

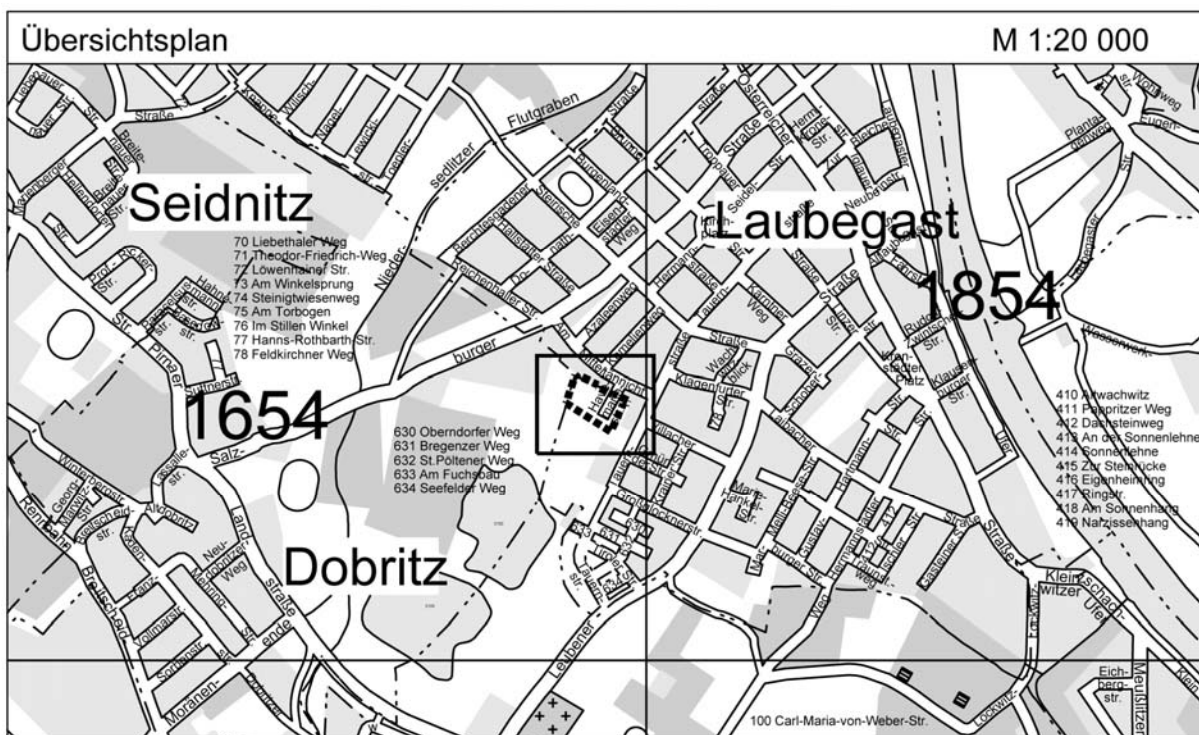
## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 523.1 Dresden-Laubegast Wohnpark Solitude

#### 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 Dresden-Laubegast Wohnpark „Solitude“

#### - Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 23.05.2011



Dresden,

Stefan Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 2 von 12

**Inhaltsverzeichnis**

1. Voraussetzungen und Grundlagen der Planung.....	3
1.1 Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplans .....	3
1.2 Planungsrechtliche Situation .....	3
1.3 Planungserfordernis der Änderung des Bebauungsplanes .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen.....	4
2. Zielsetzung der Planung.....	4
3. Erschließung.....	5
3.1 Verkehrliche Erschließung .....	5
3.2 Stadttechnische Erschließung .....	5
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	7
4.4 Festsetzungen zur Grünordnung .....	7
4.5 Leitungsrechte .....	7
4.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
4.7 Zeitlich bedingte Festsetzungen .....	8
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.1 Dächer und Dachaufbauten .....	9
5.2 Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente.....	9
5.3 Einfriedungen .....	9
6. Kennzeichnungen .....	10
6.1 Altlasten .....	10
6.2 CO <sub>2</sub> - und Methan-Gehalt der Bodenluft .....	10
7. Nachrichtliche Übernahmen .....	10
7.1 Überschwemmungsgebiet.....	10
8. Hinweise .....	11
9. Baustellenverkehr .....	12
10. Gutachten, Quellen .....	12

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 3 von 12

### **1. Voraussetzungen und Grundlagen der Planung**

#### **1.1 Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 266/42 der Gemarkung Laubegast mit einer Fläche von ca. 1,25 ha.

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet Dresdens im Stadtteil Laubegast. Es ist Bestandteil des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude der mit Ausnahme des Teilbereichs Orchidee in den 90er Jahren, baulich realisiert wurde.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südosten durch das Sportfeld und den Garagenstandort entlang der Tauernstraße (Flurstücke 253/3 und 266/10 der Gemarkung Laubegast),
- im Südwesten durch das Flurstück 263/1 und 138b der Gemarkung Laubegast,
- im Westen durch das Flurstück 138/5 der Gemarkung Laubegast,
- im Norden durch die Bebauung südlich der Straße Am Mitteltännicht.

#### **1.2 Planungsrechtliche Situation**

Mit Beschluss Nr. 647-29-91 hat der Stadtrat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude am 05.09.1991 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Satzung am 13.01.1992 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan am 14.01.1992 in Kraft getreten.

#### **1.3 Planungserfordernis der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Wohnpark Solitude ist durch eine großräumige Entwicklung des Standortes mit Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Lediglich der südliche, separat liegende Teilbereich Orchidee war als Ergänzungsbereich mit überwiegender Doppel- und Reihenhausbauung geplant.

In den 90er Jahren wurde der räumlich dominierende Teil des Geschosswohnungsbaus realisiert. Dabei wurde auch der Straßenstumpf der Havemannstraße als Beginn der Erschließungsstraße für das nunmehr zur Planänderung vorgesehene Teilgebiet Orchidee gebaut.

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird dabei ebenso beibehalten wie die geplante Nutzung als Standort für individuelle Wohnformen zur Eigentumsbildung.

Der bisher nicht realisierte Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Wohnpark Solitude - der Teilbereich Orchidee - soll nach dem Wechsel des Vorhabenträgers von der Häusler Grundbesitz GmbH & Co. KG Stuttgart zur ElbeBau Dresden GmbH nunmehr realisiert werden.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum in aufgelockert bebauten Eigenheimstandorten mit moderner Architektur) ist eine Überarbeitung der ursprünglichen Planung erforderlich.

Das Planungserfordernis ergibt sich in diesem Zusammenhang insbesondere aus der geänderten Erschließungsplanung (Straße und medientechnische Erschließung).

Neben der Erschließung werden ferner folgende Planinhalte geändert:

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 4 von 12

- die überwiegende Bebauung von Doppel- in Einfamilienhäuser (einschließlich der Anpassung der Baufelder),
- die Dachform und Firstausrichtung,
- und die modifizierte Entsorgung des Niederschlagswassers.

Nachrichtlich aufgenommen in das Änderungsverfahren werden:

- die Hochwasserlinie der Elbe HQ 100,
- sowie eine Kennzeichnung:
- für die Ausweisung als Altlastenverdachtstandort.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude wird für den Teilbereich Orchidee unter der Bezeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 523.1 Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude als vereinfachtes Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

Raumordnung und Landesplanung

Die geplante Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 523.1 stimmt mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO stimmt damit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

## **2. Zielsetzung der Planung**

Das Plangebiet soll als attraktiver Einfamilienhausstandort im Stadtteil Laubegast entwickelt werden.

Durch den Vorhabenträger wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Bebauung mit Einfamilienhäusern sichergestellt. Die Einfamilienhäuser sind in Form von modernen Haustypen mit einheitlicher Fassadengestaltung, Dachform, Höhe und Farbgestaltung geplant.

Gegenüber der ursprünglichen Planung der verdichteten Bebauung mit 25 Wohneinheiten in Doppelhäusern und 12 Wohneinheiten in Reihenhäusern (insgesamt 37 Wohneinheiten), ist nunmehr die Bebauung mit 17 Einfamilienhäusern und 8 Einheiten in Reihenhäusern (insgesamt 25 Wohneinheiten) geplant. Bedingt durch die flexible Festsetzung der Baufelder WA 14 und WA 15 innerhalb der Ringerschließung ist auch eine Bebauung mit nur 21 Einfamilienhäusern möglich.

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 5 von 12

Die Verringerung um 12 bis 16 Wohneinheiten entspricht einer Reduzierung um mehr als 1/3 der ursprünglichen Bebauungsabsicht. Dadurch wird die Bebauungsdichte im Plangebiet insgesamt erheblich reduziert und der Anteil an Grün- und Freiflächen maßgeblich erhöht.

Mit der geplanten, lockeren Bebauung wird auch gegenüber dem verdichteten Wohnbaustandort des Wohnparks Solitude mit 4-geschossiger Bebauung städtebaulich ein harmonischer Übergang zum Freiraum des Landschaftsschutzgebiet LSG „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ neu ausgeformt. Die geplante Bebauung bildet hier somit den Abschluss der Siedlungsentwicklung.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Aufgrund der veränderten Bebauungsstrukturen wurde eine Änderung der ursprünglich geplanten verkehrlichen Erschließung notwendig. Unter Beibehaltung der verlängerten Havemannstraße ist die innere Erschließung des Plangebiets gekürzt worden, sodass die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets und nicht in Randlage, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 liegen.

Um einem, dem Wohngebiet angemessenen Charakter der inneren Erschließungsstraßen gerecht zu werden, sind sie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Eine detaillierte Erschließungsplanung ist als Anlage Bestandteil dieser Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### **3.2 Stadttechnische Erschließung**

##### **Niederschlagswasserentsorgung**

Aufgrund von Kapazitätsengpässen in der vorhandenen Kanalisation in der Straße Am Mitteltännicht ist gegenüber der ursprünglichen Planung nunmehr eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. In diesem Zusammenhang ist eine neue Entwässerungsleitung für das Regenwasser über das Flurstück 253/3 der Gemarkung Laubegast (Eigentümer LH Dresden) zur Tauernstraße vorgesehen. Im Bereich des geplanten Trassenverlaufs wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH festgesetzt.

Für die Sicherung der zu verlegenden Entwässerungsleitung wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsanlagenrecht) in Form eines Nutzungsrechts und zum dauerhaften Betrieb der Entwässerungsanlage auf dem Flurstück 253/3 zu Gunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH vertraglich mit der Stadt Dresden vereinbart und anschließend im Grundbuch eingetragen. Die Einleitung in das vorhandene Entwässerungssystem im Bereich der Tauernstraße bedarf zusätzlich einer Drosselung der Einspeisungsmenge auf 10 l/s.

Für die stadttechnische Erschließung des Baugebietes wurde eine detaillierte Erschließungsplanung erarbeitet. Diese Erschließungsplanung ist Bestandteil dieser Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 6 von 12

### **4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um so den angestrebten Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes von hoher Qualität zu sichern.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bzw. der zulässigen überbaubaren Grundfläche und der Geschossigkeit baulicher Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zur Grundflächen- (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) sowie zur Anzahl der Vollgeschosse (II) wurden unverändert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 übernommen und sollen die vorgesehene Errichtung von Einfamilienhäusern in einer städtebaulich angemessenen Dichte innerhalb der Baufelder ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den für vergleichbare Angebotsbebauungspläne üblichen Werten um eine weitreichende Verdichtung in Allgemeinen Wohngebieten zu erzielen. Gegenüber eines Angebotsbebauungsplanes ist im vorliegenden Fall im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Vorhaben definiert, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Aufgrund der festgesetzten Baufelder und im Zusammenhang mit dem o. a. Vorhaben werden in Teilbereichen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch geringere Grundflächenzahlen als 0,4 realisiert. Die tatsächliche Grundflächenzahl wird in diesen Bereichen, insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, bei ca. 0,3 liegen.

Mit der Festsetzung der Vollgeschosse soll ferner ein harmonischer Übergang zwischen der bestehenden 4-geschossigen Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise für die Sockelhöhen (=Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) innerhalb aller Baufelder einheitlich auf 115,40 m NHN. Diese Höhe wurde von der maximalen Höhe der Gradienten der Straßenachsen im Bebauungsplangebiet abgeleitet.

Ausgehend vom Kenntnisstand erhöhter CO<sub>2</sub>- und Methan-Konzentrationen in der Bodenluft sowie der Gefahr steigender Grundwasserstände bei Hochwasser wurde im Rahmen der Textlichen Festsetzungen die Errichtung von Kellergeschossen bzw. Nutzungsebenen unterhalb der festgesetzten Bezugsebene (Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur bei gutachterlichem Nachweis der Gasdichtheit der Keller, der Auftriebssicherheit bei steigendem Grundwasser im Hochwasserfall und der Wasserundurchlässigkeit der Keller zulässig.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 7 von 12

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) in offener Bauweise vorgesehen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 ist die Errichtung von Einfamilienhäusern alternativ als freistehende EFH in offener Bauweise oder als Reihenhäuser möglich.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden für die Hauptbaukörper straßenseitig Baulinien festgesetzt. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der zur Realisierung vorgesehenen Haustypen ist in Bezug auf die Vordächer eine ausnahmsweise Überschreitung der straßenseitigen Baulinien bzw. der jeweiligen Außenkante des Hauptbaukörpers auf einer Länge von maximal 4 m um bis zu 1 m zulässig.

Zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen diese baulichen Anlagen nicht über die festgesetzte straßenseitige Gebäudeaußenkante hervortreten. Damit soll erreicht werden, dass untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten. Zugleich entsteht dadurch die Möglichkeit, vor der Garage einen Stellplatz einzurichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude bzw. den Garagen/Carports zulässig. Damit soll eine Bündelung baulicher Anlagen und damit eine Konzentration der Versiegelung im straßennahen Bereich des Grundstückes erreicht werden. Ziel ist es dabei insbesondere, den rückwärtigen Grundstücksteil von baulichen Anlagen freizuhalten, um einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu ermöglichen.

### **4.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist vom Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Elbe betroffen und soll in diesem Zusammenhang von Menschen nur als Grünfläche genutzt werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde ausgeschlossen, da der Untergrund des gesamten Plangebietes kontaminiert ist.

### **4.5 Leitungsrechte**

Die Festsetzung des Leitungsrechtes ist zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung bzw. Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erforderlich. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes ist der Bau einer Entwässerungsanlage geplant. Der Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes ist zum Schutz der Entwässerungsanlage von tiefwurzelnenden Gehölzen freizuhalten.

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 8 von 12

### **4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Nach dem Gutachten der IAF Radioökologie GmbH vom 18.04.2011 ist mit unterschiedlich hohen Ansammlungen von CO<sub>2</sub> und Methan im Boden zu rechnen. Bei der Errichtung der Gebäude ohne Keller sind sämtliche Medieneinbindungen im Baugrund und die Durchörterung der Bodenplatte gasdicht auszuführen. Weiterhin muss eine nicht gasdurchlässige Dichtung auf die Bodenplatte aufgebracht werden.

Bei einer Bauweise mit Keller ist eine weiße Wanne zwingend notwendig, um gesundheitsschädliche Bodenluftkonzentrationen in der Raumluft zu verhindern. Der Nachweis der Gasdichtheit des Kellers, der Auftriebssicherheit bei steigendem Grundwasser im Hochwasserfall sowie der Wasserundurchlässigkeit der Kellers ist Voraussetzung zur Errichtung eines Kellergeschosses

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

### **4.7 Zeitlich bedingte Festsetzungen**

Zum Schutz der zukünftigen Nutzer wurde eine zeitlich bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Baurecht bzw. den Nutzungsbeginn an den Nachweis der erfolgreichen Sanierung knüpft.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die mit Bau- und Trümmerschutt, sowie Hausmüll verfüllt wurde. In diesem Zusammenhang wurde auch ein erhöhter CO<sub>2</sub>-/Methan-Gehalt in der Bodenluft festgestellt. Daher ist eine Bebauung und Nutzung der Flächen erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gefahrlos möglich. Um den Konflikt zwischen den wohngebietstypischen Nutzungen und den Schadstoffbelastungen des Bodens sicher zu beseitigen, beabsichtigt der Vorhabenträger im gesamten Plangebiet einen Bodenaustausch von mindestens 60 cm Stärke vorzunehmen. In diesem Zusammenhang soll zunächst die gesamte Fläche bis 60 cm Tiefe ausgekoffert werden. Die Auffüllung mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgt dann entsprechend dem Baufortschritt bzw. in den nicht für Bebauung oder Erschließung vorgesehenen Bereichen. Der Nachweis der Unbedenklichkeit muss durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.

Weitere Regelungen, u. a. zum zeitlichen Rahmen der Sanierungsmaßnahmen, sind im Durchführungsvertrag vorgesehen.

Um eine plangleiche Herstellung vor und nach der Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, wurde ferner eine Festsetzung zur Geländehöhe bzw. zur Höhe der Oberfläche der öffentlichen Straße nach erfolgter Sanierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Information des Vorhabenträgers bzw. zukünftiger Eigentümer/Nutzer ist das gesamte Plangebiet im Rechtsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es werden außerdem Hinweise zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen und zum Grundwasserschutz gegeben.



## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 9 von 12

### **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes mit zeitgemäßen Einfamilienhäusern wird für das Plangebiet mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO ein Gestaltungsrahmen insbesondere für die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen gesetzt. Die gewünschte städtebauliche Wirkung wird durch das Zusammenspiel planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht und so die Ausbildung des angestrebten eigenständigen Charakters des Baugebietes unterstützt.

#### **5.1 Dächer und Dachaufbauten**

Im gesamten Plangebiet sollen ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen. Daher sind sowohl die Dächer der Hauptgebäude als auch aller Nebengebäude nur als Flachdächer zulässig.

Um zukunftsweisende Konzepte zum Einsatz regenerativer Energien zu unterstützen, ist die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptgebäude ausdrücklich zulässig. Mit der Begrenzung auf eine Höhe von maximal 1,5 m soll eine Dominanz dieser Anlagen im Landschaftsbild vermieden werden.

#### **5.2 Fassadengestaltung, zusätzliche Bauelemente**

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes sollen die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden gestaltet werden. Ein untergeordneter Flächenanteil von bis zu 40 % je Fassade darf in Holz bzw. als farblich abgesetzte Putzspiegel ausgeführt werden. Die angestrebte kubische Wirkung der Gebäude wird damit unterstrichen und die Ausbildung des eigenständigen Gebietscharakters unterstützt. Zur Akzentuierung der individuellen Gebäudeentwürfe und zur Belebung des Gesamteindruckes des Quartiers können untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie Garagen, Carports und Nebengebäude auch in Holz ausgeführt werden.

Aufgrund der einheitlichen Höhenfestsetzung zu den Bodenplatten zum Hochwasserschutz können im Zusammenhang mit dem natürlichen Geländeprofil gegebenenfalls unterschiedliche Sockelhöhen entstehen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes und der städtebaulichen Ordnung sind diese bei der Fassadengestaltung entsprechend optisch anzupassen.

#### **5.3 Einfriedungen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen getroffen, da diese in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept von kubischen, möglichst klar gegliederten Gebäuden im Kontrast zu möglichst natürlichen Grünstrukturen sind die Grundstückseinfriedungen nur als Laubgehölzhecken zulässig. Damit wird der klare städtebauliche Entwurf unterstrichen und zugleich ein ökologischer Wert erzielt.

Gegenüber dem südlich angrenzenden Landschaftsraum sollen die Laubgehölzhecken einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum bilden.

### **6. Kennzeichnungen**

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 10 von 12

### **6.1 Altlasten**

Das Plangebiet ist vollständig als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, um auf die besondere Gefährdungssituation aufmerksam zu machen. Dabei handelt es sich um Belastungen, die aus dem Umstand resultieren, dass der gesamte Planbereich Teil einer ehemaligen Kiesgrube ist, die mit Bau- und Trümmerschutt sowie Hausmüll verfüllt wurde (Altlastenkennzahl 104274 – Verfüllung Tauernstraße Dresden Laubegast/Leuben). Diese Belastungen müssen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes saniert werden.

Auf den gekennzeichneten Flächen ist der Boden in einer Mindestdicke von 0,60 m abzutragen und mit nachweislich unbelastetem Material aufzufüllen. Grundsätzlich ist die geplante Nutzung als Wohngebiet unter Beachtung der Sanierungsanforderungen realisierbar.

Im Zusammenhang mit den o. a. Verfüllungen sind bezüglich der Standsicherheit der Gebäude ggf. besondere Maßnahmen (z. B. extra starke Bodenplatten) vorzusehen.

### **6.2 CO<sub>2</sub>- und Methan-Gehalt der Bodenluft**

Nach vorliegendem Gutachten der IAF Radioökologie GmbH ist mit unterschiedlich hohen Ansammlungen von CO<sub>2</sub> und Methan im Boden zu rechnen. Das Gutachten basiert auf einer Grobabschätzung auf Grundlage von 4 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 4 m. Die durchgeführten Untersuchungen weisen auf eine hohe Variabilität der Bodenluftsituation hin.

In diesem Zusammenhang wurde in den Textlichen Festsetzungen die Errichtung von Kellergeschossen bzw. Nutzungsebenen unterhalb der festgesetzten Bezugsebene (Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur bei gutachterlichem Nachweis der Gasdichtheit und der Wasserundurchlässigkeit der Keller zulässig.

Im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Nachweise der Gasdichtheit, der Auftriebssicherheit sowie Wasserundurchlässigkeit gutachterlich zu belegen.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

Der vom Stadtrat Dresden beschlossene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude (Beschluss Nr. 647-29-91) ist am 14.01.1992 in Kraft getreten. Dieser beinhaltet auch den nunmehr zur Planänderung vorgesehenen Teilbereich Orchidee.

Seit 1992 besteht damit Baurecht für ca. 37 voll unterkellerte Wohneinheiten. Da das Plangebiet fast ausschließlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe liegt, ist diese Planung seitdem und auch jetzt jederzeit umsetzungsfähig. Die Planung beinhaltet ferner keinerlei Festsetzungen bezüglich Grund- und Hochwasserschutz.

Mit der nunmehr geplanten Änderung des Teilbereiches Orchidee erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine Reduzierung der Bebauung auf 25 bzw. 21 Wohneinheiten, weitgehend ohne Kellergeschoss und mit weitreichenden Festsetzungen zur Schadensvermeidung und -minimierung bezüglich möglicher Grund- und Hochwasserereignisse.

## **Begründung zum Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 11 von 12

Am äußersten, südöstlichen Rand des Plangebietes liegt eine Fläche von ca. 45 m<sup>2</sup> innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100); diese wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffene Teilfläche im Bereich eines privaten Gartens (Eckgrundstück im WA 5) ist als private Grünfläche festgesetzt. Hier ist keinerlei Bebauung möglich.

### **8. Hinweise**

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zur archäologischen Situation, zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen, zum Grundwasserschutz und zum Hochwasserschutz gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Eigentümer/Nutzer bzw. dem Vorhabenträger.

Insbesondere weist die Plangebietsfläche geringe Grundwasserflurabstände auf, die sehr stark mit dem Elbwasserspiegel korrespondieren. Bei Hochwasser der Elbe (das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe grenzt südlich an das Plangebiet an) sind deshalb hohe Grundwasserstände zu erwarten. In diesem Zusammenhang wurde in den Textlichen Festsetzungen die Errichtung von Kellergeschossen bzw. Nutzungsebenen unterhalb der festgesetzten Bezugsebene (Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur bei gutachterlichem Nachweis der Gasdichtigkeit und der Wasserundurchlässigkeit der Keller zulässig. Bei einer Ausbildung als weiße Wanne muss ferner nachgewiesen werden, dass das Gebäude sicher vor Auftrieb durch das aufsteigende Grundwasser ist.

Das gesamte Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe. Es besteht dennoch eine Hochwassergefahr.

Ein oberirdischer Einstau erfolgt ab Wasserständen größer 9,40 m Pegel Dresden-Augustusbrücke. Hierbei ist das Areal bereits großflächig von Wasser (Altelbarm, Elbe) umschlossen. Vollständig überstaut ist das Grundstück erst ab Wasserständen größer 9,50 m. Der Wasserstand liegt dann zwischen 55 und 65 cm. 2002 erfolgte nachweislich eine vollständige Überflutung des Areals. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass es während und nach Hochwasserereignissen zu hohen Grundwasserständen im Gebiet kommt.

Gebietsschutzmaßnahmen für den Stadtteil Laubegast befinden sich derzeit nicht in Planung. Mit der Realisierung möglicher Maßnahmen ist aus gegenwärtiger Sicht nicht vor 2018 zu rechnen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass für das Plangebiet oberhalb von 9,40 m am Pegel Dresden eine Hochwassergefahr besteht, die zu einer Insellage des betreffenden Siedlungsbereiches führt.

In diesem Zusammenhang ist dafür Sorge zu tragen, dass es zu keiner Gefährdung für Leib und Leben und zu keiner signifikanten Erhöhung des Schadenspotentials kommt. Es ist das bestehende Hochwasserrisiko einschließlich der Gefahr des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken zu berücksichtigen.

**Begründung zum Bebauungsplan  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung**

Fassung vom 23.05.2011

Seite 12 von 12

Grundsätzlich werden hochwassergefährdete Gebiete, in denen in absehbarer Zeit keine Verbesserungen des bestehenden Schutzgrades durch Gebietsschutzmaßnahmen erreicht werden, in Abhängigkeit der Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur lageabhängig bei drohender Gefahr evakuiert.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor diesem Hintergrund dazu, für alle Baumaßnahmen im Plangebiet eine hochwasserangepasste Bauausführung vorzusehen die Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie mögliche Sachschäden minimiert bzw. ausschließt. Die Gebäude im Plangebiet müssen so ausgebildet werden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, soweit wie möglich ausgeschlossen sind. Insbesondere sind die Hausanschlussräume, einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen, im Erdgeschoss anzuordnen. Die Verwendung hochwasserunempfindlicher Bauweisen wird empfohlen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Verfahren werden konkret im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

**9. Baustellenverkehr**

Zur Entlastung der Anwohner vom Baustellenverkehr im Umfeld des Plangebietes ist während der Bauphase die Einrichtung einer temporären Baustraße, direkt von der Tauernstraße aus zum Baugebiet beabsichtigt.

**10. Gutachten, Quellen**

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523, Dresden-Laubegast, Wohnpark Solitude

Flächennutzungsplan Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996), Landeshauptstadt Dresden - 11/1998

Baugrundgutachten (Untersuchungsbefund-Nr.: 10-005/10) vom 29.01.2010, rabal - Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfungen mbH, Dresden

Bericht Erschließungsplanung, Weber-Dresden Planungsgesellschaft mbH, Stand 06/2010

Messung der CO<sub>2</sub>-Konzentration in der Bodenluft für das Bauvorhaben Wohnpark Orchidee Havemannstraße in 01279 Dresden Laubegast; IAF - Radioökologie GmbH, Dresden, 18.04.2011