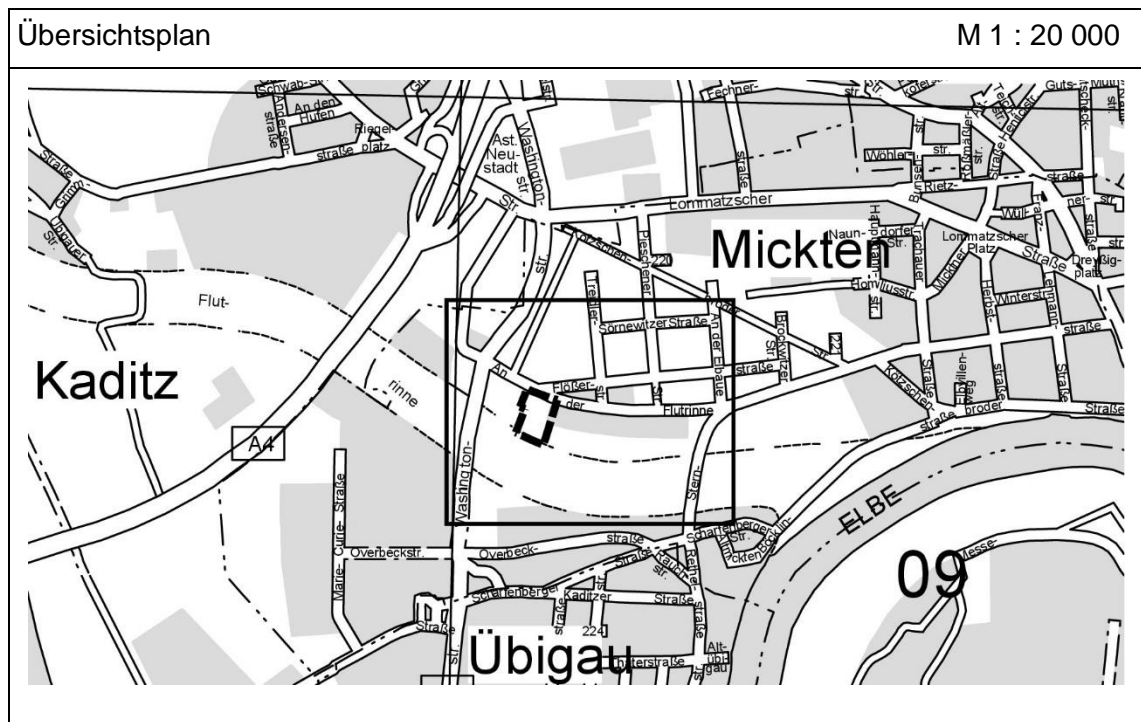


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6054  
Dresden-Mickten  
Wohnen An der Flutrinne - West**

**- 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 17

**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>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
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	7
3.5 Wohnkonzept Dresden 2025	7
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>5. Verkehrserschließung</b>	<b>10</b>
5.1 Äußere Erschließung	10
5.2 Innere Erschließung	11
<b>6. Mediierschließung</b>	<b>11</b>
6.1 Regenwasserbewirtschaftung	11
6.2 Schmutzwasserkonzeption	12
6.3 Trink- und Löschwasserversorgung	12
6.4 Stromversorgung	12
6.5 Wärmeversorgung	12
6.6 Telekommunikation	12
6.7 Abfallentsorgung	12
<b>7. Boden</b>	<b>12</b>
<b>8. Wasser</b>	<b>14</b>
<b>9. Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>10. Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>16</b>
<b>11. Artenschutz</b>	<b>16</b>
<b>12. Gutachten und Stellungnahmen</b>	<b>17</b>

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 3 von 17

### Vorbemerkung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Geschosswohnungsbau „An der Flutrinne“ 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. 6054 wurde im Jahr 2023 ein Gutachterverfahren zur Findung einer gegenüber dem gültigen Bebauungsplan Nr. 110 optimierten städtebaulichen Lösung sowie zeitgemäßer, dem Standort angemessener Gebäudetypologien 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 allgemeines Wohngebiet fest.



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

Die Entwicklung der Fläche als allgemeines Wohngebiet ist weiterhin geplant. Es wird jedoch die Errichtung eines Baukörpers als U-förmigem doppelten Winkel favorisiert, der einen städtebaulichen Abschluss der Gebäudezeile nach West darstellt. Daher ist eine Änderung des vorhandenen Baurechts durch Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 4 von 17

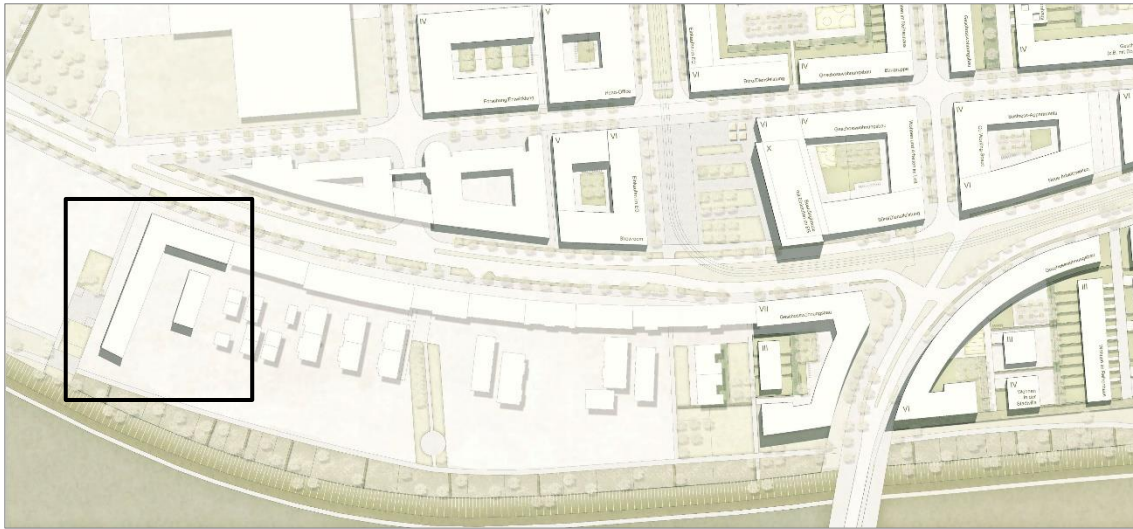


Abb. 2: Masterplan (Werkstattverfahrens 2012) mit Markierung des Bebauungsplangebietes

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:

- Modifizierung des vorhandenen Baurechts und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung 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,
- Berücksichtigung und Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung An der Flutrinne und der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen (Grünzug Flutrinne)
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit.

## 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Straße An der Flutrinne im Dresdner Stadtteil Mickten.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6054, Dresden-Mickten, Wohnen An der Flutrinne – West wird begrenzt durch

- die Straße An der Flutrinne im Norden,

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 5 von 17

- die bestehende Bebauung An der Flutrinne 45 und 49 im Osten,
- den Deich im Süden und
- den bestehenden Spielplatz im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 537/7, 537/12, 542/8, 542/10, 543/8, 544/10, 546/14 und 549/17 der Gemarkung Mickten und ist circa 0,6 ha groß.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als weitgehend offene und ebene Grünfläche dar.

### Städtebauliches Umfeld und angrenzende Nutzungen

Beim Plangebiet handelt es sich um den westlich noch fehlenden Abschluss der Gebäudezeile An der Flutrinne Nr. 9-45. Die bestehende Bebauung An der Flutrinne wurde in den 1990er Jahren errichtet. Südlich der Straße steht straßenbegleitend eine geschlossene 6-geschossige Wohnbebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss. Dahinter, zwischen der Gebäudezeile und dem Deich der 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 m<sup>3</sup>/s bzw. einem Pegelstand in Dresden von 8,76 m geschützt.

Westlich grenzt das Plangebiet an eine begrünte Freifläche sowie einen Spielplatz.

Nördlich mündet die Flößerstraße auf die Straße An der Flutrinne. Dazwischen wurde in den 1990er Jahren ein fünfgeschossiger Baukörper mit zurückgesetztem Staffelgeschoss und markantem Flugdach auf einem spitzwinkligen Grundriss realisiert. Er nimmt Büros und Dienstleistungen auf.

Nördlich der Flößerstraße ist eine gewerbliche Nutzung etabliert.

## **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 und in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile entstehen (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

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 6 von 17

Stadtgebiete gedeckt werden kann. Aktuell und zukünftig finden in Dresden umfangreiche Neuansiedlungen und Erweiterungen von Industrie und Gewerbe statt, die Wohnraumbedarf nach sich ziehen.

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.

Die sich südlich anschließende Flutrinne ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Elbaue. Nördlich schließt sich bis zur Flößerstraße eine „gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad“ an, weiter nördlich davon eine „gewerbliche Baufläche“.

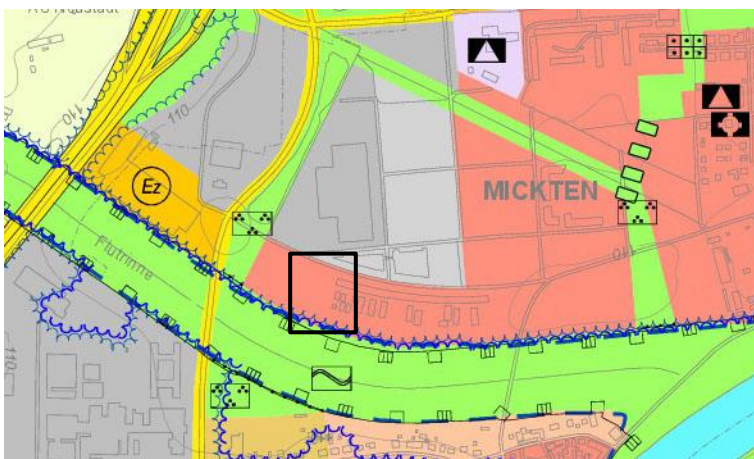


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan Dresden mit Markierung des Bebauungsplangebietes

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 7 von 17

### 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, 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. 6054 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

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 8 von 17

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 Belegrechtsbindungen hinaus besteht für Dresden aktuell ein zusätzlicher Sozialwohnungsbedarf. Dieser liegt je nach Modellannahmen zwischen circa 8.000 und circa 16.000 Wohnungen.

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 mit dem gegenüberliegenden Bestandsgebäude den westlichen Auftakt zum Quartier und schließt an seiner Ostseite unmittelbar an die in den 1990er Jahren entlang der Straße An der Flutrinne errichtete Gebäudezeile an.

Zum westlichen Auftakt ist ein Baukörper geplant, der die äußere, das Quartier abschließende städtebauliche Kante bildet. Er passt sich an die Gebäudehöhen und markanten Gebäudekonturen des Bestandes an. Als Auftakt zum Quartier und zur Eckbetonung bildet das geplante Gebäude nach West einen Hochpunkt, der ein Pendant zur gegenüberliegenden Bestandsbebauung darstellt. Reagierend auf die Struktur der Nachbarbebauung wird der straßenbegleitende Bau durch einen Riegel in Nord-Süd-Ausrichtung ergänzt und im Süden parallel zur Flutrinne fortgeführt. Diese Formgebung bildet sogleich den Abschluss einer Spange, welcher in ähnlicher Form an der östlichen Seite An der Flutrinne / Ecke Sternstraße gebildet wird.

In der bestehenden Nachbarbebauung schließen sich rückwärtig zum Deich der Kaditzer Flutrinne zwei- bis dreigeschossige Einzelhäuser an, die durch offene Treppen miteinander verbunden sind.

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. Das Erdgeschoss, welches unterhalb dieser Wasserspiegelhöhe liegt, nimmt die Zuwegungen, Garagenzufahrt, Stellplätze sowie Nebennutzungen auf. Hier angeordnete Technikräume werden hochwassersicher ausgebildet. Das Untergeschoss wird als Tiefgarage genutzt.

#### Freiraumkonzept

Der zwischen den Baukörpern liegende Freiraum wird oberhalb des Erdgeschosses in der ersten Wohnebene begrünt und öffnet sich zum angrenzenden Freiraum. Er ist über eine



## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 9 von 17

Treppe vom öffentlichen Straßenraum An der Flutrinne erreichbar, beinhaltet die rückwärtigen Gebäudezugänge sowie Grünflächen, einen Spielbereich für Kleinkinder und ist gemeinschaftlich nutzbar. Die in der Ebene des Innenhofes liegenden Wohnungen sind mit Terrassen geplant, weshalb diese gebäudenah gestalterisch als private Außenräume abgegrenzt werden.

Im Innenhof sowie vor der südlichen Spange verbleiben bis zur Grundstücksgrenze nicht unterbaute Bereiche, die die Regenwasserversickerungsanlage und/oder Bäume (ggf. mit Baumrigolen) aufnehmen. Dazu werden Zufahrt und Stellplätze in Erdgeschoss und Tiefgarage entsprechend angeordnet.

Hinter dem nördlichen Gebäudeteil verbleibt ebenfalls ein unversiegelter Bereich. Das Gelände liegt hier ebenerdig (d.h. eine Etage tiefer als der übrige Innenhof), wird begrünt angelegt und mit Sitzmöglichkeiten aufgewertet. Eine Treppe sowie eine Rampe (für bewegungseingeschränkte Personen) führt zum höher liegenden Teil des Innenhofes.

### Nutzungskonzept

Das Vorhaben ist Teil des Stadterweiterungsgebietes Kaditz-Mickten, in welchem zukünftig Wohnraum für circa 10.000 Menschen geschaffen wird. Im Plangebiet ist die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Es sind 2- bis 3-Raumwohnungen vorgesehen, wobei Wohnungsgrößen und -mix nach Bedarf und Marktlage noch angepasst werden können. An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, dem Auftakt zum Quartier, ist ein ebenerdig zugängliches Geschäft vorgesehen, das sich über zwei Etagen erstreckt. Die Gewerbebeeinwirkung wirkt adressbildend und bereichert die Wohnbebauung.

Der unmittelbar an die Bestandsgebäudezeile angrenzend geplante nördliche Gebäudeteil funktioniert als unabhängige Baueinheit und ist für einen Eigentumsübergang an die Stadt Dresden vorgesehen. Hier werden Wohnungen verschiedener Größen geplant, die den Kriterien der Mietraumförderung entsprechen (Sozialwohnungen).

### 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 werden konkrete Maßnahmen ausgestaltet.

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:

- die Lage in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs fördert die Mobilität von Personen ohne Auto,

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 10 von 17

- fußwegbegleitende Radwege bieten eine sichere Fortbewegung, die insbesondere für Kinder eine Rolle spielt,
- die 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 (Lommatzcher Straße und Sternstraße) sind fußläufig in knapp 900 m Entfernung erreichbar, Angebote der Kinderbetreuung gestatten soziale Interaktion der Kinder und Berufstätigkeit der Elternteile,
- Grundschulen mit Hortbetreuung (Hauptmannstraße, Riegelplatz und Micktener Straße) liegen in 1.000 m bzw. 1.200 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.

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

## 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 350 m östlich des Plangebietes 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).

Ca. 250 m westlich sind an der Haltestelle „Gewerbegebiet Kaditz“ sowie ca. 600 m nördlich an der Haltestelle „ElbePark“ 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 an der öffentlichen Straße An der Flutrinne, von der die Zufahrt für Pkw zu den Stellplätzen erfolgen wird. Zwei CarSharing-Standorte (Sternstraße, Brockwitzer Straße) sind in ca. 700 m fußläufig erreichbar und fördern eine Mobilität ohne eigenes Auto.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 11 von 17

Fußwegbegleitende Radwege sind an den angrenzenden Straßen vorhanden, vermitteln ein hohes Sicherheitsgefühl und fördern die Fortbewegung mit dem Fahrrad. Die MOBIPunkte Brockwitzer Straße und Elbepark liegen 650 m entfernt und erleichtern 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.

## 5.2 Innere Erschließung

Von der Straße „An der Flutrinne“ ist die Anlage über eine Zufahrt erreichbar, die die Stellplätze des Erd- und des Untergeschosses erschließt. Ein straßenseitiger Zugang führt zum Treppenhaus A des nördlichen, an die Bestandsbebauung angebauten Gebäudeteils. Auch das Treppenhaus B wird über einen Zugang von der Straße „An der Flutrinne“ und aus dem Innenhof erschlossen. Die Treppenhäuser C und D des westlichen Gebäudeteils sind von einem neu anzulegenden Fußweg und aus dem Innenhof erreichbar. Das Treppenhaus E erschließt den südlichen Gebäuderiegel und ist vom Innenhof der ersten Wohnetage begehbar. Der Innenhof ist über eine Freitreppe vom Fußweg der Straße An der Flutrinne erreichbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Geschosse und Gebäudeteile ist durch Aufzüge gegeben, die an jedes Treppenhaus angegliedert sind.

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.

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 12 von 17

### 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.

### 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

Möglichkeiten des Fernmelde-/ Datenanschlusses zur Nutzung von Telefon- und Internetdiensten werden im Rahmen der Bauplanung geprüft.

### 6.7 Abfallentsorgung

Die Hausabfall-Entsorgung wird über die Stadtreinigung Dresden erfolgen. Standplätze für Abfallbehälter werden im Erdgeschoss angeordnet. Zur Abholung werden die Abfallbehälter im Bereich der Durchgänge bereitgestellt. (Im nordöstlichen Gebäudeflügel wird die Planung diesbezüglich im weiteren Planungsverlauf durch die WID selbst angepasst.) Entsorgungsfahrzeuge befahren nur den öffentlichen Straßenraum.

## 7. Boden

### Bodenschutz/Altlasten

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Altlastenverdachtsflächen mit den Altlastenkennziffern (AKZ)

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 13 von 17

- AKZ 62/1.01.043 „Aufschüttungen nördlich der Flutrinne“
- AKZ 62/1.04.178 „Verfüllung Südgraben 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 Altablagerungen umfassen Aufschüttungen aus Bodenaushub, Bau- und Trümmerschutt sowie Siedlungsabfälle bis ca. 1950. Anschließend erfolgte bis ca. 1991 das Aufbringen bzw. Versprühen von Klärschlamm. Bodenkontaminationen durch Schwermetalle (Chrom, Nickel, Zink, Cadmium, Blei) können nicht ausgeschlossen werden. [4]

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

### 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 pleistozäne bis holozäne Tallehme an. [3]

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

- unter 1,3 m bis 2 m, örtlich bis 4 m mächtige Auffüllung (Schicht 0)
- bereichsweise 0,35 m bis 0,4 m starker Mutterboden (Schicht 1)
- bis in eine Tiefe von 1,0 m bis 2,1 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 Baugrundsichtung 3 – Talsande – wurde korrelativ ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $10^{-4}$  –  $10^{-6}$  m/s bestimmt. Unter dem Aspekt der Durchlässigkeit ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schicht 3 möglich. Die Planung der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im nächsten Planungsschritt (Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan).

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 14 von 17

### 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 untersten Etage sind Tiefgaragen-Stellplätze und Nebenräume geplant. Auch in der Gewerbeeinheit an der Straßenecke besteht kein Arbeitsraum mit Bodenkontakt, da sich im Untergeschoss Nebenräume befinden. Relevante Maßnahmen, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden (fachgerechte Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit) 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

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]

## **8. Wasser**

### Grundwasser

Es ist von mittleren Grundwasser-Flurabständen von ca. 3 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. 200 m östlich des Plangebietes, Messwerte seit dem Jahr 2007) beträgt

- der höchste gemessene Grundwasserstand 106,56 m NHN (am 07.06.2013 zum Hochwasserereignis), ca. 2 m unterhalb des Geländes (An der Flutrinne / mittig vor dem Plangebiet ca. 108,6 m NHN)
- der mittlere Grundwasserstand 103,62 m NHN, ca. 5 m unterhalb des Geländes (An der Flutrinne / mittig vor dem Plangebiet ca. 108,6 m NHN)
- der mittlere Hochwasserstand 104,40 m NHN, ca. 4,2 m unterhalb des Geländes (An der Flutrinne / mittig vor dem Plangebiet ca. 108,6 m NHN).

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 15 von 17

### 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. 3 m oberhalb der Flutrinne und ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Hochwasser würde sich ausbreiten, wenn Hochwasserschutzmaßnahmen versagen bzw. ein größeres als das 100-jährige 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 in diesem Fall An der Flutrinne mittig vor dem Plangebiet (Geländehöhe ca. 108,6 m NHN) einen Wasserstand von etwa 2,7 m erreichen.

Das Erdgeschoss wird keine sensiblen Bereiche (z.B. Wohn- oder Schlafräume) beinhalten. In dieser Ebene geplante Technikräume werden wasserdicht abgeschlossen. Hier sind Zufahrt, Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sowie Standplätze zur Hausmüllentsorgung geplant. An der Ecke zur Straße An der Flutrinne ist ebenerdig eine Gewerbeeinheit vorgesehen. Sie ist zweigeschossig geplant. Ob Schutzvorkehrungen vorzusehen sind, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt werden. Wohnungen werden erst ab dem ersten Obergeschoss angeordnet. Sie liegen somit oberhalb der Wasserspiegellage, die sich bei einem HQ 200 einstellen würde.

Südlich des Plangebietes verläuft der Deich der Flutrinne. Diese Hochwasserschutzanlage und ist inklusive eines am Deichfuß beginnenden 5 m breiten Schutzstreifens von Bebauung, Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten (§ 81 Absatz 2 Sächsisches Wassergesetz). Der Schutzstreifen verläuft südlich über einen Teil des Plangebietes, der entsprechend nicht bebaut und bepflanzt wird.

## 9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärm (Straßen- und Straßenbahnverkehr). Den Schallschutz unterstützend bildet der Baukörper eine Spange aus, so dass der Schall der naheliegenden Autobahn und der südwestlich der Flutrinne vorhandenen bestehenden Gewerbe weitgehend aus dem Hof und von den nach dort orientierten Wohnräumen ferngehalten werden kann.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet von 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 ausgeschöpft bzw. in Teilbereichen geringfügig um weniger als 1 dB überschritten. Trotzdem wird (aufgrund konservativer

## Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom Juni 2024

Seite 16 von 17

Gewerbelärmansätze) eingeschätzt, dass das Baufeld für die gewählte Gebietsnutzung grundsätzlich geeignet ist.

[2.1, 2.2]

Der Vorhabenträger behält sich weitergehende passive Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung ruhiger und attraktiver Wohnverhältnisse vor.

### 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 einzelner 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 17 von 17

### 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

#### 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] Ergänzung Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6054 „Wohnbebauung An der Flutrinne West“ in Dresden (Bericht Nr. 22.4666 / 02), cdf Schallschutz Consulting, Dipl.-Ing. D. Friedemann, 22.02.2024 und 29.02.2022  
(Die Ergänzung beurteilt an Stelle eines fiktiven Gebäuderiegels für den VB-Plan Nr. 6054 zwei mögliche Gebäudestellungen: Winkel und Einzelhaus oder U-Form.)

#### Baugrund / Altlasten / Kampfmittel:

- [3] Baugrundgutachten, K. Kuntze, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, Bauvorhaben Neubau Gebäude mit Tiefgarage Flurstücke 537/7; 537/12; 542/8; 544/10; 546/14; 549/17 An der Flutrinne 01139 Dresden-Mickten vom 20.03.2019
- [4] Hausmitteilung der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abteilung Wasser- und Bodenschutzbehörde, Sachgebiet Grundwasser und Altlasten vom 24.04.2024
- [5] Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Brand- und Katastrophenschutzamt, Sachgebiet Zivilschutz vom 18.12.2018