeschrieben, erste Ergebnisse werden voraussichtlich im 1. Quartal 2025 vorliegen.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6030 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.5 Wohnkonzept Dresden 2025

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat am 6. Juni 2019 das Dresdner Wohnkonzept (V2695/18) beschlossen und am 27. Januar 2022 aktualisiert (V0662/20). Mit dem Planverfahren werden drei grundlegende Zielstellungen des Wohnkonzeptes umgesetzt:

1. Mit dem Vorhaben wird ein neuer Wohnungsbaustandort zur Erweiterung des Wohnungsangebotes in Dresden entwickelt (Ziel I-3).
2. Mit dem Vorhaben wird ein bedarfsgerechtes Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen geschaffen (Ziel I-3a).
3. Mit dem Vorhaben werden auf dem Weg des kooperativen Baulandmodells belegungsgebundene Wohnungen geschaffen (Ziel II-3c; Sozialbauquote).

Im Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden wurde darüber hinaus eine gestufte Sozialbauquote von 15 bis 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen als wohnungspolitische Entscheidung getroffen. Diese Sozialbauquote begründet sich aus dem Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Dresden, dem derzeit nur ein unzureichender und räumlich konzentrierter Bestand an Belegungsbindungen gegenübersteht. Zudem werden fast alle aktuell bestehenden Belegungsbindungen in den kommenden Jahren, spätestens jedoch im Jahr 2036 enden. Über den vorhandenen Bestand an Belegungsbindungen hinaus besteht für Dresden aktuell ein zusätzlicher Sozialwohnungsbedarf. Dieser liegt je nach Modellannahmen zwischen circa 8.000 und circa 16.000 Wohnungen.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 8 von 16

Um den Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entsprechend dieses Bedarfs in Dresden zu erweitern, sollen gemäß Wohnkonzept Dresden mehrere wohnungspolitische Instrumente zum Einsatz kommen, unter anderem die Verpflichtung zu einer von der Größe des Wohnungsbaustandorts abhängigen Sozialbauquote von 15 bis 30 Prozent bei der Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten.

4. Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Konzeption

Der geplante Neubau bildet einen städtebaulichen Abschluss am nördlichen Brückenkopf der Sternstraße. Es ist ein U-förmiger Baukörper geplant, der den östlichen Abschluss der in den 1990er Jahren entlang der Straße An der Flutrinne errichteten Gebäudezeile bildet. Er fasst in Verlängerung der Gebäudezeile sowohl die Straße An der Flutrinne als auch die Sternstraße. Der Neubau passt sich an die Gebäudehöhen und markante Gebäudekonturen des Bestandes an und nimmt das Motiv des Flugdaches auf. Zur Eckbetonung An der Flutrinne / Sternstraße bildet das geplante Gebäude einen Hochpunkt.

Die Fassade entlang der Sternstraße wird mit einem leicht konkaven Bogen ausgebildet und nimmt so Bezug zum geschwungenen Verlauf der Sternstraße.

Die Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Elbe macht eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Wohnungen werden oberhalb der Wasserspiegelhöhe angeordnet, die bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen im Fall eines HQ 200 prognostiziert wird. Unterhalb dieser Wasserspiegelhöhe wird ein zur Straße An der Flutrinne ebenerdiges Servicegeschoss ausgebildet. Das Servicegeschoss nimmt die Zuwegung, die Tiefgaragenzufahrt sowie Nebennutzungen auf. Hier angeordnete Technikräume werden hochwassersicher ausgebildet. Der nördliche Teil des Gebäudes erhält ein Untergeschoss, das als Tiefgarage genutzt wird.

Freiraumkonzept

Für die intensive Begrünung der Freiflächen wird eine hohe Überdeckung der unterbauten Bereiche ermöglicht. Dazu werden entweder Pflanzbecken, Hochbeete oder freie Geländeerhöhungen mit der notwendigen Überdeckungshöhe vorgesehen. Nicht unterbaute Bereiche werden mit Bäumen bepflanzt und ermöglichen eine natürliche Versickerung von Regenwasser.

Der zwischen dem U-förmigen Baukörper liegende Freiraum wird im Niveau der ersten Wohnebene begrünt. Dieser Innenhof ist über einen ebenen Durchgang von der Sternstraße sowie über eine Treppe vom öffentlichen Straßenraum An der Flutrinne erreichbar. Er beinhaltet Wege, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen sowie Gebäudezugänge. Die in der Ebene des Innenhofes liegenden Wohnungen des nördlichen und östlichen Gebäudeteils sind mit Terrassen geplant, weshalb diese gebäudenah gestalterisch als private Außenräume abgegrenzt werden.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 9 von 16

Die westlich niedriger gelegenen Freiraumbereiche sind mittels Treppe und Rampe verbunden. In dieser Ebene wird eine Spielfläche für Kleinkinder angeordnet.

Nutzungskonzept

Das Vorhaben ist Teil des Stadterweiterungsgebietes Kaditz-Mickten, in welchem zukünftig Wohnraum für circa 10.000 Menschen geschaffen wird. Der im Plangebiet liegende Baukörper ist als Mehrfamilienhaus konzipiert. Es sind 2- bis 3-Raumwohnungen vorgesehen, wobei Wohnungsgrößen und -mix nach Bedarf und Marktlage noch angepasst werden können. Inwieweit Kriterien der Mietraumförderung (Sozialwohnungen) berücksichtigt werden, wird im weiteren Planverfahren konkretisiert.

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 verfügbar zu machen. Die Gleichstellung der Nutzenden wird durch folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen unterstützt:

- Lage in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs fördert die Mobilität von Personen ohne Auto
- fußwegbegleitende Radwege bieten eine sichere Fortbewegung, die insbesondere für Kinder eine Rolle spielt
- fußläufige Anbindung an den ElbePark als Standort für großflächigen Handel incl. Waren des täglichen Bedarfs
- einsehbare und beleuchtete Straßen/Fußwege entlang der öffentlichen Straßen bieten Sicherheit im Dunkeln
- Kindertagesstätten (Lommatzscher Straße und Sternstraße) sind fußläufig in knapp 600 m Entfernung erreichbar, Angebot der Kinderbetreuung gestattet soziale Interaktion der Kinder und Berufstätigkeit der Elternteile
- Grundschulen mit Hortbetreuung (Hauptmannstraße und Micktener Straße) liegen in 750 m bzw. 900 m Entfernung und sind für die Kinder fußläufig erreichbar
- zwei öffentliche Spielplätze liegen südlich am Fußweg, der hinter den Wohngebäuden verläuft; Skatepark und Ballspielplatz befinden sich ca. 600 m nördlich → bieten (Inter-)Aktionsräume für Kinder und Jugendliche

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 10 von 16

Mit der weiteren Entwicklung des neuen Stadtgebietes werden auch neue Gemeinbedarfseinrichtungen geplant und realisiert.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

- die Straßenbahnlinie 9 (Kaditz – Prohlis) im 10-Minuten-Takt (Referenzzeitraum Montag bis Freitag, 10 - 11 Uhr, außerhalb der Ferien)
- die Straßenbahnlinie 13 (Kaditz – Prohlis) im 10-Minuten-Takt (Referenzzeitraum)
- die Buslinie 79 (Übigau – Mickten) im 20-Minuten-Takt (Referenzzeitraum).

In knapp 700 m Entfernung sind an den Haltestellen „Gewerbegebiet Kaditz“ bzw. „Elbe-Park“ die Buslinien 64 (Kaditz - Reick), 70 (Klotzsche – Gompitz) und 80 (Klotzsche – Omsewitz) erreichbar.

Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Individualverkehr

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der öffentlichen Straßen An der Flutrinne und Sternstraße. Die Zufahrt für Pkw zu den Stellplätzen ist von Norden über die Straße An der Flutrinne geplant. Drei CarSharing-Standorte (Sternstraße, Brockwitzer Straße, Lommatzscherscher Straße) sind in 300 m bis 600 m fußläufig erreichbar und fördern eine Mobilität ohne eigenes Auto.

Fußwegbegleitende Radwege sind an den angrenzenden Straßen vorhanden, vermitteln ein hohes Sicherheitsgefühl und fördern die Fortbewegung mit dem Fahrrad. Der MOBipunkt Brockwitzer Straße liegt 300 m entfernt und erleichtert den Wechsel der Verkehrsarten (Fuß/Rad/ÖPNV).

Feuerwehr

In jedem Wohngebäude sind Sicherheitstreppehäuser vorgesehen, in die Feuer und Rauch nicht eindringen kann (§ 33 Abs. 2 Satz 3 Sächsische Bauordnung). Dadurch ist kein zweiter Rettungsweg erforderlich. Das Gelände muss von der Feuerwehr nicht befahren werden.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 11 von 16

5.2 Innere Erschließung

Von der Straße „An der Flutrinne“ ist die Anlage über eine Zufahrt erreichbar, die die Tiefgarage des Untergeschosses erschließt. Zwei straßenseitige Zugänge führen zu den Treppenhäusern A und B des nördlichen, an die Bestandsbebauung angebauten Gebäudeteils. Die Treppenhäuser C, D und E des östlichen und des südlichen Gebäudeteils sind vom Innenhof erreichbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Geschosse und Gebäudeteile ist durch Aufzüge gegeben, die an jedes Treppenhaus angegliedert sind.

Der Innenhof ist von der niveaugleichen Sternstraße sowie über eine Freitreppe vom Fußweg der Straße An der Flutrinne zugänglich. Die Treppenhäuser A, B, C und E haben zusätzlich einen Zugang zum Service- und zum Untergeschoss. Der Treppenaufgang D ist auf Grund einer Bestandsleitung nicht unterbaut. Im Innenhof besteht über einen zusätzlichen Aufgang eine Verbindung zum Service- und zum Untergeschoss.

Der Bedarf und die Gestaltung der Stellplätze für Kfz und Fahrräder ergeben sich aus der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (StGaFaS).

6. Medienerschließung

6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort zurückgehalten und über Versickerungsanlagen in den Boden eingeleitet werden. Die Möglichkeit eines Notüberlaufes zur gedrosselten Einleitung überschüssigen Regenwassers in den öffentlichen Abwasserkanal soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt werden.

Da der Abstand der versickerungsfähigen Bodenschicht zum Grundwasser sehr gering ist, muss im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan im nächsten Schritt geprüft werden, in welcher Art eine Regenwasserbewirtschaftung sinnvoll umsetzbar ist (siehe Kapitel 7 und 8, Baugrund und Grundwasser). Die Ausbildung eines Gründaches ist beabsichtigt und wird im Verlauf der weiteren Planung vertieft.

6.2 Schmutzwasserkonzeption

Im Bereich des Plangebietes besteht ein Kanalnetz der Stadtentwässerung Dresden, in das Schmutzwasser eingeleitet werden soll.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Im Bereich des Plangebietes erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die SachsenNetze GmbH. Die zu errichtende Wohnbebauung soll an dieses Netz angeschlossen werden.

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

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 12 von 16

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt im Gebiet durch die SachsenNetze GmbH. Die zu errichtende Wohnbebauung soll an dieses Netz angeschlossen werden. Die Aufstellung von Solarelementen auf den Dachflächen zur zusätzlichen Energie- und Wärmegewinnung wird im Verlauf der weiteren Planung geprüft.

6.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist mittels Fernwärme geplant, deren Bereitstellung durch die SachsenNetze GmbH abgesichert werden soll.

6.6 Telekommunikation

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

6.7 Abfallentsorgung

Die Hausabfall-Entsorgung wird über die Stadtreinigung Dresden erfolgen. Standplätze für Abfallbehälter werden in der ebenerdigen Etage angeordnet. Zur Abholung werden die Abfallbehälter im Bereich der Durchgänge bereitgestellt. Entsorgungsfahrzeuge befahren nur den öffentlichen Straßenraum.

7. Boden

Bodenschutz/Altlasten

Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast mit der Altlastenkennziffer 62/1.01.043 „Aufschüttungen nördlich der Flutrinne“, die im Sächsischen Altlastenkataster registriert ist. [4]

Die Bewertung der betroffenen Flurstücke ergab keine nicht beherrschbaren Nutzungskonflikte. Mittels Festsetzungen kann planerisch sichergestellt werden, dass mit der Realisierung des Planvorhabens erhebliche Bodenkontaminationen ausgeschlossen sind. [4]

Die Altablagerung umfasst Aufschüttungen aus Bodenaushub, Bau- und Trümmerschutt sowie Siedlungsabfälle bis ca. 1950. Anschließend erfolgte bis ca. 1991 das Aufbringen bzw. Versprühen von Klärschlamm auf den damals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bodenkontaminationen durch Schwermetalle (Chrom, Nickel, Zink, Cadmium, Blei) können nicht ausgeschlossen werden. [4]

Die Fläche wird im Rechtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichnet als „Fläche, auf der unter anderem Bau- und Trümmerschutt sowie Siedlungsabfälle zur ungeordneten Ablagerung kamen“. Es erfolgen textliche Festsetzungen zur Herstellung einer unbelasteten Oberbodenschicht und zur ingenieurtechnischen Begleitung der Erdbaumaßnahmen.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 13 von 16

Baugrund

Das Baugebiet gehört zur Niederterrasse des rechtsufrigen Abschnittes des Dresdner Elbtals. Den tieferen Untergrund bildet Pläner bzw. Plänermergel einschließlich ihrer Verwitterungszonen, die durch Fluss- und Talsande bis Talkiese überlagert werden. Über den Sanden stehen als gewachsene Deckschichten pleistozäner bis holozäner Tallehm an. [3]

Nach Baugrundgutachten [3] ist mit folgender Baugrundsichtung zu rechnen:

- 0,40 m bis 0,60 m mächtige Auffüllung (Schicht 0)
- bereichsweise 0,35 m bis 0,55 m starker Mutterboden (Schicht 1)
- bis in eine Tiefe von 1,70 m bis 1,90 m zum Erkundungszeitraum (Januar 2019) steifer bis halbfester Tallehm (Schicht 2)
- darunter grob- und gemischtkörnige Talsande in mitteldichter bis lockerer Lagerung (Schicht 3)

Für die für eine Versickerungsanlage maßgebende Baugrundsicht 3 – Talsande – wurde korrelativ ein Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-4} – 10^{-6} m/s bestimmt.

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. Bodennahe Aufenthaltsräume sind im östlichen, nicht unterkellerten Gebäudeteil vorgesehen. 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 Bq/m^3 im Gebäude nicht überschritten wird. Aus vorgenannten Gründen besteht keine Notwendigkeit von Messungen vor Ort und besonderer baulicher Radon-Schutzmaßnahmen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei einer Bauausführung Kampfmittel gefunden werden können. Eine Kampfmittelsuche als Maßnahme der Gefahrenabwehr ist nicht erforderlich. [5]

Da die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes in keinem Fall mit absoluter Sicherheit garantiert werden kann, bleibt freigestellt, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen. [5]

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 14 von 16

8. Wasser

Grundwasser

Es ist von mittleren Grundwasser-Flurabständen von ca. 2 m bis 5 m unter Geländeoberkante auszugehen (LfULG Sachsen, interaktive Karte Grundwasserdynamik und GW-Messnetz Dresden).

An der Grundwasser-Messstelle 4215 (Lage nördlich der Straße An der Flutrinne, ca. 150 m westlich des Plangebietes, Messwerte seit dem Jahr 2007) beträgt

- der höchste gemessene Grundwasserstand 106,56 m NHN (am 07.06.2013 zum Hochwasserereignis), ca. 2,1 m unterhalb des Geländes (An der Flutrinne / mittig vor dem Plangebiet ca. 108,7 m NHN)
- der mittlere Grundwasserstand 103,62 m NHN, ca. 5 m unterhalb des Geländes (An der Flutrinne / mittig vor dem Plangebiet ca. 108,7 m NHN)
- der mittlere Hochwasserstand 104,40 m NHN, ca. 4,3 m unterhalb des Geländes (An der Flutrinne / mittig vor dem Plangebiet ca. 108,7 m NHN).

Hochwasser

Die südlich des Plangebietes verlaufende Flutrinne ist festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elbe. Bei Hochwasser dient sie als Überflutungsraum und Wasser fließt von Osten (Böcklinstraße) zu und mündet westlich der Autobahnbrücke wieder in die Elbe.

Das Plangebiet selbst liegt ca. 2 bis 2,5 m oberhalb der Flutrinne und ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Hochwasser würde sich ausbreiten, wenn Hochwasserschutzmaßnahmen versagen bzw. ein größeres als 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ 100) vorkommt. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen.

Im Fall eines 200-jährigen Hochwassers (HQ 200) würde sich im Plangebiet ein Wasserstand von 111,15 m bis 111,3 m NHN (Höhenbezugssystem DHHN92) einstellen [Quelle: 3D-Stadtmodell Dresden Hochwasserthemen]. Hochwasser würde An der Flutrinne mittig vor dem Plangebiet (Geländehöhe ca. 108,7 m NHN) einen Wasserstand von etwa 2,6 m erreichen.

Das zur Straße An der Flutrinne ebenerdige Servicegeschoss wird keine sensiblen Bereiche (z.B. Wohn- und Schlafräume) beinhalten. In dieser Ebene geplante Technikräume werden wasserdicht abgeschlossen. Hier sind Zufahrt, Fahrrad-Stellplätze sowie Standplätze zur Hausmüllentsorgung geplant. Im Untergeschoss werden die Pkw-Stellplätze liegen. Wohnungen werden ab dem Erdgeschoss angeordnet und liegen somit oberhalb der Wasserspiegelhöhe, die sich bei einem HQ 200 einstellen würde.

Südlich des Plangebietes verläuft der Deich der Flutrinne. Diese Hochwasserschutzanlage ist inklusive eines 5 m breiten Schutzstreifens von Bebauung, Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten (§ 81 Absatz 2 Sächsisches Wassergesetz). Deich und Schutzstreifen liegen außerhalb des Plangebietes.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 15 von 16

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärm (Straßen- und Schienen-, d.h. Straßenbahnverkehr).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm zur Einstufung als Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

[2.1 und 2.2]

10. Natur- und Landschaftsschutz

Die südlich des Plangebietes verlaufende Flutrinne ist FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) und SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ sowie Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und -altarme“. Darüber hinaus liegt ein nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz geschütztes Biotop auf der Fläche der Flutrinne. Die vorgelagerten Kleingärten und die Böschung sind Flächennaturdenkmal „Halbtrockenrasen an der Flutrinne Mickten/Kaditz“.

Die Schutzgebiete liegen außerhalb des Vorhabens. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

11. Artenschutz

Ein erstes Gutachten zum Artenschutz wurde im Jahr 2016 erarbeitet [1]. Es stellte Vorkommen von Zauneidechsen fest sowie verschiedener Vögel als Brutpaare oder Nahrungsgäste. Das Gutachten wird derzeit aktualisiert und überarbeitet. Erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden bei Vorliegen des überarbeiteten Gutachtens im nächsten Planungsschritt bestimmt und berücksichtigt.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 16 von 16

12. Gutachten und Stellungnahmen

Artenschutz:

- [1] Gutachten zum Artenschutz, VB-Plan Nr. 6030 Dresden-Mickten Wohnbebauung An der Flutrinne östlich fehlender Baubereich Ecke Sternstraße (Baufeld A5) westlich fehlender Baubereich Ecke Washingtonstraße (Baufeld C4), icarus umweltplanung, Dipl.-Ing. T. Kästner, 13.10.2016

Das Gutachten zum Artenschutz wird im Laufe des Verfahrens überarbeitet.

Schallschutz:

- [2.1] Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6054 „Wohnbebauung An der Flutrinne West“ und Nr. 6030 „Wohnbebauung An der Flutrinne Ost“ in Dresden (Bericht Nr. 22-4666 / 01), cdf Schallschutz Consulting, Dipl.-Ing. D. Friedemann, 18.07.2022
- [2.2] Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6030 „Wohnbebauung An der Flutrinne Ost“ in Dresden (Bericht Nr. 22-4666 / 03), cdf Schallschutz Consulting, Dipl.-Ing. D. Friedemann, 07.05.2024

Baugrund / Altlasten / Kampfmittel:

- [3] Baugrundgutachten, K. Kuntze, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, Bauvorhaben Neubau Gebäude mit Tiefgarage Flurstücke 361/7; 356/5; 356/7; 361/11; 361/9 An der Flutrinne / Sternstraße 01139 Dresden-Mickten vom 20.03.2019
- [4] Hausmitteilung der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abteilung Wasser- und Bodenschutzbehörde, Sachgebiet Grundwasser und Altlasten vom 17.04.2024
- [5] Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Brand- und Katastrophenschutzamt, Sachgebiet Zivilschutz vom 18.12.2018