

Bebauungsplan - Nr. 380

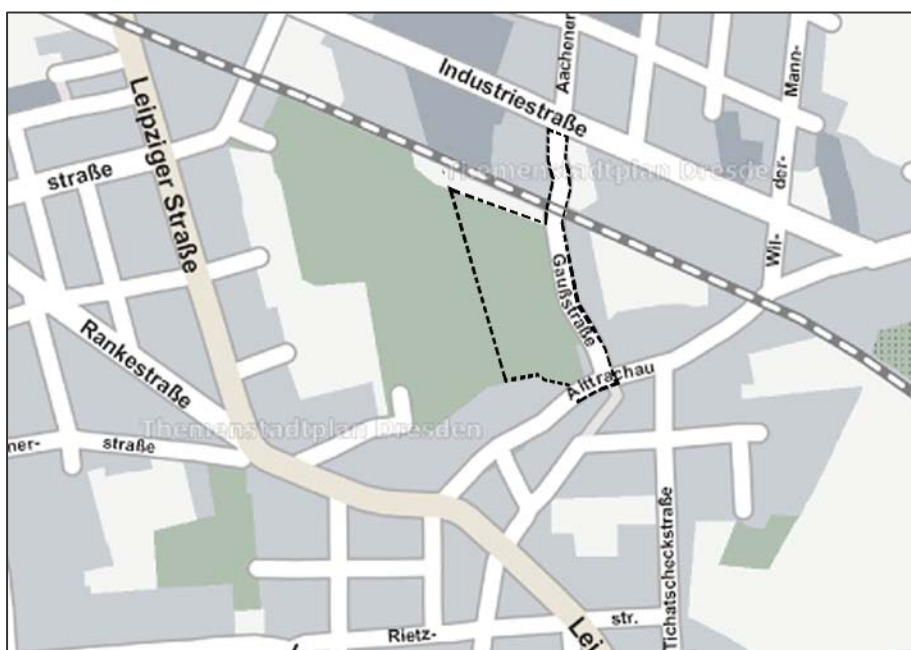
Dresden-Trachau Nr. 3, Gaußstraße

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Übersichtsplan

M 1:10 000



Dresden, 21.06.2011

gez. i. V. Steinhof

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 2 von 12

PLANINHALTE	3
1. Vorbemerkung	3
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Erfordernis der Planung	3
2.3. Zielsetzung der Planung	3
3. Planinhalte	4
3.1. Bebauungsstruktur	4
3.2. Erschließung	5
3.2.1. Verkehr	5
3.2.2. Stadttechnische Erschließung	6
3.3. Grünordnung	6
WEITERE INFORMATIONEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
4. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	7
4.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	7
4.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika	7
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen, Nutzungseignung	7
4.3.1. Vorhandene Nutzungen	7
4.3.2. Angrenzende Nutzungen	7
4.3.3. Nutzungseignung	8
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1. Landes- und Regionalplanung	8
5.2. Flächennutzungsplan	9
5.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
6. Umweltbelange	11
6.1. Natur und Landschaft	11
6.2. Artenschutz	11
6.3. Altlasten	11
6.4. Immissionsschutz	11
7. Flächenbilanz	12
8. Quellen	12

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 3 von 12

PLANINHALTE

1. Vorbemerkung

Der vorliegende Vorentwurf möchte Perspektiven für eine angestrebte Bebauung auf einer innerstädtischen Brachfläche entlang der Gaußstraße eröffnen. Die Möglichkeiten und Zwangspunkte für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes sollen dabei ausgelotet werden.

Die frühzeitige Beteiligung soll dabei helfen, das weitere Vorgehen zu klären, aufgrund dessen dann der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird. Die Stellungnahmen sollen schon im Vorfeld mögliche Problemstellungen kenntlich machen, auf die dann im weiteren Verfahren eingegangen werden kann.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Anlass der Planung

In Dresden-Trachau, im Bereich zwischen Leipziger Straße im Westen und der Gaußstraße im Osten sowie zwischen dem Altrachauer Dorfkern im Süden und dem Haltepunkt Trachau im Norden spannt sich eine größere innstädtische Brachfläche, die von den Anwohnern auf Grund des Grünbestandes zum Teil für Erholungszwecke genutzt wird. Das Areal bietet aufgrund seiner infrastrukturell und verkehrstechnisch hervorragend versorgten, innerstädtischen Lage ein großes Potential für die Entwicklung innerstädtischer Bebauungsflächen mit hohem Grünanteil.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung besteht in Dresden allgemein ein steigender Bedarf an preisgünstigen innerstädtischen Bebauungsflächen mit guter infrastruktureller Anbindung.

In der Umgebung des Plangebiets besteht zudem ein Bedarf an Flächen, insbesondere für Kleingewerbebetriebe als Alternativ- und Erweiterungsflächen

Diese Ausgangspunkte sind der Anlass, die Planung für die nicht im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Elbe befindlichen Flächen hinsichtlich einer Nutzung als Mischgebiet planerisch zu untersuchen.

2.2. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der Tatsache, dass die Flurstücke des zu beplanenden Bereiches im Wesentlichen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist daher eine Bebauungsplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2.3. Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Planungsziele verfolgt:

1. Entwicklung einer attraktiven, kleinmaßstäblichen Siedlungsstruktur nach der Maßgabe „Modernes ländliches Bauen in der Stadt“.
2. Schaffung attraktiver Angebote für die direkte Verbindung von Wohnen und Arbeiten, insbesondere für Kleingewerbetreibende und Handwerker als Alleinstellungsmerkmal innerhalb des Stadtgebietes.
3. Schaffung von Ausweichflächen und Erweiterungsflächen für in der Umgebung ansässige Gewerbebetriebe, welche sich in Gebieten befinden, wo Konflikte mit bestehenden Wohnnutzungen bestehen.
4. Entwicklung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 4 von 12

5. Entwicklung eines energetisch weitgehend autarken Siedlungsgebietes mit überdurchschnittlich hoher Nutzung regenerativer Energien und überdurchschnittlich hoher ökologischer Nachhaltigkeit.
6. Untersuchung der verkehrstechnischen Anbindung unter Rücksichtnahme auf vorhandene Siedlungsstrukturen.
7. Harmonische Einbettung der neuen Siedlungsstruktur in den vorhandenen Grünbereich.
8. Wahrung eines angemessenen Abstandes zwischen dem gewerblichen und dem durch Wohnen geprägten Teil des Plangebietes durch Einordnung eines Grünzuges als Puffer.

3. Planinhalte

Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept sind insbesondere städtebauliche Bezüge auf die nähere Umgebung, die hochwasserrechtlichen Gegebenheiten, die Flächensicherung für den Straßenausbau und die Einbindung der Siedlungsstruktur in den Grünraum.

3.1. Bebauungsstruktur

Mit der geplanten Bebauung sollen innerhalb des als Mischgebiet festzusetzenden Gebietes zwei Bebauungszonen mit den Nutzungsschwerpunkten einerseits Wohnen anschließend an den Altrachauer Dorfkern im Süden und Gewerbe entlang der Bahnlinie im Norden entstehen.

Zur möglichen städtebaulichen Struktur werden zwei Varianten zur Diskussion gestellt:

Variante 1

Der sich nördlich des Altrachauer Angers anschließende Siedlungsbereich orientiert sich in der Maßstäblichkeit an den dörflichen Strukturen der Angernordseite. Die Gebäude sind überwiegend als einfache, langrechteckige Volumina mit Satteldach in der entsprechenden Dachneigung von 40-45° geplant. Die Gebäude sollen zweigeschossig ausgeführt und zur Umsetzung der energetischen Zielsetzungen Nord-Süd orientiert (Firstrichtung Ost-West) ausgeführt werden. Die Traufhöhe ist auf 7 m zu begrenzen, die Firsthöhe auf 10,50 m.

Die Materialität der Gebäude soll an energetisch optimierten und ökologisch orientierten Aspekten dem Eigentümer weitgehend freigestellt werden, um die neue Siedlungsstruktur als deutlich zeitgenössisch im städtebaulichen Kontext ablesbar zu gestalten.

Der sich südlich der Bahnlinie anschließende, überwiegend Gewerbenutzungen vorbehaltene Bereich erhält Bebauungsflächen, auf denen eine eingeschossige, hallenartige Bebauung mit einer Höhe von bis zu 7 m zugelassen werden kann.

Parallel zur Stichstraße soll für die Gewerbenutzung eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden, die einerseits dem Bedürfnis kleinerer Unternehmen nach Büro- und Sozialbereichen Rechnung trägt, andererseits aber auch die Wahrnehmung der Baubauung von der Erschließungsstraße aus als kleinmaßstäblich unterstützt. Diese zweigeschossigen Gebäudeteile sollen mit einer einheitlichen Traufhöhe und einer einheitlichen Dachform ausgestattet werden, die im weiteren Planungsprozess noch näher zu untersuchen ist.

Auch die Materialität der Gewerbebauten soll an energetisch optimierten und ökologisch orientierten Aspekten dem Eigentümer weitgehend freigestellt werden, um die neue Siedlungsstruktur als deutlich zeitgenössisch im städtebaulichen Kontext ablesbar zu halten und auch jungen innovativen Unternehmen eine angemessene Erscheinungsform bieten zu können.

Insgesamt sollen die zu errichtenden Gebäude hohen gestalterischen Anforderungen genügen und einen möglichst harmonischen Übergang zur Landschaft gewährleisten. Zur Fassaden- und Dachgestaltung werden zum Entwurf im Rechtsplan entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 5 von 12

Variante 2

Die vorgesehene Wohnbebauung nördlich von Alttrachau stellt eine eigene städtebauliche Struktur als in sich geschlossener, von Grün umgebener Siedlungskörper dar. Die Einordnung der Gebäude in strikter Ost-West-Ausrichtung bietet günstige Voraussetzungen hinsichtlich möglicher Solargewinne. Es sollen vier Kettenhaus-Zeilen entstehen, welche sowohl von Bauträgern als einheitliches Ensemble, als auch von privaten Bauherrn als individuelle Einfamilienhäuser errichtet werden können. Die Reihung der Gebäude mit verbindlichen Nebengebäuden in einer Flucht schafft Raum für Individualität bei gleichzeitig effektiver Grundstücksausnutzung.

Das sich nördlich anschließende Gewerbegebiet ist städtebaulich so gegliedert, dass die Bebauung parallel und möglichst nahe an der Bahntrasse liegt und so ein möglichst großer Abstand zur Wohnbebauung entsteht.

Insgesamt sollen die zu errichtenden Gebäude hohen gestalterischen Anforderungen genügen und einen möglichst harmonischen Übergang zur Landschaft gewährleisten. Zur Fassaden- und Dachgestaltung werden im Entwurf zum Rechtsplan später entsprechende Festsetzungen erfolgen.

3.2. Erschließung

3.2.1. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt ca. 400 m bis 500 m von den Bus-Haltestellen der Linien 70 und 80 an der Industriestraße entfernt.

Die Straßenbahnlinie 4 erreicht man in gleicher Entfernung auf der Leipziger Straße.

Der S-Bahn Haltepunkt Trachau befindet sich in ca. 800 m bis 900 m. Die Anlage einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Hildesheimer Straße, gegebenenfalls entlang der Böschungskante der vorhandenen Bahnanlage, gibt die Möglichkeit, die zurückzulegende Wegstrecke auf unter 600 m zu verkürzen.

Auf Grundlage der definierten Einzugsradien für den ÖPNV entsprechend dem Nahverkehrsplan liegt das zu beplanende Gebiet außerhalb der 300- bzw. 600 m-Grenzen. Das heißt, das Bebauungsplangebiet ist ungenügend vom ÖPNV erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt zum überwiegend gewerblich genutzten Teil des Plangebietes soll über die Industrie- und nördliche Gaußstraße erfolgen. Gegenwärtig besteht die Gaußstraße aus einer 6,50 m breiten Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen. Im weiteren Verfahren ist über eine regelgerechte Straßenraumteilung (Fahrbahn und Gehwege) zu diskutieren. Die vorhandene lichte Weite der Bahnunterführung ist für die Erschließung des Gebietes ausreichend.

Die Gewerbeflächen des Plangebietes werden über gegliederte Straßenräume erschlossen, die an die verkehrsberuhigten Bereiche der Wohnbereiche mit optischer Trennung anschließen.

Für die Anbindung des Wohnbereiches zeigt die Plandarstellung zwei Varianten auf, die im weiteren Planverfahren untersucht und auf Umsetzbarkeit geklärt werden sollen.

Variante 1

Die Wohnbereiche werden von der Industriestraße erschlossen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht auch über die Straße Alttrachau. Zu diesem Zweck wird eine neue Planstraße über das Flurstück 199 an den Alttrachauer Dorfkern herangeführt. In dieser Variante ist die Planstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Baulich wird sie in Anlehnung an den angrenzenden dörflichen Charakter als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Damit wird gleichzeitig die reale Akzeptanz der Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches des Wohngebietes unterstützt.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 6 von 12

Die Gaußstraße bleibt im Bestand erhalten, soll aber künftig nur noch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke und Garagen dienen. Lediglich für die Anbindung an die Industriestraße im nördlichen Bereich des Plangebietes, in Höhe der Gewerbenutzungen muss ein Ausbau erfolgen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Straßenring, der Wohngebiet und Gewerbegebiet über eine Straße, die durch das Überschwemmungsgebiet verläuft, miteinander verbindet. Doppeleröffnungen und Wendepunkte im Wohngebiet werden dadurch vermieden.

Variante 2

Bei dieser Variante wird auf eine befahrbare Anbindung an Alttrachau verzichtet. Lediglich eine fußläufige Wegeverbindung über das Flurstück 199 soll kurze Erreichbarkeiten sichern. Die Gaußstraße bleibt im Bestand erhalten, dient aber nur dem Fußgänger- und Radverkehr und der Erschließung der anliegenden Grundstücke und Garagen. Auch in dieser Variante wird die Gaußstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes. In Höhe der Gewerbenutzungen für die Erschließung des Gebietes ausgebaut. Anders als in Variante 1 wird hier eine wohngebietsinterne Ringstraße vorgeschlagen. Eine direkte Verbindung zwischen Wohnbereich und Gewerbe besteht damit nicht.

3.2.2. Stadttechnische Erschließung

Entwässerung

Im Plangebiet befindet sich parallel zur Gaußstraße, innerhalb des Plangebietes ein Mischwasserkanal, der die Entsorgung des Schmutzwassers sicherstellen kann. Für die Anbindung der Bebauungsflächen ist allerdings eine Netzerweiterung über Stichstrecken erforderlich.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt vorzugsweise über dezentrale Versickerung innerhalb des Baugebietes. Entsprechend des vorliegenden Versickerungsgutachtens der Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- Tiefbau und Umweltschutz mbH sind Untergrund und Grundwasserverhältnisse für eine Versickerung sehr gut dafür geeignet. Die konkrete Lösung der Niederschlagswasserabführung für die Entwässerung der privaten Bauflächen sowie für die öffentlichen Erschließungsstraßen wird im Rahmen des B-Plan-Entwurfes anhand der im Gutachten diskutierten Versickerungssysteme abgestimmt.

Trinkwasserversorgung

Durch die DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH erfolgt die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem Leitungsnetz des Unternehmens. Anbindepunkte an das Bestandsnetz liegen in der Pettenkofer Straße und in Alttrachau. Die Abstimmung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. die Untersuchung alternativer Anbindepunkte sowie der Nachweis eines ausreichenden Löschwassergrundschutzes sind Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes.

Energie- und Gasversorgung

Die erforderliche Anschlusskapazität und die dafür erforderlichen vom Versorger zur Verfügung zustellenden Anschlusspunkte sind Gegenstand der Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird in einer Erschließungskonzeption mit ggf. notwendiger Ausweisung von Flächen für öffentliche Abwasseranlagen sowie unter Berücksichtigung einer bauabschnittweisen Erschließung nachgewiesen.

3.3. Grünordnung

Die geplanten Grünstrukturen sind insbesondere durch die örtlichen und topographischen Gegebenheiten, aber auch durch die neu geplanten Bebauungsstrukturen begründet. Sie sollen einen Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die neugeplante Siedlungsstruktur leisten.

Im Übergang des neuen Siedlungsgebietes zum Alttrachauer Dorfkern bilden Gruppen von Obst-

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 7 von 12

bäumen bereits jetzt das Grundgerüst einer Streuobstwiese. Es ist geplant, zwischen beiden Bebauungsbereichen einen Bereich als Streuobstwiese zu definieren, um eine landschaftsräumliche Trennung entsprechend der Eigenart des Gebietes zu erlangen.

Ein zweiter Grünraum wird sich in der topographischen Senke zwischen den nördlichen und südlichen Teil der neuen Bebauung befinden. Das bereits vorhandene Baumgrün wird ergänzt und bildet eine naturräumliche Abgrenzung der beiden Bebauungsflächen, die sich auch hinsichtlich ihrer Nutzungsschwerpunkte und damit ihrer baulichen Ausprägung unterscheiden.

Den nördlichen Abschluss zum Bahndamm hin wird eine Reihe von Laubgehölzen bilden, die in Verbindung mit den am Bahndamm gelegenen Kleingärten das bereits vorhandene grüne Band von der Gaußstraße zum S-Bahnhaltepunkt Trachau vervollständigen.

Über das vorstehend beschriebene, übergeordnete Grünkonzept hinausgehend wird es in den weiteren Planungsschritten verbindliche Festsetzungen zum Umgang mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Art und zum Umfang der Begrünung, des Straßenbegleitgrüns und eventuell festzusetzender öffentlicher Flächen geben.

WEITERE INFORMATIONEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

4. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

4.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht klar umrissen. Es ist Ziel der frühzeitigen Beteiligung, die Abgrenzung entsprechend der planungsrechtlichen Bedürfnisse zu bestimmen.

Die Größe des in diesem Rahmen beplanten Bereichs beträgt ca. 4,7 ha.

4.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Norden der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt im Verwaltungsbereich des Ortsamts Pieschen / Teilbereich Dresden-Trachau zwischen dem Dorfkern Altrachau im Süden und den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (Strecke Leipzig-Dresden) sowie Kleingärten im Norden.

Die Größe des derzeitigen Planungsbereichs umfasst etwa 4,7 ha. Die Festlegung des für den Rechtsplan verbindlichen Geltungsbereichs ist Ziel der frühzeitigen Beteiligung.

Das Gelände des Planbereichs liegt als leicht gewellte Fläche auf einer wechseleiszeitlichen Niederterrasse auf einem Höhenniveau von 109 m ü. DHHN bis 112 m DHHN. Es befindet sich durchschnittlich etwa 8 m über dem Normalpegel der Elbe auf dem Boden der Elbtalerweiterung rechtsseitig der Elbe. Die aus einer Schicht Mutterboden und Schluffen bestehenden Böden sind gut wasserdurchlässig.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen, Nutzungseignung

4.3.1. Vorhandene Nutzungen

Der größte Teil des Planungsgebietes wird momentan als Grünland bzw. Erholungszwecke genutzt. Im südlichen, an den Altrachauer Dorfkern angrenzenden Bereich wird das Land teilweise gärtnerisch oder zur Pferdehaltung genutzt. Hier befinden sich vereinzelt kleinere bauliche Anlagen, die diesen Nutzungen dienen.

4.3.2. Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Bahndamms als „natürliche“ Begrenzung erstreckt sich den Bahndamm begleitend entlang der Industriestraße ein gewerblich genutzter Bereich. Nördlich der Industriestraße befindet

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 8 von 12

sich das Neustädter Krankenhaus sowie Wohnbebauung aus den 1920/1930er Jahren. Der Bahndamm wirkt mit seiner Höhe von ca. sechs Metern als künstliche topografische Grenze.

Die Bahntrasse wird von Fern- Regional- und S-Bahnverkehr genutzt. Südlich der Bahntrasse als nördliche Begrenzung des Planbereichs situiert sich eine Kleingartensparte auf bahneigenen Flächen.

Östlich der Gaußstraße befinden sich Ausläufer der dörflichen Bebauung von Altrachau mit einzelnen Wohngebäuden, Pkw-Garagen und anderen Nebengebäuden, die sukzessive in Freiflächen übergehen.

Die südlich und südöstlich angrenzende Bebauungsstruktur des Altrachauer Dorfkerns lässt sich durch eine gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Wohnen und Kleingewerbenutzungen charakterisieren.

Westlich grenzt das Plangebiet an Grün- bzw. Brachland mit einem jüngerem Birkenwäldchen an, das durch die Anwohner als Erholungsfläche genutzt wird.

4.3.3. Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich für eine gemischt genutzte Bebauung mit einem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe im Norden und Wohnen zum Altrachauer Dorfkern inmitten des sich infrastrukturell rasch entwickelnden Ortsamtsbereichs Pieschen, dies insbesondere auf Grund:

- seiner verkehrsgünstigen Lage hinsichtlich ÖPNV und Individualverkehr,
- seiner logischen Nutzungsanbindungen an den gemischt genutzten Dorfkern Altrachau und den gewerblich genutzten Bereich nördlich der Bahn,
- bestehender bzw. auf kurzem Wege erreichbarer Versorgungs- und Dienstleistungsangebote an der Leipziger- und der Industriestraße sowie am Haltepunkt Trachau, in Altrachau und der räumlichen Nähe zum Elbepark,
- der attraktiven, dörflich geprägten Wohnlage abseits großer Erschließungsstraßen und
- der direkten Anbindung an einen größeren innerstädtischen Grünbereich.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan 2003 ist der Stadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Damit sind der Stadt u. a. Entwicklungsfunktionen als regionales Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. Oberzentren sollen der Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen dienen und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken, um auf die Ordnung und Gestaltung des Siedlungsraumes und dem Erhalt der Freiräume hinzuwirken.

Das Konzept der Bebauungsplanung entspricht diesen Zielen im besonderen Maße, schafft es doch innerhalb des bestehenden örtlichen Zusammenhangs Bauflächen für eine enge Verknüpfung von Wohnen und Gewerbe. Es werden in direkter Nähe zu bestehenden Siedlungen Angebote für Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen ortsansässiger Kleinbetriebe und Bewohner geschaffen. Örtliche Strukturen werden gestärkt, der Abwanderung und Zersiedelung wird entgegengewirkt. Dem Ziel, großräumige Freiräume zu erhalten, wird damit entsprochen.

In der Regionalplanung werden die Ziele der Landesplanung konkretisiert. Der rechtsgültige Regionalplan von 2009 formuliert dies wie folgt:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf bedarfsgerechte Angebote unter der Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße und Struktur,

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 9 von 12

- im Hinblick auf die demographische Entwicklung und zunehmend ältere Bevölkerung siedlungsstrukturell integrierte Lage und Erreichbarkeit zentralörtlicher Funktionen mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- Entwicklung der zentralen Orte als Schwerpunkte von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Erhöhung der landschaftswirksamen Erlebniswirksamkeit durch Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch nachhaltige Pflege ortsnaher Streuobstwiesen und Erhalt und Neuaufbau siedlungstypischer Ortsrandstrukturen.

Auch diesen Zielen entspricht die Bebauungsplanung. Mit der Schaffung eines auf den örtlichen Bedarf orientierten, innerstädtischen Angebots, das in seiner inhaltlichen Ausprägung ein Alleinstellungsmerkmal besitzt, wird den Anforderungen des Regionalplans entsprochen.

Die Einbindung der Siedlungsbereiche in den lokalen Grünbereich unter Ausbau der vorhandenen Grünstruktur und die Definition ortstypischer Bauweisen und -formen am Rande des Alttrachauer Dorfkerns entspricht im besonderen Maße dem Ziel der Erhaltung (und Stärkung) der historischen Dorfkerne und Streuobstwiesen sowie des Landschaftsbildes im Allgemeinen.

Nach dem rechtswirksamen Regionalplan befindet sich das Plangebiet im äußeren Bereich der Fluglärmkontur B, einem Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung. Die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im Bebauungsplan ist derzeit zulässig und entspricht der Regionalplanung.

Für das Plangebiet besteht neben der Ausweisung im Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung folgende regionalplanerische Ausweisung im südlichen Teil des Plangebietes, die als Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist:

Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5):

„Bei Planungen und Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken ... zu berücksichtigen.“

Das Gefahrenrisiko für den Menschen im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsphase im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet.

5.2. Flächennutzungsplan

Der für das Plangebiet relevante seit 10.12.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar. Im Anschluss an den historischen Dorfkern Alttrachau ist eine in west-östlicher Richtung verlaufende Grün und Freifläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt. In Parallelführung zur Bahntrasse ist eine Straßen-trasse dargestellt, die die Gaußstraße kreuzt und nach Westen einen Anschluss an die Hildesheimer Straße und nach Osten an den Trachenberger Platz ermöglicht. Zwischen Straßen-trasse und Bahntrasse ist eine gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt. Die vorliegende Planung wird damit aus dem Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden u. a. Ziele für die weitere Entwicklung abgesteckt und formuliert.

Die im Bericht von 2009 vorliegenden Zahlen weisen folgende Tendenzen und Ziele für das Plangebiet aus:

- überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungszahl für den Ortsamtsbereich Pieschen
- der Altersquotient (Anteil der über 65 jährigen) ist für den Ortsamtsbereich Pieschen deutlich unter dem Durchschnitt und weiter leicht abnehmend

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 10 von 12

- Errichtung zusätzlicher Kindertagesstättenplätze insbesondere für den Ortsamtsbereich Pieschen
- Höchste Dringlichkeit bei der Einrichtung von Kinderspielflächen

Des Weiteren werden folgende allgemeine Ziele formuliert:

- aufgrund des Bedarfs an Eigenheimen und der positiven Resonanz auf bereits umgesetzte innerstädtische Projekte weitere Konkretisierung der Orientierung und Konzentration des Eigenheimbaues auf integrierte innerstädtische Standorte,
- der Unterstützung der gewerblichen Wirtschaft ist weiterhin hohe Priorität beizumessen durch Aktivierung und Unterstützung von Unternehmensgründungen und Förderung von Unternehmen im Erweiterungsprozess

Die vorliegende Planung entspricht den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielen dahingehend, dass entsprechend des festgestellten Handlungsbedarfs im Ortsamtsbereich Pieschen adäquate Flächen zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden Angebote geschaffen für kleinere gewerbliche Flächen im wohnnahen Bereich, die insbesondere von Unternehmensgründern nachgefragt werden. Auch in diesem Punkt stellt die Planung einen Beitrag zur Entwicklung der Landeshauptstadt dar.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 11 von 12

6. Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konsultiert (Scoping-Verfahren).

6.1. Natur und Landschaft

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird erst nach Vorliegen aller behördlichen Stellungnahmen, Gutachten und Untersuchungen sowie nach Festlegung auf die endgültige Planvariante im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs erstellt. Im Vorgriff auf den formalen Umweltbericht sind nachfolgend die gegenwärtig erkennbaren umweltrelevanten Sachverhalte dargestellt.

6.2. Artenschutz

Aufgrund der Eigenart des Plangebiets und seiner langjährigen Nutzung bzw. „Nichtnutzung“ als Grünland, einhergehend mit sich eigenständig entwickelnden Vegetationsbereichen, wurde durch das zuständige Umweltfachamt die Notwendigkeit eines Artenschutzgutachtens befunden.

Es ergibt sich für das Plangebiet eine Betroffenheit des speziellen Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. anderer relevanter Schutzrichtlinien wie z.B. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Fachbüro mit der Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen geschützter Arten sowie der Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild beauftragt und ein entsprechendes Gutachten erstellt.

6.3. Altlasten

Im vorliegenden Versickerungsgutachten der Ingenieurgesellschaft für Verkehrs-, Tiefbau und Umweltschutz mbH wurden zur Thematik erste Aussagen getroffen, die das Plangebiet als gering altlastenverdächtig ausweisen.

Im B-Planverfahren wird hierzu eine entsprechende Stellungnahme der Fachbehörde und ggf. ein spezifisches Gutachten einzuholen sein.

6.4. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung und Lärmschutz) sind aufgrund der Nähe der Leipziger Straße, des Bahndamms und der Lage des Plangebiets in der Fluglärmkontur B (Bereich erhöhter Fluglärmbelastung, 60-65 dB) weiterführende Untersuchungen notwendig.

Maßnahmen zum Lärmschutz sind grundsätzlich im folgenden Bebauungsplanentwurf festzusetzen. Zu diesem Zwecke wird ein separates Lärmschutzgutachten angefertigt, die Ergebnisse entsprechend eingearbeitet.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 24.05.2011

Seite 12 von 12

7. FlächenbilanzAusgangssituation (Flächenangaben in ca m²)

Flächen mit Gebäudebestand		492
Sonstige versiegelte Flächen		2673
offene Retentionsflächen (Grünflächen)		16170
Sonstige Grün- und Freiflächen		28220
Gesamt		47555

Planungssituation (Flächenangaben in ca. m²)

Variante 1 Variante 2

Gebäude und sonstige versiegelte Fläche gem. zulässiger GRZ	13830	11680
Straßenverkehrsfläche	6450	6150
Gehölzflächen	3950	3950
offene Retentionsflächen (Grünflächen)	16010	16170
sonstige Grünflächen	7315	9605
Gesamt	47555	47555

8. Quellen

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

Flächennutzungsplan der Stadt Dresden als Teilflächennutzungsplan Dresden, rechtsgültig seit 10.12.1998 für Dresden in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden in der Beschlussfassung vom Februar 2002 in Form des 3. Stadtentwicklungsberichts für den Zeitraum 2007 bis 2009

GEPRO, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Verkehrs- und Tiefbau und Umweltschutz mbH:
Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, 1997

Müller BBM: Gutachterverfahren für die städtebauliche Entwicklung Bebauungsplangebiet Nr. 10, Dresden-Trachau, Trachau Nr. 1, Alttrachau, Schalltechnische Untersuchung, 25.10.1996