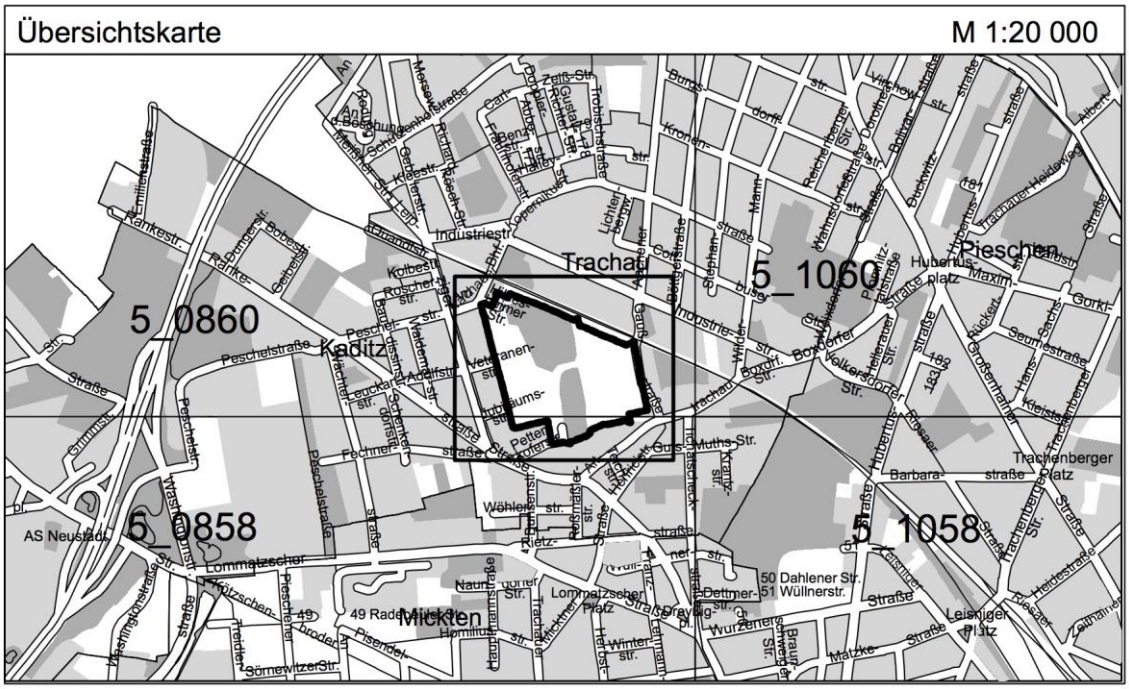
Bebauungsplan Nr. 3028
Dresden-Trachau Nr. 6
Hufewiesen Alttrachau

- Erläuterungen zum Vorentwurf -

Fassung vom 8. Oktober 2019



Dresden, 22.10.2019

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebiets/örtliche Situation/Geltungsbereich 3

2. Planungsrechtliche Situation/Planungserfordernis/Planungsvorgeschichte 3

3. Ziele des Bebauungsplanes/städtebauliches Konzept 5

4. Weitere Informationen und Rahmenbedingungen 6

4.1 Übergeordnete Planungen 6
4.2 Umweltsituation/Umweltschutz 9
4.3 Verkehrliche Erschließung 13
4.4 Stadttechnische Erschließung 14

5. Flächenbilanz 14

1. Lage des Plangebiets/örtliche Situation/Geltungsbereich

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Trachau zwischen der Bahntrasse Dresden-Leipzig im Norden, der Gaußstraße im Osten, dem Dorfkern Alttrachau im Süden und bebauten Grundstücken entlang der Leipziger Straße im Westen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 12 ha.

Örtliche Situation

Das Areal stellt eine größere innerstädtische Grünfläche dar, die aufgrund Ihres Anteils an waldartigem Baumbestand aber auch großen Wiesenflächen von den Anwohnern vielfältig für Freizeit-, Sport-, Spiel- und Erholungszwecke bis 2012 genutzt wurde und nun weitgehend brach fällt.
Neben der Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe wird das Plangebiet vom Bereich erhöhter Fluglärmbelastung überlagert.

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt von Nord nach Süd nur geringfügig ab. Die bestehenden Abschnitte der Veteranen- und Jubiläumsstraße liegen jedoch deutlich über dem Plangebiet, so dass insgesamt Geländemodellierungen notwendig werden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3028, Dresden-Trachau Nr. 6, Hufewiesen Alttrachau wird begrenzt durch:
- die Bahntrasse im Norden,
- die Gaußstraße im Osten,
- die bebauten Grundstücke des Angers Alttrachau bzw. der Pettenkoferstraße im Süden und
- die bebauten Grundstücke östlich der Leipziger Straße im Westen.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches im Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 146/e, 146/2, 146/3, 146/4, 146/7, 146/8, 146/b, 162/1, 163/3, 163/4, 165/a, 165/1, 166/2, 166/3, 167/3, 167/4, 168/1, 168/2, 171, 172, 174, 178, 179, 180, 181, 182, 187, 187/a, 188, 189/1, 189/2, 192, 193, 196/1, 196/2 und 197/1 sowie Teile der Flurstücke 10, 163/5, 199, 806/1 und 814 der Gemarkung Trachau.

2. Planungsrechtliche Situation/Planungserfordernis/Planungsvorgeschichte

Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2018 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss Nr. V1934/17 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3028, Dresden-Trachau Nr. 6, Hufewiesen Alttrachau, beschlossen.

Der Bereich der Hufewiesen ist zurzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals und für die Sicherung der Erschließung nicht gegeben. Zur Flächenentwicklung ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Damit soll zugleich auch die Entwicklung einer derzeitigen Privatfläche hin zu einer öffentlichen Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Ausübung Ihres planerischen Ermessens beabsichtigt die Landeshauptstadt Dresden daher die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Insbesondere haben Gemeinden auch die Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu schaffen. In Dresden besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum, besonders für Familien und für Personen mit geringerem Einkommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfes gedeckt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens soll zum einen Baurecht zur Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten in Ergänzung der westlich an das Plangebiet angrenzenden, gemischt genutzten Bebauung Leipziger Straße/Jubiläumsstraße/Veteranenstraße geschaffen werden.
Zum anderen soll dem Bedarf an öffentlichen Freiflächen durch Festsetzung einer ca. 8 ha großen öffentlichen Grünfläche Rechnung getragen werden.

Planungsvorgeschichte

Am 20. September 1990 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen gefasst. 1998 erfolgte die frühzeitige öffentliche Beteiligung zum Vorentwurf und 2001 der Beschluss zur Offenlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 10, Dresden-Trachau Nr. 1, Alttrachau. Die Offenlage und Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls 2001 durchgeführt. Ziel war die Schaffung von Planrecht vorrangig für mehrgeschossigen Wohnungsbau (ca. 650 Wohneinheiten). Aufgrund des Elbe-Hochwassers 2002, von dem der größte Teil des Plangebiets betroffen war und später in das rechtswirksame Überschwemmungsgebiet der Elbe (jetzt überschwemmungsgefährdetes Gebiet) aufgenommen wurde, ruhte die Planung zunächst. Dieser Bebauungsplan wurde durch Beschluss des Stadtrates am 11. Mai 2017 (SR/038/2017) auf Grund der in den Grundzügen wesentlich geänderten Planungsziele aufgehoben.

Der Beschluss beinhaltet auch den Auftrag, eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln und zu deren Sicherung einen Aufstellungsbeschluss für ein neues Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

Der Stadtrat hat am 17. Mai 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3028, Dresden-Trachau Nr. 6, Hufewiesen Alttrachau mit folgendem Beschlusstext gefasst und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmt.

Im Bebauungsplanverfahren wird das Ziel einer Ausweisung von Wohnungsbauflächen im westlichen Teil des Plangebietes mit einer Wohngebietsfläche von insgesamt 1,6 ha (im Rahmen der im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Ausnahme vom Siedlungsbeschränkungsbereich Fluglärm zur Abrundung vorhandener Siedlungsstrukturen verfolgt. Es soll außerdem die Einordnung von weiteren, das Wohnen nicht störenden, gewerblichen Nutzungen in einer dem Wohnen untergeordneten Größenordnung (max. 0,8 ha) vorzugsweise in der Nähe des Trachauer Bahnhofes geprüft werden. Der bebaute Bereich soll maximal bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 167/4 der Gemarkung Trachau reichen und ist mit der östlich angrenzenden Freifläche in angemessener Weise zu verzahnen.

3. Ziele des Bebauungsplanes/städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Abrundung der vorhandenen offenen Blockrandbebauung entlang der Leipziger Straße angestrebt. Die bestehenden Straßenabschnitte Hildesheimer Straße, Veteranen- und Jubiläumsstraße werden aufgenommen und fortgeführt. Insgesamt werden mit dem gemischt genutzten Quartier ca. 30% des Gesamtareals in Anspruch genommen. Der weitaus größere Teil wird vom derzeitigen Eigentümer an die Landeshauptstadt Dresden veräußert und zu einem öffentlich zugänglichen Park mit Naherholungscharakter weiterentwickelt.

Insbesondere werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Plangebiet,
- Herstellung und planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Parkanlage,
- Entwicklung einer ergänzenden Bebauung als Abrundung bestehender Quartiere,
- Berücksichtigung von Anteilen für den mietpreisgebundenen Wohnraum,
- Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Bauflächen im Gebiet,
- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für eine Grundstücksneuordnung,
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts und weiterer übergeordneter Planungen.

<u>Bebauungsstruktur</u>
Der städtebauliche Entwurf sieht zwei Blöcke mit hausweiser Parzellierung in geschlossener Bauweise vor. Durchgänge und Lücken im Blockrand zur Parkseite öffnen die Blöcke zum öffentlichen Raum. Großzügige, begrünte Innenhöfe bilden den privaten Außenraum im Blockinneren und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Die im Durchschnitt viergeschossige Blockrandbebauung wird in Teilen zur Akzentuierung wichtiger städtebaulicher Platzsituationen um ein Geschoss erhöht, oder zur Hofbelichtung um ein Geschoss reduziert. Die Einzelbaukörper am unmittelbaren Parkrand sind hauptsächlich dreigeschossig geplant.

Baumreihen säumen die Nord-Süd- und Ost-West-Haupterschließungsachsen. Öffentliche Zugänge zum Park sind in Verlängerung der Ost-West-Verbindungen vorgesehen. Quartiersstraßen, begrünte Platzräume und gemischte Nutzungen in den Erdgeschossen verleihen dem Plangebiet einen lebendigen Charakter. Neben der funktionalen ist auch die soziale Durchmischung mit diversen Wohnangeboten im Quartier geplant.

<u>Erschließungsstruktur</u>
Das Plangebiet soll von Westen her, ausgehend von der Leipziger Straße, durch Weiterführung und Verbindung der bestehenden Straßenabschnitte der Hildesheimer Straße, Veteranen- und Jubiläumsstraße erschlossen werden. Die geplante öffentliche Parkanlage kann zusätzlich im Osten durch die Gaußstraße und im Süden durch die Pettenkoferstraße erreicht werden. Sinnvolle Fuß- und Radwegverbindungen können innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

Stellplätze für PKW sind u. a. im nördlichen Gewerbegebäude vorgesehen. Zusätzlich soll der Stellplatzbedarf im Untergeschoss der mit größerer Gebäudetiefe geplanten Blockrandflügel entlang der Nord-Süd-Haupterschließungsachse gedeckt werden.

Landschaftsplanerische Zielvorstellung
Die Fläche besitzt im gesamtstädtischen Kontext wesentliches Potential als Erholungs- und Freifläche. Insbesondere gilt das für die Stadtteile Pieschen, Mickten und Trachau, die eine hohe bauliche Verdichtung aufweisen. So soll das Hauptziel des Bebauungsplanes die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche sein.

Durch ihre Vegetation und landschaftsräumliche Qualität in einem Wechsel von Wiesen-, Weide- und Waldflächen besitzt die Fläche eine hohe Attraktivität. Auf Grund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung ist sie für Freizeitaktivitäten besonders geeignet und wird entsprechend von der Bevölkerung angenommen werden. Grünflächen dieser Ausdehnung und Qualität sind erst wieder in relativ weiter Entfernung am Elbufer oder in der Dresdner Heide zu finden. Im überwiegend dicht bebauten, umgebenden Siedlungsraum nimmt dieser unbebaute Bereich eine Sonderrolle ein.

Grundsätzliches Ziel ist es, den vitalen Baumbestand und prägende Grünräume sowie Teile des entstandenen Wegenetzes zu erhalten. Unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen soll eine Art Landschaftspark entstehen.

Die begrünten Innenhöfe und andere Freiflächen im Quartier werden mit locker gesetzten Bäumen ergänzt werden. Es wird angestrebt, im gesamten Plangebiet Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken und Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück optimal auszunutzen. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen genutzt, zurückgehalten und ortsnah versickert werden. Entsprechende Festsetzungen, wie die Ausbildung von Gründächern bzw. intensiver Begrünung von Tiefgaragenbereichen erfolgen im Entwurf zum Bebauungsplan.

4. Weitere Informationen und Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung
Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum ausgewiesen. Auf Grund der zentralörtlichen Einstufung übernimmt Dresden eine überörtliche Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.
Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ziele dieser übergeordneten Planungen, die u. a. vorsehen, dass neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden sollen.
Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, verbindlich seit 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Priorität als Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei haben Verdichtung bzw. Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung.

Derzeit befindet sich der Regionalplan im Verfahren der 2. Gesamtfortschreibung. Die Satzung

wurde bereits beschlossen. Nach der Genehmigung durch das SMI könnte er Anfang 2020 rechtswirksam werden.

Das Plangebiet liegt in einem im rechtskräftigen Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. In der am 24. Juni 2019 beschlossenen, aber noch nicht wirksamen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wird an der Darstellung als Vorbehaltsgebiet Hochwasservorsorge (mit der Funktion “Anpassung von Nutzungen“ - hohe Gefahr) festgehalten.

Gegenüber dem Regionalplan von 2009 wird der Siedlungsbeschränkungsbereich um den Flughafen Dresden im Entwurf zur 2. Gesamtfortschreibung erheblich größer ausgewiesen und umfasst nun nahezu das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3028. Für den Planbereich wurde jedoch eine Ausnahmeregelung zum Siedlungsbeschränkungsbereich aufgenommen, um eine Abrundung der Wohnbebauung realisieren zu können.

<u>Flächennutzungsplan</u>
Im Flächennutzungsplan 2019 in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 6. Juni 2019 durch den Stadtrat beschlossen wurde, ist der westliche Teil des Planbereichs als “Gemischte Baufläche“, der östliche Teil als Gebiet “Wald- und Flurgehölze“ dargestellt. Außerdem ist die Fläche nachrichtlich als “Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung (nach Regionalplan)“ sowie weitgehend als “Überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ ausgewiesen.

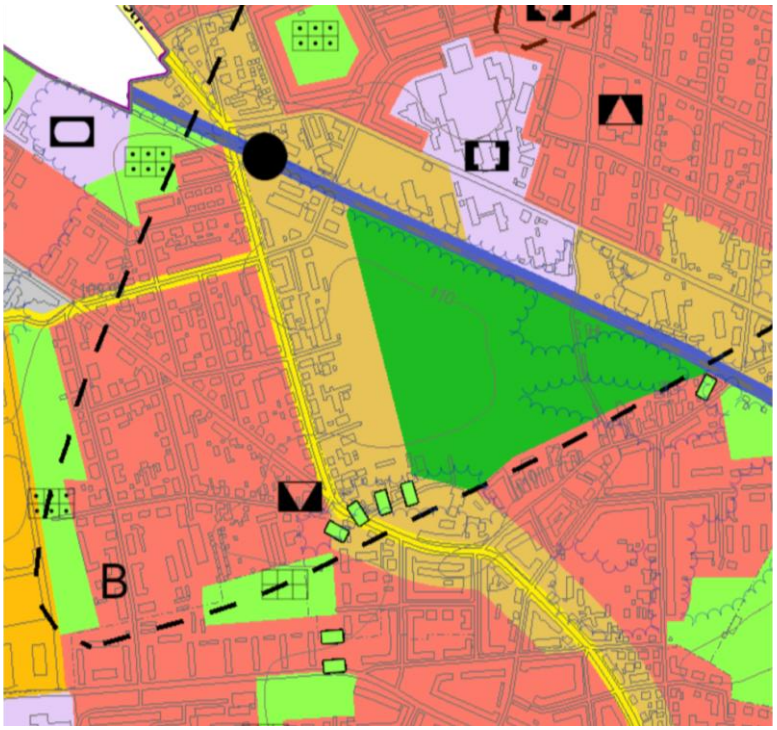


Abb.: Flächennutzungsplan 2019,
Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden,
2. Oktober 2019)

Die Festsetzungen zur geplanten Nutzung werden somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der vorgenannten nachrichtlichen Übernahmen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Verkehrskonzept (VEP 2025+)

Das Verkehrskonzept der Landeshauptstadt dient der Darstellung der verkehrspolitischen Zielstellungen und der für die Umsetzung notwendigen verkehrsplanerischen Maßnahmen.

Für das Plangebiet sind insbesondere die Aussagen zur Hierarchie des Straßensystems, das ÖPNV-Netz, das Netz der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die konzeptionellen Aussagen zum ruhenden Verkehr von Belang. Im Bebauungsplan ist der für diese Funktionen notwendige Flächenbedarf zu berücksichtigen und festzusetzen.

Am 20. November 2014 wurde der "*Verkehrsentwicklungsplan 2025plus*" vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung werden allgemeine strategische Ziele benannt, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- *günstig erreichbare Standorte verstärkt entwickeln,*
- *Standortvorteil `Stadtqualität´ stärker berücksichtigen,*
- *Verkehrsinfrastrukturen sensibel und hochwertig gestalten und dabei die Interessen aller Verkehrsteilnehmer einbeziehen,*
- *neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.*

(Verkehrsentwicklungsplan 2025plus - Überblick, S. 22)

Mit dem Bebauungsplan wird den dargestellten Zielen des VEP 2025plus entsprochen.

Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO2-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen
- Reduktion des Energieverbrauches
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich

Konkrete, auf das Vorhaben bezogene, Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden verfahrensbegleitend erarbeitet und im Bebauungsplan-Entwurf dargelegt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen und ca. 15 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern / im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 3028 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Kooperatives Baulandmodell Dresden
Mit Beschluss SR/066/2019 vom 6. Juni 2019 wurde die Richtlinie “Kooperatives Baulandmodell Dresden“ vom Stadtrat beschlossen und am 15. Juli 2019 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Ziel der Richtlinie ist die Sicherung von mietpreisgebundenem Wohnraum bzw. die Erhöhung des Anteils an öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung. Sie enthält Regelungen zur Kostenbeteiligung der Vertragspartner von Vorhaben, bei denen eine verbindliche Bauleitplanung die Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht insbesondere für den Wohnungsbau ist. So wird im Bebauungsplan auch ein Prozentsatz für den Anteil zur Schaffung von förderfähigen Wohnungen festgesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Gender Mainstreaming
Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Menschen Sorge zu tragen.

Den Belangen des Gender Mainstreaming wird mit der beabsichtigten Planung durch die Ausweisung einer Grünfläche und eines Anteils an Bebauung, die insbesondere Familien mit Kindern zu Gute kommt, grundsätzlich entsprochen.

4.2 Umweltsituation/Umweltschutz

Grünordnung
Zum Bebauungsplan-Entwurf wird ein Grünordnungsplan erarbeitet werden. Auf Grundlage von Bestandserhebungen und Bewertungen sind landschaftsplanerische Zielaussagen zu formulieren, mögliche Planungskonflikte aufzuzeigen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen. Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden. Durch die entsprechende Übernahme der vorgeschlagenen Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan können die grünordnerischen Belange gesichert werden.

Am Westrand und im zentralen Süden der Hufewiesen befinden sich zwei, als geschütztes Biotop

eingestufte, Streuobstwiesen und zwei höhlenreiche Einzelbäume. Die Streuobstwiesen weisen zahlreiche Obstbäume unterschiedlicher Arten und Sorten auf, welche über einen längeren Zeitraum nicht mehr gepflegt wurden. Durch das meist hohe Alter der Bäume sind der Totholzanteil und der Höhlenreichtum hoch. Die geschlossenen Obstbaumbestände werden aufgrund der mangelnden Pflege durch sekundär eingewanderte Laub- und Nadelbäume beeinträchtigt. Im Unterwuchs sind Sträucher und ruderale Staudenflur mit teilweisen Neophyten vorhanden. Die Streuobstwiesen sind nach § 21 SächsNatschG und § 30 BNatschG geschützt. Im Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3028 wird die am Westrand gelegene Streuobstwiese überplant. Als Ausgleich des Eingriffs ist vorgesehen, die zweite, außerhalb der vorgesehenen Bebauung gelegene Streuobstwiese durch geeignete Pflegemaßnahmen, Nach- und Neupflanzungen zur Erweiterung als Kompensation zu nutzen.

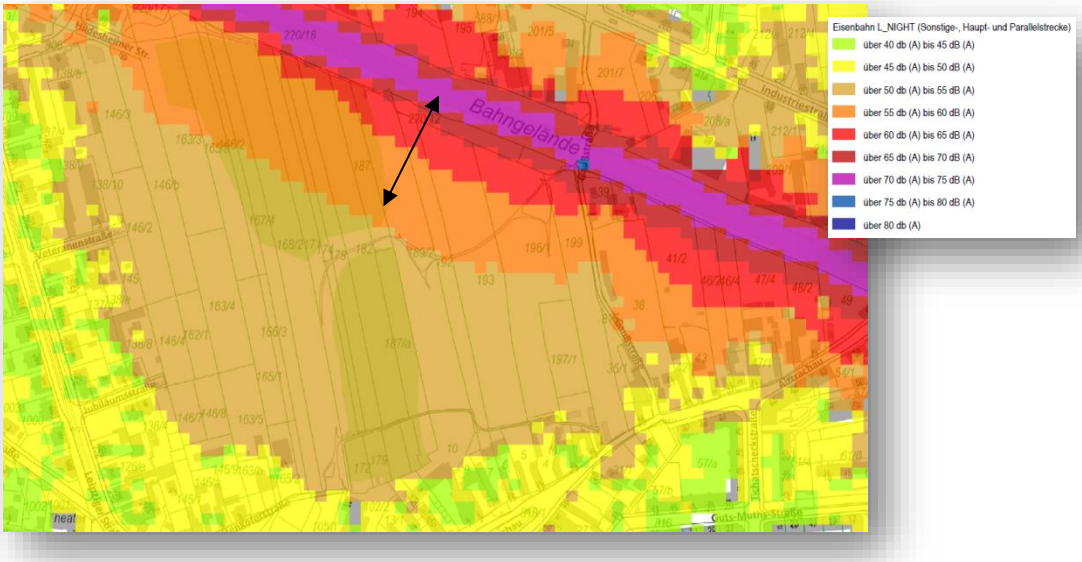
Die im Vorhabengebiet überplanten Waldflächen gem. § 2 SächsWaldG und sind nach § 8 SächsWaldG auszugleichen.

Bodenschutz und Altlasten

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind (Nachbargrundstücke, Kriegseinwirkungen, unbekannte Vornutzung), ist bei eventuell durchzuführenden Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast. In solchen Fällen ist dies der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Für das gesamte Gelände gelten die bodenschutzrechtlichen Anforderungen für die Gestaltung der unversiegelten Außenflächen (Nachweis eines in Beschaffenheit und Mächtigkeit geeigneten Oberbodens gemäß Anhang 1 und 2 Bundes-Bodenschutz-und Altlasten Verordnung - BBodSchV).

Lärmimmissionen

Für das Vorhaben wird ein Lärmschutzgutachten erforderlich. Dieses wird in der Entwurfsphase des Bebauungsplans erstellt. Schwerpunkte bilden hier die Lärmimmissionen Fluglärm und Schienenverkehr. Vorgaben und Empfehlungen des verfahrensbegleitend erstellten Lärmschutzgutachtens werden als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.
Die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs der nördlich an das Gebiet angrenzenden Bahnlinie überschreiten nachts mit einem Beurteilungspegel von mind. 52 dB(A) den schalltechnischen Orientierungswert für die Planung eines beispielsweise Allgemeinen Wohngebiets um mind. 7 dB(A) und für ein Mischgebiet um mind. 2 dB(A). Die gesundheitsrelevante Belastung (nachts) tritt ab 55 dB(A) auf und umfasst den nördlichen Teil der Hufewiesen entlang der Bahnlinie (siehe nachfolgende Abbildung).



⟷ nachts > 55 dB(A): gesundheitsrelevante Belastung

Gegenüber dem Regionalplan von 2009 hat sich der Siedlungsbeschränkungsbereich um den Flughafen Dresden, in dem neu für Bebauung vorgesehene Flächen nur als gewerbliche Bauflächen zulässig sind, erheblich vergrößert. Vorhaben im Siedlungsbeschränkungsbereich, die der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung dienen, sollen deshalb, insbesondere bei Vorliegen einer fortgeschrittenen Planung, zu Ende geführt werden dürfen. Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplan-Vorentwurfs wurde dem Regionalen Planungsverband der Bedarf solchen Ausnahmen übermittelt. Sie wurden im Oktober 2014 bereits durch das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft als oberste Immissionsschutzbehörde des Freistaates Sachsen und die Flughafen Dresden GmbH als Betreiber des Flughafens akzeptiert. Eine dieser benannten Ausnahmen betrifft das Plangebiet und begründet sich wie folgt:
"Der in den 1990er Jahren aufgestellte B-Plan Nr. 10 Dreden-Trachau Nr. 1, Alttrachau lag bisher innerhalb des Bereiches erhöhter Fluglärmbelastung (Fluglärmkontur B), in dem eine Mischbebauung zulässig war. Durch die Änderung des Siedlungsbeschränkungsbereiches sind in diesem Bereich künftig keine Mischbauflächen mehr zulässig. Damit liegt eine Betroffenheit durch die Veränderung des Siedlungsbeschränkungsbereiches vor. (...) Aus städtebaulichen Gründen soll aber die vorhandene Randbebauung abgerundet werden."

<u>Hochwasserschutz</u>
Der Plangeltungsbereich befindet sich nahezu vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (gem. § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG) der Elbe. Die maßgebliche Wasserspiegellage für den Bereich Hufewiesen wurde mit dem aktualisierten 2D-HN-Modell Elbe mit 111,20 m NHN berechnet (Modellierung 2017). Diese für ein HQ_{200} ermittelte Wasserspiegellage ist auch für die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben des § 75 Abs. 6 SächsWG und § 5 Abs. 2 WHG und damit für die Planung der hochwasserangepassten Bauweise zugrunde zu legen.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten gilt der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 WHG.

Auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse wird im Bebauungsplan-Entwurf hingewiesen sowie Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen wie z.B.:
- Minimierung des Wassereintritts in das Gebäude mittels passiver Hochwasserschutzmaßnahmen durch bauliche Vorkehrungen (z.B. mobile Dammbalken in der TG-Zufahrt),
- Einordnung von sicherheitsrelevanten technischen Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder vorsorgliche Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen und
- Ausbildung von flutbaren Tiefgaragen. Hierbei ist die vorgenannte Anordnung technischer Anlagen zu beachten.

Forstrechtlicher Ausgleich
Das Vorhaben überplant Waldflächen gem. § 2 SächsWaldG. Diese sind innerhalb des Bauleitplanverfahrens gem. § 8 SächsWaldG auszugleichen. Im Zuge der Planung ist die Waldabstandsfläche im Bebauungsplan-Entwurf zu berücksichtigen.

Artenschutz
Entsprechend der Rechtslage im Naturschutzrecht unter Berücksichtigung der europarechtlichen Vorgaben war innerhalb eines bereits im Jahr 2012 erstellten Artenschutzgutachtens zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatschG betroffen sind. Im Ergebnis wurde an mehreren Stellen im Plangebiet eine lokale Population der Zauneidechse nachgewiesen, für die zu prüfen ist, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatschG betroffen sind.

Für alle planungsrelevanten Arten ist in einem Artenschutzbeitrag zu prüfen, ob durch die bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Für das Vorhaben wird aktuell ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, in dem die Belange des besonderen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) abgehandelt werden. Die bereits aus vorangegangenen Untersuchungen des Plangebiets erfassten Arten wurden im Jahr 2018 durch Nachkartierungen ergänzt.

Umweltbericht
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen 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.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung i.S.d. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen.

Grünordnungsplan
Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a BauGB auszugleichen. Auf Grund der Inanspruchnahme

hochwertiger Biotope ist die Kompensation des Eingriffs aller Voraussicht nach im Geltungsbereich nur in geringem Maße realisierbar und durch externe Maßnahmen zu ergänzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft zu ermitteln und in einem Grünordnungsplan darzustellen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz wird durch Anbindung an die bestehenden Abschnitte der Hildesheimer Straße, Veteranen- und Jubiläumsstraße erfolgen. Diese sind ausreichend dimensioniert. Durch die Aufteilung des Fahrverkehrs auf diese drei Erschließungsstraßen wird die zusätzliche Verkehrsbelastung als vertretbar angesehen.

Innerhalb des Wohnquartiers sind weitgehend Straßenbereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität und ein ruhiges Wohnumfeld gewährleisten, geplant. Dies wird durch die Anordnung von Straßenbäumen unterstützt.

Für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Vorplanung erforderlich, die in der Entwurfsphase des Bebauungsplans erstellt wird.

Bestehende Straßenverkehrsanlagen an der Peripherie der vorgesehenen öffentlichen Parkanlage (Gauß- und Pettenkoferstraße) liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs. An diese können jedoch einige PKW-Stellplätze für Parkbesucherinnen und -besucher angeordnet werden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist an Einrichtungen des ÖPNV hervorragend angebunden. Nördlich, unmittelbar an das vorgesehene Wohnquartier angrenzend, liegt die S-Bahn-Haltestelle Dresden-Trachau, die von der S-Bahn-Linie 1 bedient wird. Mit ihr wird der Bahnhof Neustadt in 7 Minuten und der Dresdner Hauptbahnhof in 15 Minuten erreicht.

An der Leipziger Straße befinden sich, in kurzer fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, Haltestellen der Straßenbahn Linie 4 (Laubegast – Weinböhla). Dort verkehren auch Busse der Linien 70 (Gompitz – Industriegebiet Nord) und 80 (Bahnhof Klotzsche – Omsewitz).

Fuß- und Radwegverbindungen

Das Plangebiet ist von einem Fußwegnetz durchzogen, das sowohl die Wohnbebauung wie auch die öffentliche Parkanlage sinnvoll an die nähere Umgebung anbinden wird. Die Straßen im Wohnquartier sollen Gehbahnen erhalten, die an die bestehenden Wege der Hildesheimer Straße, Veteranen- und Jubiläumsstraße anschließen. Öffentliche Zugänge zum Park sind in Verlängerung der Ost-West-Verbindungen vorgesehen. Die Quartiersstraßen werden so gestaltet, dass sie sichere Fuß- und Radwegverbindungen ermöglichen.

Ruhender Verkehr/Stellplatzanlagen
Konzeptionell ist es vorgesehen, die erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze unter dem parallel zur Nord-Süd-Erschließungsstraße liegenden Baukörpern in einem Garagengeschoss anzuordnen. Weitere Stellplätze sind im geplanten Parkhaus nahe der Bahnanlagen vorgesehen. Dies kann auch als Park&Ride-Einrichtung des S-Bahnhofes Dresden-Trachau fungieren.

Die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung – StGaFaS) vom 29. Juni 2018 ist für die Planung der Stellplatzanlagen zugrunde zu legen.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Mit seiner Lage nahe der Leipziger Straße und der vorgesehenen Weiterführung der bestehenden Straßenabschnitte der Hildesheimer Straße, Veteranen- und Jubiläumsstraße in das Plangebiet, ist davon auszugehen, dass eine Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze gut möglich ist. Die Medien Trinkwasser, Strom, Fernmeldetechnik und Gas liegen vermutlich in den umliegenden Straßen an. Die Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren. Auch die Möglichkeit zur Versorgung mit Fernwärme wird verfahrensbegleitend geprüft.

Ein überörtlicher Abwasserkanal DN 900/1350 quert das Plangebiet in nord-südlicher Richtung. Da dieser vermutlich nicht ohne erheblichen Aufwand zu verlegen ist, wird hier die vorgesehene Bebauung darauf Rücksicht nehmen müssen. Ziel ist, in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dresden, eine wirtschaftlich vertretbare Lösung zu finden. Das könnte z.B. durch großzügige Öffnungen in den unteren Geschossen der Blockrandbebauungen an den betroffenen Stellen erfolgen.

5. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	126.045 m²	100 %
Fläche der Baugebiete *(davon überbaute Fläche)*	27.323 m² *(13.582 m²)*	21,68 % *(10,78 %)*
öffentliche Grünfläche private Grünfläche	80.096 m² 4.426 m²	63,55 % 3,51 %
Verkehrsfläche (Straßen und Platzräume)	14.200 m²	11,26 %