

Stadt Heidenau



Begründung

zur

Satzung der Stadt Heidenau

Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz“

- Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung -

Fassung vom 2. August 2024



Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs | 5 |
| 1. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE | 5 |
| 1.1 Lage | 5 |
| 1.2 Geltungsbereich | 6 |
| 1.3 Bisherige Nutzung | 6 |
| 1.4 Geplante Nutzung..... | 6 |
| 2. ZIELE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS | 6 |
| 2.1 Planungsziele | 7 |
| 2.2 Städtebauliches und bauliches Konzept | 7 |
| 3. VERFAHREN | 8 |
| 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG | 8 |
| 4.1 Raumordnung und Landesplanung..... | 8 |
| 4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge | 9 |
| 4.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes | 10 |
| 4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Heidenau - Fachteil Brachen..... | 11 |
| 4.5 Lärmaktionsplan 2018 | 12 |
| 4.6 Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Heidenau | 12 |
| 4.7 Weitere Bebauungspläne..... | 12 |
| 4.8 Gender Mainstreaming | 12 |
| 5. UMWELTBELANGE | 13 |
| 5.1 Grünordnung | 13 |
| 5.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften..... | 13 |
| 5.3 Hochwasserschutz..... | 14 |
| 5.4 Altlasten..... | 16 |
| 5.5 Lärmschutz | 17 |
| 6. ERSCHLIESSUNG | 18 |
| 6.1 Verkehrserschließung..... | 18 |
| 6.2 Medienanbindung | 19 |
| 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 21 |
| 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| 7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 21 |
| 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 24 |
| 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 25 |
| 7.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 27 |
| 7.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 28 |



| | |
|--|-----------|
| 7.1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)..... | 28 |
| 7.1.6 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) | 29 |
| 7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 30 |
| 7.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 31 |
| 7.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)..... | 31 |
| 7.1.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 44 BNatSchG)..... | 32 |
| 7.1.11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)..... | 32 |
| 7.1.12 Flächen, die mit Geh, -Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 6 BauGB) | 32 |
| 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 33 |
| 7.2.1 Dächer | 33 |
| 7.2.2 Fassadengestaltung | 33 |
| 7.2.3 Werbeanlagen..... | 34 |
| 7.2.4 Photovoltaikanlagen | 34 |
| 7.2.5 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) | 34 |
| 8. KENNZEICHNUNGEN..... | 34 |
| 8.1 Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)..... | 34 |
| 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN..... | 35 |
| 9.1 Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG bzw. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG) | 35 |
| 9.2 Risikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG) / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG)..... | 35 |
| 9.3 Baudenkmäler | 35 |
| 10. HINWEISE | 35 |
| 10.1 Archäologische Bodenfunde | 35 |
| 10.2 Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG | 35 |
| 10.3 Artenschutz..... | 36 |
| 10.4 Bodenschutz/Erdarbeiten/Baugrund | 36 |
| 10.5 Kampfmittel..... | 36 |
| 10.6 Schutz vor zu hohen Radonimmissionen | 36 |
| 10.7 Gehölzschutz..... | 36 |
| 10.8 Abstand von Gehölzpflanzungen zu Leitungen | 37 |
| 10.9 Pflege von Gehölzpflanzungen | 37 |
| 10.10 Zeitpunkt der Durchführung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen | 37 |



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

| | |
|--|-----------|
| 10.11 Erhalt von Begrünungen und Bepflanzungen | 37 |
| 10.12 Hochwasserschutz..... | 37 |
| 10.13 Rückbau Bestandsbebauung..... | 37 |
| 10.14 Versickerung von Niederschlagswasser | 38 |
| 10.15 Altablagerungen Müglitzböschung | 38 |
| 11. FLÄCHENBILANZ..... | 38 |
| Teil B: Umweltbericht | 40 |

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs

1. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtzentrum Heidenaus. Das zu überplanende Areal wird entlang der südwestlichen Seite von der Hauptstraße (S172) begrenzt, diese verbindet Dresden mit Pirna und stellt neben der Autobahn 17 eine der Hauptverbinder in Richtung tschechische Grenze dar. Im Norden und an der nordöstlichen Seite innerhalb und außerhalb des Plangebiets verläuft die Müglitz als ein Nebenarm der Elbe.

Weiter in südöstliche Richtung schliesst ein gewerblich genutztes Grundstück mit einer Lagerhalle an, in der eine Baumaschinenvermietung und ein Café mit Bäckerei untergebracht sind. Südlich grenzen ein Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt an das Gebiet an. Über die südlich anliegende Gabelsberger Straße werden der Lebensmittel-Discounter, der Getränkemarkt, der Bäcker und das gegenständliche Plangebiet erschlossen. Eine gemeinsame Zufahrt führt von der Gabelsberger Straße zu den genannten Grundstücken. Nördlich, westlich und in südöstlicher Richtung schließen sich Wohngebiete an.

Die nördliche Spitze des Planbereiches befindet sich zwischen Müglitz und Mühlenstraße. Die Zufahrt zu diesem Teilbereich erfolgt über die Mühlenstraße.





1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich in nordöstlicher Richtung entlang der Hauptstraße (S172) und wird im Norden und Nordwesten durch die Müglitz und die Mühlenstraße begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch bestehende Handelseinrichtungen und der Gabelsberger Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 399/6 und 399/7 der Gemarkung Mügeln und 228/9, 228/10; 245/5; 228/8 TF und 247/10 TF der Gemarkung Heidenau. Das Flurstück 399/6 der Gemarkung Mügeln und das Flurstück 228/10 der Gemarkung Heidenau befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Heidenau und umfassen neben der Quartiersfläche, den Gehweg und eine Bushaltestelle im südlichen Bereich. Das Flurstück 228/8 befindet sich nur zu einem sehr geringfügigen Teil im Plangebiet und ist dem LIDL-Grundstück zuzuordnen. Die Teilfläche des Flurstücks 247/10 umfasst den Anschlussbereich der Verkehrsfläche an die Gabelsberger Straße. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 6 ha.

1.3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich gewerblich genutzt und ist überwiegend versiegelt. Die Historie der Nutzungen des Areals beschränken sich auf unterschiedliche industrielle Nutzungen wie zum Beispiel die Bau- und Maschinenbauindustrie. Derzeit werden die Flächen nur noch teilweise gewerblich genutzt.

Der Teilbereich nördlich der Müglitz wird derzeit gärtnerisch genutzt.

1.4 Geplante Nutzung

Die teilweise brachliegende Fläche soll für Wohn- und Gewerbebebauung entwickelt werden. Die Planung umfasst einen gemischt genutzten Teil entlang der Hauptstraße sowie ein Wohngebiet im hinteren Bereich, beides mit hoher Aufenthaltsqualität. Das Quartier ist durch seine gemischte Nutzungsmöglichkeit geeignet, die Stadtmitte Heidenaus zu ergänzen. Hierzu können vielfältige Nutzungen wie Gastronomie, Wohnen sowie gewerbliches Wohnen, kleinteiliger Einzelhandel, eine Quartiersgarage und Gewerbe in geeigneter Weise beitragen. Der Nutzungsschwerpunkt soll auf der Wohnnutzung liegen. Ergänzende Funktionen wie Pflegeeinrichtungen und Dienstleistungen sind unter anderem entlang der Hauptstraße geplant.

Der Teilbereich nördlich der Müglitz soll gemischt genutzt werden und der infrastrukturellen Anbindung an das zukünftig benachbarte Quartier "MAFA- Park" dienen.

2. ZIELE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Um die materielle Rechtmäßigkeit der Planung zu gewährleisten, muss diese auch erforderlich sein, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planung ist erforderlich, wenn sie vernünftigerweise geboten ist, um die bauliche Entwicklung durch die vorherige Planung zu ordnen. Zudem muss der Plan diejenigen Festsetzungen enthalten, die zur Konfliktbewältigung der städtebaulichen Missstände notwendig sind (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung).

Der Standort ist bauplanungsrechtlich als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu betrachten, gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Stadt Heidenau möchte die bestehende Gewerbebrache entlang der Müglitz in zentraler Lage Heidenaus einer neuen Nutzung zuführen. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine nahezu vollversiegelte Fläche (ca. 85%).



Mit der Planung soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, der derzeit brachliegenden Fläche, geschaffen werden. Die Flächen sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage für eine Bebauung geeignet. Das Plangebiet soll eine Nutzung erhalten, die sich funktional und strukturell in die Umgebung einfügt. Derzeit befinden sich in dem Plangebiet verschiedene, nicht mehr zeitgemäße Gebäude und technische Anlagen. Die Gebäude werden nur noch teilweise genutzt. Die restlichen Brachflächen werden als Lagerort für unterschiedlichste Materialien, wie zum Beispiel gefällte Bäume und Baumverschnitt, Erdablagerung, Sand und Kies genutzt.

Eine städtebauliche Neuordnung des zentrumnahen Gebiets stellt einen Zugewinn hinsichtlich der Stadtstruktur dar. Die Aufwertung der Brachflächen und die Schaffung von Fuß- und Radverbindungen in das benachbarte Quartier "MAFA-Park" schafft städtebauliche Strukturen, die ohne die vorliegende Planung nicht möglich wären.

2.1 Planungsziele

- Verbesserung/Ergänzung des städtebaulichen Umfelds
- städtebauliche Nachverdichtung hinsichtlich städtischer Wohn- und Gewerbeformen
- städtebauliche Aufwertung hinsichtlich Stadtstruktur, grünordnerische Räume, Wegestrukturen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Brachflächenrevitalisierung
- Schaffung Fuß- und Radweg entlang der Müglitz
- Verbindung zweier Quartiere durch eine Fuß- und Radwegbrücke zum Quartier "MAFA-Park"
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung durch eine optimierte Straßenplanung
- Flächenentsiegelung, Schaffung von Grünraum
- positive Veränderungen des Mikroklimas
- Aufwertung Uferzone der Müglitz

2.2 Städtebauliches und bauliches Konzept

Das B-Plangebiet soll im Zuge der Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches der Stadt Heidenau zu einem in sich funktionsfähigen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Die geplante Bebauung ergänzt das städtebauliche Umfeld und schafft ein in sich stimmiges Quartier mit einer die Hauptstrasse begleitende heterogene Mischnutzung aus Gewerbe, Einzelhandel, Büros und Wohnen sowie einer allgemeinen Wohnnutzung im inneren Bereich des Gebietes. Das Planareal stellt somit einen Zugewinn für die gesamte anliegende Bebauungsstruktur dar. Durch vielfältig angelegte Gebäudetypologien mit Geschosswohnungsbau wird eine große Durchmischung der Bewohner angestrebt. Das Gebiet staffelt sich höhenmäßig in Richtung der Müglitz ab. Beginnend mit ca. 3–5-geschossigen Baukörpern an der Hauptstraße über eine 3-4 Geschossigkeit im Gebietsinneren bis hin zur kleinteiligen 2 Geschossigkeit entlang der Müglitz. Das entstehende Quartier soll Raum für junge Familien bis hin zu älteren Mitbürgern mit Handicap bieten. Die Gebäude und Außenanlagen sollen weitestgehend barrierefrei errichtet werden. Im inneren Bereich befindet sich Geschosswohnungsbau, im müglitznahen Bereich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Die Plan- und Textfestsetzungen sind Grundlage für neue städtebauliche Räume und Raumfolgen sowie der Gestaltung der einzelnen Gebäude.

Mit den unterschiedlichen Durchwegungen innerhalb des Gebietes und im Bereich der Müglitz werden Flächen zur Erholung, Spielen etc. mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Fußläufig kann man neben Handelseinrichtungen auch Kinder- und Freizeiteinrichtungen erreichen, z.B. das Albert-Schwarz-Bad oder das Sportforum südlich der Hauptstrasse. So soll mit dem Quartier an der Müglitz ein funktionierender Stadtbaustein in der Struktur der Stadt Heidenau entstehen, der durch eine neue Geh- und Radwegbrücke im nördlichen Planbereich abgerundet wird.



3. VERFAHREN

Die Rechtsgrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes stellen vorliegend die §§ 1, 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) dar. Ursprünglich kam die Initiative zur planungsrechtlichen Gebietsentwicklung vom Eigentümer der Grundstücke und es wurde zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ am 25.10.2018 vom Stadtrat der Stadt Heidenau gemäß § 12 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Juni 2022, zeitgleich mit dem Beschluss zur frühzeitigen Offenlage §§ 3 Abs. 1, 4a BauGB und Behördenbeteiligung §§ 4, 4a BauGB neu gefasst und das Plangebiet um den Teil nördlich der Müglitz ergänzt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionalplan (RP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes des Freistaats Sachsen (SächsLPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. (4) BauGB anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) ordnet sich Heidenau als Gemeinde in den einem „Verdichtungsraum“ zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Mittelzentrum Pirna eingeordnet. Die Raumkategorie der Verdichtungsräume kennzeichnet sich *„durch eine hohe Konzentration von Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsstätten, Trassen, Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie durch hohe innere Verflechtungen“*.

„Suburbanisierungsprozesse und die Umgestaltung der Wirtschaft sowie der Infrastruktur haben dazu geführt, dass sich die traditionellen Gegensätze zwischen Zentrum und Peripherie weiter auflösen. Die Räume entwickeln sich zunehmend zu Stadtregionen mit einem vernetzten Sozial-, Wirtschafts- und Kulturraum. Diese Potenziale für Wirtschaftswachstum auf der einen Seite, aber auch die notwendige Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme auf der anderen Seite, gilt es durch eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen sowie durch passfähige stadregionale Kooperationsstrukturen zu unterstützen. Deshalb stehen in den Verdichtungsräumen neben Entwicklungs- und Sanierungsaufgaben zur Stärkung als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort insbesondere auch Ordnungsaufgaben hinsichtlich einer zweckmäßigen und umweltverträglichen Flächennutzung im Vordergrund.“ (Landesentwicklungsplan 2013 Freistaat Sachsen - Begründung zu 1.2 Raumkategorien - Verdichtungsräume, S. 26)

Das Ziel 2.2.1.4 i. V. mit Ziel 2.2.1.7 beschreibt die innerstädtische Gebietsentwicklung. Gemeint sind hierbei Flächen, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden, diese gilt es zu entwickeln. Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. (Landesentwicklungsplan 2013 Freistaat Sachsen - Begründung zu 1.2 Raumkategorien - Verdichtungsräume, S. 60)



Vorliegend werden mit dem Bebauungsplan "Quartier an der Müglitz" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Gebietsentwicklung von Brachflächen geschaffen. Es wird eine innerstädtische Brachfläche entwickelt, indem Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden. Die Planung kombiniert innerstädtisch gewerbliche Nutzungen mit innerstädtischem Wohnen mit einer integrierten Grünordnung und bieten somit die Grundlage urbaner Lebens- und Wohnqualität.

Durch die Siedlungsentwicklung auf brachliegenden, innerstädtischen Flächen werden Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden. Dem innerstädtischen Entwicklungsgebot wird somit in geeigneter Weise Rechnung getragen. Das Plangebiet ordnet sich außerdem auf der Verbindungs- und Entwicklungsachse ein, zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Mittelzentrum Pirna und damit in *"das Grundgerüst der räumlichen Verflechtung und der angestrebten räumlichen Ordnung und Entwicklung"* (Landesentwicklungsplan 2013 Freistaat Sachsen - Begründung zu 1.5 Verbindungs- und Entwicklungsachsen, S. 39).

Die vorliegende Planung entspricht somit den vorgetragenen Zielen der Landesentwicklungsplanung.

4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ konkretisiert. Der derzeit gültige Regionalplan "Oberes Elbtal/Osterzgebirge" hat in seiner 2. Gesamtfortschreibung 2020 mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020 am 17.09.2020 Rechtswirksamkeit erlangt.

Der Regionalplan enthält Festlegungen zur Umsetzung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze. Hierzu gehören insbesondere Festlegungen zur Raumstruktur sowie dem vorbeugenden Hochwasserschutz. Hinsichtlich der Raumstruktur wird der Stadt Heidenau die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

"Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen." (Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Z 1.1.3, S. 20)

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Funktion "Anpassung von Nutzungen - mittlere Gefahr". Das angrenzende Fließgewässer, die Müglitz, ist als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Funktion "Abfluss" festgesetzt.

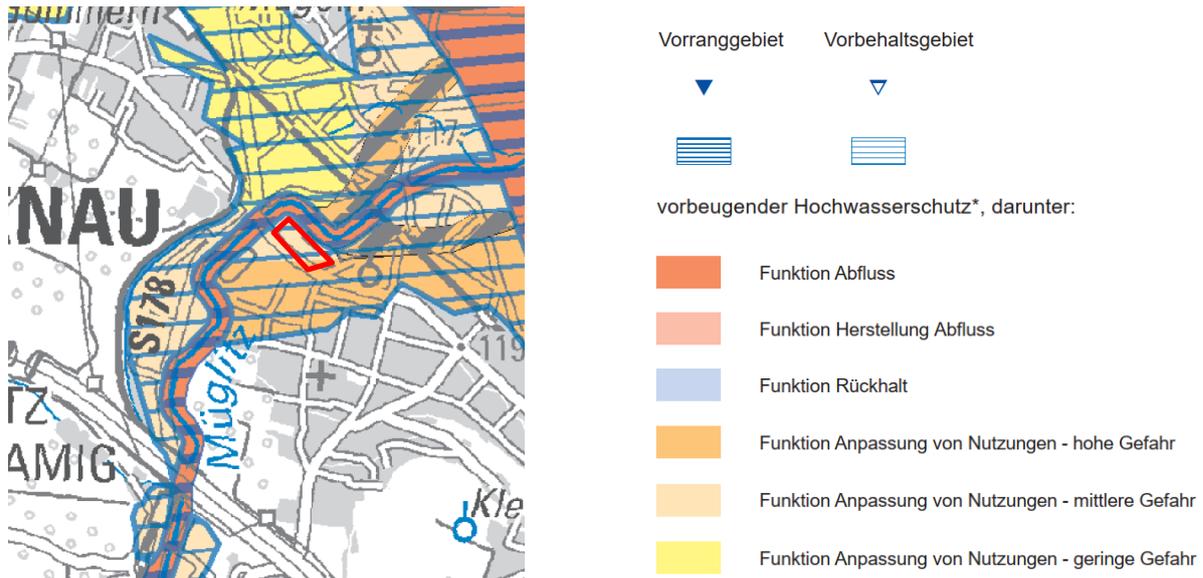


Abbildung: Auszug Regionalplan Karte 4 Vorbeugender Hochwasserschutz, Fassung vom 17.09.2020

Im Regionalplan sind für das betroffene Vorbehaltsgebiet folgende Grundsätze (G 4.1.4.7) formuliert:
"In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden."

Das Plangebiet wird z.T. als Mischgebiet ausgewiesen, welches unter anderem kleinflächige Handelseinrichtungen zulässt. Dies wird, neben dem zulässigen Wohnen, auch zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs der Bevölkerung beitragen, entsprechend dem Ziel 1.1.3.

Weiterhin wird den Zielen der Raumordnung aufgrund der günstigen Lage des Planbereiches im näheren Stadtgebiet Heidenaus, der guten ÖPNV-Anbindung zum Oberzentrum Dresden und dem Mittelzentrum Pirna sowie den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz entsprochen. Es sprechen somit keine Belange des Bebauungsplanes gegen die Ausweisungen des Regionalplanes.

4.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Getreu dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Heidenau beschlossen. Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung hat in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 öffentlich ausgelegen. Der als vorbereitende Bauleitplanung dienende FNP befindet in der Endphase des Genehmigungsverfahrens.

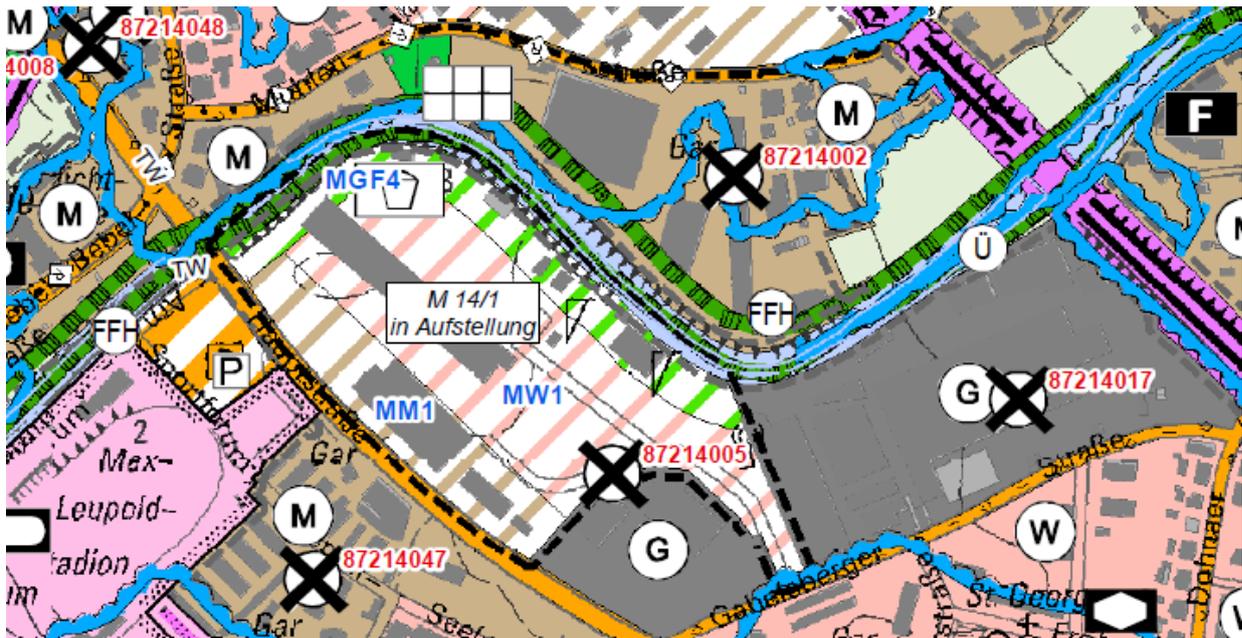


Abbildung: Auszug Entwurf FNP Fassung vom 28.01.2022

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau, welcher sich zum Zeitpunkt dieser Planung in der Genehmigungsphase befindet, wird die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan beschreibt, dass im Planbereich ca. 50 % gewerblich genutzte Flächen entlang der Hauptstraße entstehen sollen. Der Anteil der Wohnbauflächen soll rückwärtig zur Müglitz geschaffen werden. Hier sollen der Geschosswohnungsbau und die kleinteilige Wohnbebauung berücksichtigt werden. Zudem soll innerhalb des geplanten Wohnbauflächenanteils ein Spielplatz integriert werden, um den Bedarf an Spielflächen in diesem Bereich von Heidenau zu decken.

Weiterhin liegt für das Plangebiet eine Kennzeichnung für Altlasten (Nr. 87214005) vor sowie eine Ausweisung des gesamten Planbereiches als festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Im Bebauungsplan M 14/1 "Quartier an der Müglitz" werden "Mischgebiete (MI)" und "Allgemeine Wohngebiete (WA)" ausgewiesen. Spielflächen sind eingeplant. Die Kennzeichnungen für Altlasten und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen werden somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf) entwickelt.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Heidenau - Fachteil Brachen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heidenau 2035+ (INSEK 2035+) wird der Planbereich Fachkonzept „Stadtstruktur, Wohnen und Baukultur“ als Brachfläche mit sehr hoher Priorität der Beräumung ausgewiesen.

Das INSEK 2035+ legt in seinem Feinkonzept die Flächen als Stadtrevitalisierungsgebiet fest.

Das Nutzungspotential der Flächen wird definiert und städtebauliche Ziele wie die Wiederbelebung und Entwicklung der minder- und ungenutzten Flächen werden konkretisiert. Die vorliegende Planung revitalisiert die Brachflächen indem neue städtebauliche Strukturen geschaffen werden. Gleichmaßen werden Wohnen, Natur und Gewerbe berücksichtigt, so dass die Realisierung der dargestellten Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Heidenau mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden.



4.5 Lärmaktionsplan 2018

Mit der gesetzlichen Verankerung der EU-Richtlinie im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) sind Kommunen deutschlandweit verpflichtet, Lärmkartierungen für Hauptverkehrsstraßen mit einer bestimmten Mindestverkehrsmenge durchzuführen. Basierend auf diesen Kartierungen muss ein Lärmaktionsplan (LAP) erstellt werden, um in stark belasteten Wohngebieten Lärminderungen zu erzielen. Der Lärmaktionsplan 2018 der Stadt Heidenau befindet sich derzeit in Bearbeitung, er integriert die städtischen Planungen und Ziele, insbesondere Verkehrs- und Flächennutzungspläne sowie Stadtentwicklungspläne. Details zur Lärmbelastung des Planungsbereichs sind in der schalltechnischen Untersuchung des Büros GENEST (Gutachten NR. 037M4 G1, GENEST Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH) vom 02.08.2024 enthalten. Durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen werden die relevanten Belange berücksichtigt und unter Umweltaspekten gerechtfertigt.

4.6 Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Heidenau

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 das Energie- und Klimaschutzkonzept (erstellt vom Ingenieurbüro INNIUS DÖ GmbH) in der Endfassung vom 06.12.2013 beschlossen. Dieses Konzept umfasst eine ausführliche Analyse des aktuellen Zustands und der Potenziale und zeigt kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen auf, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgungsstruktur zu gewährleisten. Begrenzte finanzielle Mittel sollen gezielt eingesetzt werden, um den Verbrauch fossiler Energie zu senken und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandorts und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig zu sichern. Es werden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien vorgestellt. Dies kann unter anderem durch die Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und der Heizkraftwerke sowie durch die Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Ziele des Energie- und Klimaschutzkonzeptes unterstützt und neue klimapolitische Schwerpunkte gesetzt. Durch die Förderung der Elektromobilität kann der CO₂-Ausstoß im Verkehrsbereich reduziert werden. Zudem können durch bauliche und landschaftsplanerische Maßnahmen, wie die Schaffung neuer Grünflächen durch Flächenentsiegelungen und Pflanzgebote, die mikroklimatischen Verhältnisse erheblich verbessert werden.

4.7 Weitere Bebauungspläne

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan "MAFA-Park" derzeit in Aufstellung, welcher eine bauliche Entwicklung des MAFA-Areals ermöglichen soll. Der Bebauungsplan "MAFA-Park" soll die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet gewährleisten, es werden Wohn-, Mischgebiets-, Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Weiterhin soll die Herstellung einer stadträumlichen Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren ermöglicht werden. Hierzu ist in dem vorliegenden Bebauungsplan eine Fußgängerbrücke angedacht, welche das Quartier an der Müglitz mit dem MAFA-Park verbinden soll. Die Grundlage für die Quartiersverbindung soll mit der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt werden.

4.8 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Menschen jeden Geschlechts Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von



Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Forderungen wie folgt:

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden und auch zu Fuß bzw. per Rad sehr gut zu erreichen. Die Festsetzung eines Mischgebietes bietet die Möglichkeit Handelseinrichtungen anzusiedeln, diese werden Bestandteil der Nahversorgung für die Bevölkerung. Stellplätze für Fahrräder und KFZ liegen direkt an den Gebäuden und sind ausreichend beleuchtet, ein Teil der Fahrradstellplätze wird für Fahrräder mit Hänger ausgelegt, welche insbesondere für Mütter bzw. Väter mit Kindern geeignet sind. Es werden Stellplätze mit E-Ladestationen angeboten. Mit den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten werden Arbeitsplätze geschaffen, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Heidenauer Innenstadt befinden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein integrierter Standort weiterentwickelt. Mit der Weiterentwicklung dieses Standortes, der aufgrund der geplanten Gebietsausweisungen die Zulässigkeit vielfältiger Nutzungen in Verbindung mit einer guten ÖPNV-Erschließung in sich vereint, kann den Belangen der Bürgerinnen und Bürger im Sinne des Gender Mainstreaming in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

5. UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

5.1 Grünordnung

Für die grünordnerischen Belange wurde vorliegend eine Planung entsprechend der rechtlichen Grundlage für Grünordnungspläne gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG erstellt. Der Grünordnungsplan macht Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft in Bezug auf die Planung. Er setzt sich mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auseinander und berücksichtigt dabei den Schutz bestimmter Lebensstätten von Tieren sowie Pflanzen wild lebender Arten.

5.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Innerhalb des § 44 BNatSchG sind die Vorschriften für besonders geschützter Tierarten geregelt. Besonders geschützte Arten sind:

- alle streng geschützten Arten
- Arten, die in den Anhängen A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind
- Arten, die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind und nicht unter vorigem Punkt fallen
- europäische Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gelten für besonders geschützte Arten folgende Verbotstatbestände:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Schädigungsverbot

Der beiliegende Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung konkretisieren die artenschutzrechtlichen Belange.

5.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG bzw. § 76 WHG). Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes erfolgte auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt (2005) aktuellen Wasserspiegellagenberechnungen für ein Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren auftritt (HQ₁₀₀).

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Überschwemmungsflächen bei HQ₁₀₀ (blau) und HQ_{extrem} (rot) sowie die entsprechenden Wasserspiegellagen im Plangebiet.

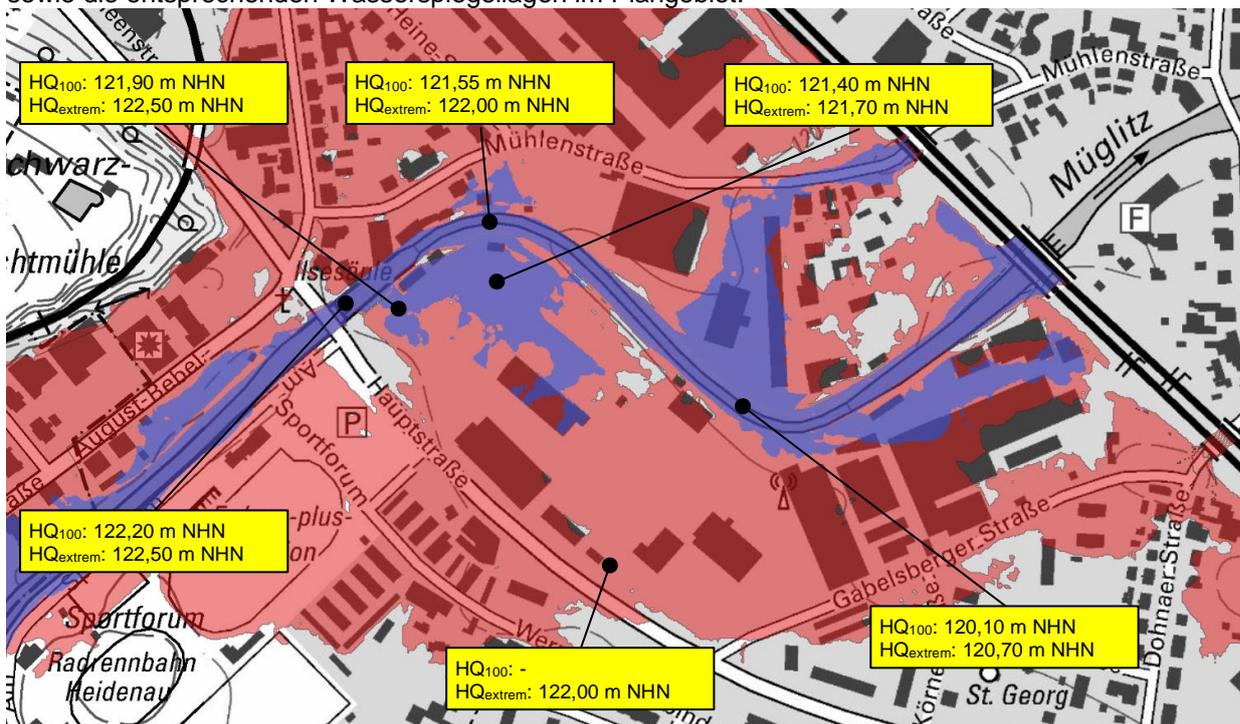


Abbildung: Wasserspiegellagen im Bereich des Plangebietes bei HQ₁₀₀ und bei HQ_{extrem} [Wasserspiegellagen: LTV/LRA (2022), Hintergrundbild: GeoSN, dl-de/by-2-0]

Für die Müglitz wurden die Hochwassergefahrenkarten 2021 aktualisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Gefahreneinschätzung bezüglich eines Hochwassers der Müglitz für das Plangebiet. Entsprechend den zu den aktuellen Gefahrenkarten vorliegenden Berechnungsergebnissen (Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, 2021) wird das Plangebiet bei einem HQ₁₀₀ im Norden geringfügig überschwemmt. Beim HQ_{extrem} (entspricht HQ₃₀₀) wird das Plangebiet nahezu vollständig überschwemmt. Demzufolge befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes, beidseitig der Müglitz, im Überschwemmungsgebiet der Müglitz (§ 76 WHG). Der restliche Teil des Plangebietes ist auf Grundlage der aktuellen Gefahrenkarten als überschwemmungsgefährdet (§ 75 Abs. 1 SächsWG bzw. § 78b Abs. 1 WHG) einzustufen.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete untersagt. Die Änderung bestehender Bebauungspläne (Umplanung) sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen in zusammenhängend bebauten Ortsteilen (Überplanung) sind von dem generellen Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht erfasst. Über die Zulässigkeit des gegenständlichen Vorhabens kann mit der zuständigen Wasserbehörde (Untere



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) das Benehmen hergestellt werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Vorhaben:

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1a WHG),
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert (§ 78 Abs. 5 Nr. 1b WHG),
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt (§ 78 Abs. 5 Nr. 1c WHG) und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird (§ 78 Abs. 5 Nr. 1d WHG)

Zusätzlich zu den o. g. Bedingungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG).

Im Rahmen eines Gutachtens wurde geprüft, ob die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes die o. g. Bedingungen erfüllen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Retentionsausgleich

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage, der durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) übergebenen HQ₁₀₀-Wasserspiegellagen und den der Planung zugrundeliegenden Vermessungsdaten, ein Retentionsvolumen von 1.194 m³ ermittelt. Die Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes sehen eine Überdeckung des Bestandgeländes um ~~maximal~~ 60 cm vor. Ausgehend davon wurde für das Plangebiet ein maximaler Retentionsraumverlust von ca. 1.170 m³ ermittelt. Der umfang-, funktions- und zeitgleiche Retentionsausgleich im Plangebiet erfolgt durch die Schaffung einer Retentionsmulde im nordöstlichen Teil des Plangebietes durch Geländemodellierung. Zur Sicherstellung des funktions- und zeitgleichen Ausgleichs ist eine Ausleitstelle im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke vorgesehen. Die Überfallkante der Ausleitstelle sollte auf einem Niveau zwischen 121,30 und 121,40 m NHN liegen, um ein zu zeitiges Fluten der Retentionsmulde zu vermeiden. Die Entleerung der Retentionsmulde ist so zu steuern, dass der Rückhalt des maximalen Retentionsvolumens gewährleistet wird. Ein Notüberlauf ist vorzusehen.

Einfluss auf den Hochwasserabfluss

Anhand der durch die LTV übergebenen Ergebnisse der aktuellen Modellrechnung für HQ₁₀₀ erfolgte im Rahmen des wasserrechtlichen Gutachtens (Wasserrechtliches Gutachten, Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 01.04.2024 – Anlage G 4) für das Plangebiet eine Neubewertung des Hochwasserrisikos.

Die Neubewertung des Hochwasserrisikos ergab für das Plangebiet bei einem HQ₁₀₀ relativ geringe Überschwemmungsintensitäten (größtenteils < 50 cm). Im Plangebiet bilden sich bei den betrachteten Hochwasserereignissen HQ₁₀₀ keine signifikanten Fließwege aus, deren Veränderung im Zuge einer möglichen Geländeanhebung innerhalb des Plangebietes sich nachteilig auf die Nachbarschaft des Plangebietes auswirken könnten. Erfahrungsgemäß hätten die im Rahmen eines Ist-Plan-Vergleich ermittelten Differenzen in einem einstelligen Zentimeterbereich und damit im Fehlerbereich numerischer 2D-Modelle gelegen. Aus diesem Grund wurde im Einvernehmen mit dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge auf eine Nachweisführung mittels 2D-HN-Simulationen verzichtet. Anhand der Einschätzung des wasserrechtlichen Gutachtens werden bei einem umfang-, funktions- und zeitgleichen Retentionsausgleich keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie die Nachbarschaft erwartet. Ebenso können wesentlich nachteilige Veränderungen des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser ausgeschlossen werden.



Einfluss auf den bestehenden Hochwasserschutz

Die LTV ist für die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Stadt Heidenau an den Gewässern 1. Ordnung (Müglitz) verantwortlich. Derzeit befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Hochwasserschutzanlagen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nach Auskunft der LTV "könnte das Vorhaben vom HWSK-Vorschlag M 1 (...) betroffen sein". (Hochwassergefahren- und -risikokarten der Müglitz, Inros Lackner, 06/2020) Diese Maßnahme beinhaltet die "Sicherung und Wiederherstellung der Funktionssicherheit des vorhandenen Gerinnes und der Ufermauern". Der aufgestellte Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen, die eine Veränderung des vorhandenen Fließquerschnittes der Müglitz vorsehen. Nachteilige Auswirkungen auf die o. g. HWSK-Maßnahme können ausgeschlossen werden.

Hochwasserangepasste Bauweise

Für eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens sind folgende bauliche Vorsorgemaßnahmen im aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt:

- 1) Es ist vorgesehen, den größten Teil des Plangebietes im Zuge der Altlastensanierung durch Überdeckung um ca. 60 cm über das Bestandsniveau und somit über dem Niveau der aktuellen HQ₁₀₀-Wasserspiegellage anzuheben. Durch diese Festsetzung sind die Voraussetzungen der baulichen Vorsorge (Strategie: Ausweichen) in Bezug auf das HQ₁₀₀ (Überschwemmungsgebiet) gegeben.
- 2) Zusätzlich ist wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden mindestens 0,30 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für die geplanten Gebäude im Risikobereich (überschwemmungsgefährdetes Gebiet) die Bauvorsorgestrategie des Ausweichens gewährleistet ist.
- 3) Durch die im Zuge der Altlastensanierung (60 cm Überdeckung) und der allgemeinen Geländemodellierung vorgesehene Geländeanhebung sind die geplanten Tiefgaragen vor eindringendem Oberflächenwasser aus der Müglitz geschützt (Strategie: Ausweichen). Zusätzlich sind die geplanten Tiefgaragen aufgrund der Nähe zum Gewässer und dem korrespondierenden Grundwasserspiegel durch geeignete bauliche Vorsorgemaßnahmen gegen Auftrieb und eindringendes Grundwasser zu schützen (Strategie: Widerstehen). Für den Risikobereich wird aufgrund der geringen Vorwarnzeit die Strategie des Ausweichens als Vorzugslösung für die Bauvorsorge empfohlen.
- 4) Für Gebäudeunterbaupolster und für Geländeanhebungen unter Wege- und Verkehrsflächen sind wasserbeständige, natürliche Brechkornmische zu wählen, die frei von quellfähigen und Recyclingmaterialien mit Ziegel- und Gipsanteilen sind. Das Gründungspolster sollte mit Geotextil umhüllt werden, um Erosionen zu vermeiden. Alle Baustoffe sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen. Aus Sicht der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Bauwerke wird empfohlen, dass zusätzlich zu den bisher genannten Maßnahmen die Auftriebssicherheit und der Schutz gegen Unterspülung der Fundamente planungsseitig zu beachten sind. Die Bauwerke sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

5.4 Altlasten

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner langjährigen gewerblichen Nutzung als ehemalige Baustoffe Heidenau im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer Nr. 87214005 "Baustoffe Heidenau" erfasst. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnten somit beeinträchtigt sein.

In Vorbereitung der geplanten Entwicklung wurde bereits im Jahr 2014 eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung (Bericht zur Altlastenerkundung auf dem Gelände des ehemaligen VEB Baustoffe Heidenau vom November 2014, der S.I.G.-Dr. Ing. Steffen GmbH) durchgeführt. Der Baugrund wurde



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

mittels technischer Untersuchungen erkundet. Hierbei wurde auf Daten aus der Historischen Erkundung (HE) zurückgegriffen. Die Bohransatzpunkte sind in Bereiche mit konkretem Altlastenverdacht gelegt worden, die in der HE im Jahr 2011 ermittelt wurden. Hierbei handelt es sich insbesondere um Becken, Gruben und Lagerplätze. Es wurden 16 Aufschlusspunkte untersucht, 11 davon mittels Rammkernsondierungen, 5 mit Handschürfungen. Die chemischen Untersuchungen erfolgten an 13 Proben gemäß LAGA TR Boden sowie 5 Proben gemäß BBodSchV.

Im November 2015 wurden durch den Eigentümer eigene Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden zwei Baggerschürfen bis 2 m Tiefe angelegt.

Es wurden tiefenorientiert Proben entnommen und gemäß LAGA TR Boden untersucht. Je Schurf kamen 5 Proben zur Analyse.

Im Rahmen der geplanten Revitalisierung des Geländes, vor Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, wurde ein Bearbeitungskonzept (Bearbeitungskonzept vom 07.04.2016, Erdbaulaboratorium Dresden GmbH) unter Berücksichtigung des neuen Bebauungskonzeptes durchgeführt. Das Gutachten fasst im ersten Schritt die bekannte Altlastensituation zusammen und leitet daraus ein Bearbeitungskonzept für den weiteren Umgang mit den Flächen ab.

Aus den vorliegenden Analysen sind Schadstoffbelastungen mit Arsen, untergeordnet mit Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) abzuleiten. Alle weiteren Parameter weisen hinsichtlich Bodenschutz keine Auffälligkeiten auf. Durch die vorgetragenen Belastungen können schädliche Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Daher schlägt das Bearbeitungskonzept zur Revitalisierung des Geländes zwei Varianten zum weiteren Vorgehen vor:

- Das Gelände wird in Teilflächen unterteilt und für jede Teilfläche werden Untersuchungen gemäß BBodSchV durchgeführt und danach das weitere Vorgehen festgelegt.
- Es wird davon ausgegangen, dass der anstehende Boden nicht für die künftige Nutzung geeignet ist. Flächendeckend ist, ohne weitere Untersuchungen von Teilflächen, ein Bodenauftrag mit unbelasteten Böden vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind Profilierungen des Geländes geplant. Eine generelle Erhöhung des gesamten Geländes ist aus planerischer Sicht, wegen der Lage zur Müglitz und den Bodenbelastungen, die bevorzugte Variante. Somit wird ein flächendeckender Bodenauftrag mit unbelasteten Böden von mindestens 0,6 m vorgesehen, welcher für die geplante Nachnutzung als Wohngebiet mit Nutzgärten geeignet ist.

Das Bearbeitungskonzept (vom 07.04.2016, Erdbaulaboratorium Dresden GmbH, Gutachten Anlage 3) ist bei der baulichen Umsetzung der Planung maßgebend und inhaltlich umzusetzen.

5.5 Lärmschutz

Aufgrund der heterogenen Struktur des Plangebietes wurde zur Beurteilung der Lärmsituation eine schalltechnische Untersuchung (Bearbeitungsstand vom 02.08.2024, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH) geführt. Darin wurden die Einwirkungen der Geräuschemissionen durch Verkehr (Schiene, Straße), Sportstätten sowie Gewerbe auf das Plangebiet ermittelt und getrennt nach Lärmarten beurteilt. Maßgebliche Emissionen gehen neben Straßenverkehr von der Bahnlinie im Norden, der Hauptstraße (S 172) sowie von den umliegenden Gewerbeeinheiten aus.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus akustischer Sicht und unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte nicht zielführend. Daher werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive schalltechnische Maßnahmen, wie beispielsweise Schalldämmung der Außenbauteile, erforderlich. Entsprechende textliche Festsetzungen werden getroffen und begründet. Eine Maßnahme ist zum Beispiel die Ausbildung der längeren Gebäude an der Hauptstraße, für die zur Abschirmung die Baufenster mit Baulinien und eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die Ausweisung als



Mischgebiet sichert den gewerblichen Nutzungsanteil, an den lärmschutztechnisch nicht so hohe Anforderungen gestellt werden. Weitere Maßnahmen sind eine Grundrissorientierung, bei der die besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Gebäudeseiten, in Richtung Quartiersinneres, angeordnet werden.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Innerörtlich

Die innerörtliche verkehrliche Anbindung erfolgt über eine direkte Anbindung von der S 172/ Hauptstraße in die Planstraße als Rechtsein-/ Rechtsabbieger sowie die Gabelsbergerstraße. Von der Gabelsbergerstraße gelangt man über eine private Straße in das Plangebiet. Ebenso werden hier ein Lebensmittel- und Getränkefachmarkt sowie eine Bäckerei mit Café erschlossen.

Der Bäcker liegt unmittelbar an der Privatstraße an, der Bordstein zum Bäcker ist über die vollständige Eingangsseite abgeflacht. Ein Gehweg ist hier nicht vorhanden, so dass über die gesamte Länge vor dem Bäcker im 90 Grad Winkel zur Privatstraße geparkt wird. Gegenüberliegend befindet sich die Zufahrt zu Lebensmittel- und Getränkefachmarkt, über diese Zufahrt wird der Kunden- und Lieferverkehr abgewickelt.

Durch das Vorhaben ist mit einer grundsätzlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, womit sich die Gesamtsituation im Bereich der vorhandenen privaten Erschließungsstraße nachteilig verändern wird. Daher sieht die Planung eine Optimierung des Verkehrsflusses vor, indem die Parkstände in Senkrechtaufstellung im Zufahrtsbereich aufgelöst werden. Anstelle dieser werden Kurzzeitparkplätze und ein Parkplatz für Menschen mit Behinderung direkt vor der Bäckerei in Längsaufstellung angeordnet. Weiterhin ist eine Neuordnung der Stellplätze für die Firma Car Concept, durch eine kompaktere Anordnung, vorgesehen.

Entlang der Planstraße werden Parkstände in Längsaufstellung angeordnet. Um das als WA 1 festgesetzte Baufeld wird ein Gehweg angeordnet. Zu den Baufeldern des WA 2 wird hinter der Straßenkante ein 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen angeordnet, der die öffentliche Beleuchtung mit aufnimmt. Ergänzt wird der innere Gehwegring durch den beidseitigen Gehweg zwischen MI und WA 1 sowie Verbindungen zu vorhandenen Gehwegen und den Haltestellen des ÖPNV.

Überörtliche

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes erfolgt über die Gabelsbergerstraße, welche an die Staatsstraße S172 anbindet. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan eine direkte Anbindung an die S 172 festgesetzt. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde in der Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben an der Gabelsbergerstraße in Heidenau, IVAS Dresden, Stand 07.02.2024) vorgenommen. Die Knotenpunkte wurden insgesamt als leistungsfähig mit Reserven beurteilt. Die Untersuchung ist als Gutachten 1 Bestandteil der Unterlage.

Nördlich des Plangebiets verläuft die überregionale Eisenbahntrasse zwischen Dresden und Prag mit dem S-Bahn-Haltepunkt Bahnhof Heidenau. Dieser ist ca. 2 km entfernt gelegen. Ab diesem Bahnhof beginnt ebenfalls die regionale Eisenbahnverkehrsstrasse nach Altenberg. Der S-Bahn-Haltepunkt Heidenau-Süd liegt 1,5 km entfernt. Heidenau liegt in unmittelbarer Nähe der A17, die von Dresden nach Prag führt. Die Autobahnanschlussstelle Heidenau befindet sich in ca. 7,5 km und die Anschlussstelle Pirna in ca. 5 km Entfernung vom Plangebiet.



Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr

Am Bahnhof Heidenau erreicht man neben dem S- und Regionalbahnen nach Schöna, Meißen, Altenberg und Dresden die Regionalbusse 201 (Heidenau – Burkhardswalde – Glashütte), 202 (Heidenau – Maxen – Mühlbach), 372 (Glashütte – Niederschlottwitz – Dohna – Heidenau – Müglitztalbus – Eilfahrten). Der Bahnhof Heidenau-Süd ist ein Haltepunkt nach Schöna, Meißen, Altenberg und Dresden (S1, S2). An der Hauptstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle für den Bus H/S zwischen Pirna und Heidenau. Somit kann von einer sehr guten Anbindung an das Netz des ÖPNV ausgegangen werden.

Fußgänger- und Radverkehr

Innerhalb des B-Plan-Gebietes gibt es ein Netz von öffentlichen und privaten Fußwegen sowohl entlang der öffentlichen Straßen und Grünbereiche als auch durch private Grünbereiche. Dieses Wegenetz bietet unterschiedliche, vielfältige Möglichkeiten das Gebiet fußläufig zu nutzen. Der Radverkehr soll nur in den öffentlichen Bereich möglich sein, angedacht ist eine fuß- und radläufige Verbindung über die Müglitz. Die Straßenquerschnitte und das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Planstraße bieten den Radfahrern die Möglichkeit ohne separaten Radweg die Planstraße zu befahren, d. h. die Durchfahrt erfolgt im Mischverkehr auf der Fahrbahn, wobei kein ausdrückliches Verbot für Radfahrer auf dem Gehweg bestehen sollte.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für den öffentlichen Bereich werden über straßenbegleitendes Parken im Gebietsinneren realisiert. Die privaten Stellplätze werden im MI 1, MI 2a, MI 2b, MI 3 sowie im Wohngebiet (WA1) über Tiefgaragen nachgewiesen. Im MI 2b ermöglicht die Planung, als Alternative zur Tiefgarage, die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Quartiersgarage. Eine gleichzeitige Errichtung einer Tiefgarage und einer Quartiersgarage im MI 2b ist ausgeschlossen.

Im MI 4 dürfen Stellplätze gemäß der BauNVO angeordnet werden. Das MI 5 setzt oberirdische Stellplätze für die unmittelbar angrenzenden Gewerbe der Gabelsbergerstraße 6 entsprechend der Plandarstellung fest. Diese Lösung sichert die Bestandssituation und ermöglicht den weiteren gewerblichen Ablauf der anliegenden Gewerbe. Zusätzliche bauliche Einfassungen der Stellplätze in Form von Carports und Garagen, sind daher im MI 5 nicht zulässig.

Bei Doppel- oder Einzelhäusern des WA 2 werden zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet, es ist angedacht den Garagenstandort in das Gebäude zu integrieren, zumindest wird die Anordnung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Verkehrsuntersuchung (IVAS Dresden, Stand 07.02.2024) empfiehlt darüber hinaus „ausreichende und attraktive Abstellmöglichkeiten (geeignete Bügel, überdacht, ggf. abschließbare Boxen oder geeignete Zugänge zu Fahrradkellern) für Fahrräder im Plangebiet nahe den Wohn- und Gewerbegebäuden zu schaffen.“

6.2 Medienanbindung

Trinkwasser

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der S172 und grenzt an die Mühlenstraße im Norden und die Gabelsbergerstr. im Osten. Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen (DN 300 entlang der S 172 und DN 100 in der Gabelsbergerstr. sowie DN 200 in der Mühlenstraße) über die eine Versorgung grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Hier ist zu prüfen, inwieweit die Mischgebiete über die Hauptstraße erschlossen werden können. Ansonsten muss das gesamte Plangebiet über eine innere Erschließung in der Planstraße neu erschlossen werden. Hierfür ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna / Sebnitz abzuschließen.



Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung mittels Hydranten gesichert. Der erforderliche Umfang (m³/h für die Dauer von zwei Stunden) ist von den jeweiligen gewerblichen Nutzungen abhängig und muss Nutzungsspezifisch ermittelt werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Das geplante Straßen- und Wegenetz sollte möglichst auf die vorhandenen Leitungen abgestimmt werden, so dass eine Verlegung von Bestandsleitungen vermieden werden kann.

Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem, das heißt getrennte Erfassung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt dabei über Freispiegelkanäle, die im Bereich der Planstraßen herzustellen sind, mit Anbindung an die vorhandenen Mischwasserkanäle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bzw. durch Direktanschluss an die Bestandsleitung.

Regenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten bzw. gedrosselt abzuleiten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altlastenstandort mit Schadstoffbelastungen im Untergrund. Durch eine Versickerung des Niederschlagswassers besteht die Gefahr die Schadstoffe im Untergrund zu mobilisieren und somit dem Grundwasser oder dem Gewässer zuzuleiten. Das vorliegende Altlastengutachten (Bericht zur Altlastenerkundung auf dem Gelände des ehemaligen VEB Baustoffe Heidenau vom November 2014, der S.I.G.-Dr. Ing. Steffen GmbH) führt aus, dass im Untergrund Belastungen mit Arsen weit verbreitet sind und teilweise Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Untergrund vorkommen. Deshalb ist bei einer Niederschlagswasserversickerung mit einer Schadstoffverschleppung in das Grundwasser bzw. Gewässer zu befürchten.

Demzufolge dürfte es schwierig und aufwendig sein, kleine Teilbereiche zu finden, in welchem die Schadstofffreiheit bis zum Grundwasserspiegel nachgewiesen werden kann, damit durch die Niederschlagswasserversickerung keine Mobilisierung und Verschleppung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgt. Des Weiteren wäre nach derzeitigem Kenntnisstand fraglich, ob entsprechende Untersuchungen ein positives Ergebnis zur Folge hätten. Aufgrund der problematischen Standortverhältnisse empfiehlt das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge -Referat Gewässerschutz- in seiner Stellungnahme vom 24.01.2022, wie von Seiten des Gutachters vorgeschlagen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet gedrosselt in die Müglitz abzuleiten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Müglitz werden die Grundwasserstände direkt von der Wasserführung der Müglitz beeinflusst. Sie sind deshalb als schwankend zu beschreiben. Im Fernbereich der Müglitz ist der durchschnittliche Grundwasserstand 4 – 10 m unter aktueller Gelände OK zu erwarten.

Strom

In den angrenzenden Erschließungsstraßen befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen. Das Plangebiet ist über den vorhandenen Leitungsbestand erschlossen. Die innere Erschließung ist, im Verlauf der Umsetzung des Plangebietes, zu vertiefen. Die Trassierung erfolgt, anlog der weiteren Medien, entlang der Planstraßen.

Gas

Entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen verlaufen Gasleitungen (300 St, 200 St, 150 PE) über die das Plangebiet erschlossen werden kann. Die innere Erschließung des Plangebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.



Fernwärme

Fernwärme liegt derzeit im Planungsgebiet nicht an. In Abstimmung zwischen der Stadt Heidenau und der Technische Dienste Heidenau GmbH ist jedoch eine Fernwärmeversorgung für das Quartier an der Müglitz möglich und auch vorgesehen. Nach jetzigem Stand wird eine Trasse von der Hauptstraße zum Baugebiet geplant und von der Hauptanbindung jeweils die Objekte erschlossen. Die diesbezüglich erforderlichen Fernwärmeleitungen werden unterirdisch zu den einzelnen Entnahmestellen verlegt.

Abfallentsorgung

Über den Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) ist die Abfallentsorgung (Restmüll, Bioabfall- und Papier für Privathaushalte und Gewerbe) gewährleistet. Zusätzlich zu der Hausmüllentsorgung wird im Bereich Zufahrt Gabelsberger Straße eine Stellfläche für z.B. Glascontainer und Kleiderspenden angeboten.

Beleuchtung der Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraßen) und deren Anbindung an die Gabelsberger Straße, und Hauptstraße erhalten eine fledermausgerechte und insektenschonende Straßenbeleuchtung. Für die Beleuchtung privater Verkehrsflächen sind ebenfalls fledermausgerechte und insektenschonende Beleuchtungsmittel einzusetzen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Quartier an der Müglitz" sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der angedachten Bebauung geschaffen werden. Aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen nach § 9 BauGB und der BauNVO festgelegt. Die hier getroffenen Festsetzungen qualifizieren den gegenständlichen Bebauungsplan.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Die Nutzungen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) entsprechen der charakteristischen und städtebaulich besonderen Situation des Plangebiets in günstiger Lage zur Innenstadt. Sie reagieren in ihrer räumlichen Anordnung auf äußere Randbedingungen wie der Hauptstraße (S172), der angrenzenden Gewerbenutzungen im Südosten und dem Gewässer der Müglitz.

Mit den Festsetzungen werden folgende Nutzungen ermöglicht:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ein Teil der Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern geschaffen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, etc. wird unterschieden in die Teilgebiete WA 1a und WA 1b sowie WA 2a und WA 2b:

- **WA 1a** viergeschossige Mehrfamilienhäuser als Übergang zum Wohngebiet, dient dem Lückenschluss in zweiter Reihe zu Gunsten des Schallschutzes der dahinterliegenden Bebauung, Schallkorridore sollen hierdurch vermieden werden
- **WA 1b** dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss als Übergang zur kleinteiligeren



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

- Wohnbebauung, sie dienen zur Auflockerung des WA 1 Gebietes
- **WA 2a** zweigeschossige Doppelhäuser mit Staffelgeschoss am Rand des Plangebietes entlang der Müglitz als Übergang zur gewässernahen Grünfläche
 - **WA 2b** zweigeschossige Einzelhäuser ohne Staffelgeschoss am Rand des Plangebietes entlang der Müglitz als Übergang zur öffentlichen Grünfläche und Auflockerung der letzten Bebauungsreihe

Mischgebiet (MI)

Der andere Teil des Plangebiets wird in drei fünf Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO unterteilt, die sich aufgrund ihres baulichen Maßes unterscheiden. Zulässig sind Wohnungen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Mischgebiete 1-3 erstrecken sich entlang der Hauptstraße und sind maximal 4 bis 5-geschossig zzgl. Staffelgeschoss. Die Geschossigkeit soll das Plangebiet vor dem Verkehrslärm der S172 abschirmen. Das Mischgebiet 4 befindet sich linksseitig der Müglitz an der Mühlenstraße. Hier sind zwei bis drei Geschosse mit unterschiedlichen Dachformen zulässig. Das Mischgebiet MI 5 befindet sich am Anschluss Gabelsbergerstraße. Die Festsetzungen umfassen für dieses Mischgebiet ausschließlich Regelungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen.

Es werden folgende Mischgebiete unterteilt:

- **MI 1** maximal 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschoss vermittelt zwischen der nordwestlichen Bestandsbebauung und dem angrenzenden (maximal 5-4-geschossigen) MI 2a Gebiet.
- **MI 2a** bis fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschoss als höchster Punkt der Bebauung des Plangebiets mit dem Zweck, dass Plangebiet, mit MI 2b, vor dem Verkehrslärm der S172 abzuschirmen. Gleichzeitig wird die gegenüberliegende Bebauung (der S172) als städtebaulicher Höhenbezug aufgenommen und gibt der Hauptstraße (S172) einen stadtpprägenden städtebaulichen Rahmen, entsprechend einer Hauptverkehrsstraße.
- **MI 2b** bis fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem Staffelgeschoss, eine Quartiersgarage ist zulässig.
- **MI 3** bildet mit seinem maximal viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Staffelgeschoss wiederum die höhenmäßige Abstufung als Anschluss zur angrenzenden niedrigeren Bebauung.
- **MI 4** mit einer zwei bis dreigeschossigen Bebauung angelehnt an die Bestandsbebauung der Mühlenstraße.
- **MI 5** mit Flächen für Stellplätze und einem Freisitz, beides mit Zuordnung zu dem angrenzenden Gewerbe der Gabelsbergerstraße 6.

Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO bei Anwendung des § 1 Abs. 5 bis Abs. 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die jeweiligen Festsetzungen müssen jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes wahren und dürfen die Typenkonformität der Ausweisung mit den Baugebietstypen der BauNVO nicht beeinträchtigen.



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO:

Um im straßenabgewandten Bereich die angestrebte ruhige Wohnnutzung und den naturnahen Grünraum zum anliegenden Gewässer hin (der Müglitz) zu wahren, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz des maßgeblich durch Wohnnutzungen geprägten Quartiers werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen. Diese relativ speziellen Nutzungen mit besonderem Raumbedarf und ggf. Verkehrs- und Immissionsbelastungen lassen sich in dem vorgesehenen eher kleinteiligen Gebiet für Gewerbe- und Wohngebäude kaum verträglich integrieren.

Mischgebiete § 6 BauNVO

In allen Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vorliegend ausgeschlossen, da die wertvollen Gewerbegrundstücke der Mischgebiete 1-3 in verkehrlich günstiger Lage einer anderweitigen gewerblichen Nutzung vorbehalten sein sollen. Weiterhin ist der Nutzungsschwerpunkt des gesamten Plangebiets eher auf eine Wohnnutzung ausgelegt. Womit die speziellen Nutzungen mit besonderem Raumbedarf und ggf. Verkehrs- und Immissionsbelastungen sich in dem eher kleinteiligen Gebiet für Gewerbe- und Wohngebäude kaum verträglich integrieren. Das Mischgebiet 4 ist mit seiner Nähe zum FFH-Gebiet, der direkten Lage an einem Gewässer 1. Ordnung sowie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebiete nicht für den Betrieb einer Tankstelle geeignet. Das Mischgebiet 5 kennzeichnet die Stellplätze und Außenanlagen des angrenzenden Gewerbebestands und lässt somit keine anderweitigen Nutzungen zu.

Für die Teilgebiete, hier die Mischgebiete des Quartiers an der Müglitz, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Ansonsten wäre der Charakter der Mischgebiete und des gesamten Plangebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen der Mischgebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete gefährdet. Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Mischgebiete führen. Zumal in den Mischgebieten in den beiden oberen Geschossen eine Wohnnutzung angedacht ist. Die in dem Plangebiet angrenzenden Wohngebiete wären ebenso beeinträchtigt. Das gesamte Plangebiet setzt sich aus Misch- und Wohngebietsflächen zusammen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Bordelle und bordellartige Betriebe, ausgeschlossen werden. In der aktuellen Rechtsprechung herrscht keine Einigkeit darüber, ob Bordelle und bordellartige Betriebe Vergnügungsstätten sind. Eine Meinung geht davon aus, dass es sich hierbei um "Gewerbebetriebe aller Art" im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO handelt.

Da in der aktuellen Rechtsprechung strittig ist, ob die Ausübung von Prostitution in ihren verschiedenen Gestaltungsformen (Bordelle, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Wohnungsprostitution etc.) in jedem Fall einer Vergnügungsstätte zuzuordnen ist, erfolgt mit der spezifischen textlichen Festsetzung eine planungsrechtliche Klarstellung.

Prostitutive Einrichtungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich (also unabhängig von der Frage, ob diese als Vergnügungsstätten, als sonstige Gewerbebetriebe oder als Betriebe des Beherbergungswesens klassifiziert werden) ausgeschlossen bleiben, da sie mit dem



angestrebten Gebietscharakter mit hohem Wohnanteil, insbesondere für Familien, unverträglich sind. Im Mischgebiet 4 sind Lagerhallen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Grundstücks im Kurvenbereich sowie im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/ Heinrich-Heine-Straße sind Lagerhallen, zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs, nicht zulässig. Zudem kann der zusätzliche LKW-Verkehr zu Andienung einer Lagerhalle zu gebietsunverträglichen Immissionen führen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die Grundfläche der baulichen Anlagen bezogen auf das Baugrundstück. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, in die GRZ einzurechnen.

Gemäß § 17 S 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten der Orientierungswert für eine Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es grundsätzlich möglich, bis zu 40 % der Grundstücksfläche zu bebauen oder zu versiegeln. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und damit entsprechend dem Orientierungswert der Obergrenze des § 17 Abs. S 1 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA 2-Gebieten werden ebenso mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Möglichkeit, nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl für bestimmte Anlagen um 50 % zu überschreiten, wird nicht eingeschränkt. Dadurch soll ermöglicht werden, die für eine verdichtete Bebauung notwendige Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten zu errichten.

Für die Mischgebiete 1-3 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 entsprechend dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für das Mischgebiet 4 wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Reduktion der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,4 im Mischgebiet 4 wird mit der unmittelbaren Nähe zum FFH-Gebiet begründet. Das Verhältnis der Bebauung zum Durchgrünungsgrad soll die ökologisch wertvolle Lage des angrenzenden Gewässers entsprechend berücksichtigen

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,80 ist in den Mischgebieten 1, 2a, 2b, 3 und dem Wohngebiet WA 1 ausschließlich für die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. Durch die zusätzliche Festsetzung der Mindestüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen wird zwischen den oberirdischen Baukörpern die städtebauliche Aufwertung hinsichtlich der Ein- und Durchgründung weiterhin gewährleistet.

Mit den unterschiedlichen Durchwegungen innerhalb des Gebietes und im Bereich der Müglitz werden Flächen zur Erholung, Spielen etc. mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Fußläufig kann man neben Handelseinrichtungen auch Kinder- und Freizeiteinrichtungen erreichen, z.B. das Albert-Schwarz-Bad oder das Sportforum südlich der Hauptstrasse.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Gestaltung des innerstädtisch geprägten und höhenmäßig differenzierten Quartiers soll die dichte Bebauung auflockern. Das städtebauliche Konzept schafft mit seiner angepassten Raumgestaltung und bewusst abgestuften Höhen eine für den Standort angemessene Struktur. Besonders die Bebauung



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

entlang der Hauptstraße soll durch ihre Höhe eine abschirmende Wirkung haben und erfordert daher ausreichend hohe Gebäude, entsprechend sind Gebäudehöhen als Mindestmaß festgesetzt. Im Inneren des Quartiers sollen niedrigere Gebäudehöhen und eine zur Müglitz hin abnehmende Geschossigkeit für eine Auflockerung und einen fließenden Übergang zu den Baufeldern entlang der Müglitz sorgen. Staffelgeschosse gliedern die Baukörper und schaffen eine abwechslungsreiche Fassaden- und Dachlandschaft. Die zusätzliche Höhenbegrenzung der Gebäude stellt sicher, dass sich die Bauten harmonisch in die bestehende städtebauliche Umgebung einfügen. Aus diesen Vorgaben wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenbegrenzung abgeleitet und in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn diese mindestens um 2 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass Technische Anlagen das Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage dominieren bzw. beeinträchtigen.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden gilt als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Innerhalb des gesamten Plangebietes wird diese mindestens auf Höhe der Erschließungsstraße und auf maximal 0,30 m über der Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt, von wo aus das Grundstück erschlossen wird. Mit dieser Festsetzung sollen hohe Sockel und Eingangstrepfen vermieden werden. Weiterhin liegt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens mit dieser Festsetzung oberhalb des $H_{Q_{\text{extrem}}}$. Gleichzeitig kann ein Bezugspunkt festgelegt werden. Für das gesamte Plangebiet ist die Höhe der Erschließungsstraße am Schnittpunkt der Gebäudeachse mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Die Traufhöhe und die Gebäudehöhe werden in der Festsetzung definiert.

Im Mischgebiet 4 sind Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig. Die Geschossigkeit orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Umgebung.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Bereich der MI-Gebiete 1-3 eine abweichende Bauweise, im MI 4 und in den WA-Gebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise in den MI-Gebieten resultiert aus der Länge der Baufelder. Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, gemäß § 23 Abs. 1, 3 BauNVO. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgelegt, wodurch spezifische Baufelder definiert werden. Entlang der Hauptstraße und der Planstraße werden Baulinien festgesetzt, um ein klar strukturiertes Erscheinungsbild im Straßenraum zu gewährleisten.

Im Bereich der WA 2- Gebiete dienen die unterschiedlich gefassten Baulinien zur Auflockerung der hinteren Baureihe.

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind private Verkehrsflächen (Zufahrten) zulässig.

Ausnahme von Baulinien oder Baugrenzen

Abweichungen sind zulässig, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt. Gestalterische oder konstruktive Anforderungen können ein Überschreiten oder Zurückweichen von Baulinien oder Baugrenzen erfordern, solange die Gesamtwirkung des Baukörpers nicht beeinträchtigt wird.

In den Gebieten MI 1-3 sowie in den WA-1-Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hervor- oder zurücktretende Loggien, Balkone, Erker sowie für Eingangsbereiche um



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

maximal 2,00 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig, da daraus keine negativen Auswirkungen auf die angestrebte Homogenität und Ensemblewirkung im Gebiet zu erwarten sind.

Für das Gebiet WA 2 darf von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für die Errichtung eines Staffelgeschosses abgewichen werden. Eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen ist auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Diese Abweichungen nehmen eine untergeordnete gestalterische Rolle ein.

Im MI 4 darf die südliche Baugrenze durch Balkone und Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze durch diese untergeordneten Bauteile wirkt sich nicht negativ auf das städtebauliche Umfeld aus.

Staffelgeschoss

Die Festsetzung der Staffelgeschosse mit der Zweidrittelösung der möglichen Grundflächen soll ein deutliches zurückspringen der Staffelgeschosse bewirken. Die Staffelgeschosse sollen im städtebaulichen Raum untergeordnet wirken.

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Stellplätze nur in den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) innerhalb dafür festgesetzter Flächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen im gesamten Plangebiet sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch vor der straßenbegleitenden Bauflucht angeordnet werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. In den WA 2-Gebieten sollen die hinteren Grundstücksbereiche in Richtung Müglitz, eher grünordnerisch mit naturnahem Charakter gestaltet werden. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO in diesen Bereichen würde die bereits kleinteiligen Baugrundstücke dahingehend zu sehr einnehmen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind im WA 2-Gebiet nur hinter der straßenabgewandten Bauflucht im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese Festsetzung soll die Einschränkung von Nebenanlage dahingehend lockern, dass den Nutzern der Ein- und Doppelhäuser die Möglichkeit bleibt zur Versorgung des Grundstücks dienende Geräte in entsprechenden Nebenanlagen unterzubringen.

Nebenanlagen sind im MI 4 Gebiet außerhalb der Baugrenzen gemäß den Bestimmungen § 19 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO zulässig. Im Bereich der Pflanzbindung sind Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zum Schutz von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Nebenanlagen im MI 5 werden eingeschränkt zugelassen, da lediglich die Bestandssituation gefasst und gesichert werden soll. Als Nebenanlagen werden in dem festgesetzten Bereich selbständige Terrassenüberdachungen und befestigte Flächen für den Außenbereich des vorhandenen Gewerbes, zugelassen.

Nachzuweisende Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind mindestens zwei Stellplätze je Doppelhaushälfte auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.



Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

Im Mischgebiet MI 4 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze und je Mitarbeiter der Gewerbe 1 Stellplatz nachzuweisen, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit zwei Pkw je Haushalt zu rechnen sein wird und die Besucherstellplätze den Besuchern vorbehalten werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist je Wohneinheit 1-Stellplatz nachzuweisen.

Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Da in den Mischgebieten 1-3 und in den WA 1-Gebieten größere Baukörper vorgesehen sind, ist dort in den dafür festgesetzten Flächen, die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten zulässig. Wird in dem Mischgebiet 2b eine Quartiersgarage oberirdisch errichtet, darf keine zusätzliche Tiefgarage in diesem Gebiet entstehen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass das Parken lediglich dem Gebiet dient. Dies hat zur Folge, dass keine zusätzlichen Parkmöglichkeiten für Nutzungen außerhalb des Plangebiets entstehen. Höhere Verkehrsaufkommen sollen damit ausgeschlossen werden.

7.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließung des Plangebiets

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird in der Planzeichnung durch Festsetzung der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche nachvollzogen.

Die Planstraße dient der vollständigen inneren Erschließung des Plangebietes und ist entlang der Mischgebiete als Straßenverkehrsfläche mit beidseitigen Gehwegen und einseitigem Parkstreifen, und entlang der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 mit einseitigem Fußweg festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden so dimensioniert, dass die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist.

Fußgänger- und Radfahrerbrücke

Zur Sicherstellung der Verbindung zwischen den beiden Ufern der Müglitz für Fußgänger und Radfahrer ist die Errichtung eines neuen Brückenbauwerkes vorgesehen. Der Brückenkopf ist im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die lichte Fahrbahnweite ist gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) zu wählen. Der Zugang ist barrierefrei zu gestalten. Sie soll sich in das Stadtbild einfügen.

Die vorgesehene Brücke muss – um kein Fließhindernis darzustellen – eine Mindesthöhe der Unterkante von 50 cm über dem erwarteten HQ₁₀₀ haben und ist als wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gewässerzufahrt

Um auch künftig die Erreichbarkeit der Müglitz für Unterhaltungs- und Beräumungsmaßnahmen durch die LTV zu gewährleisten, wird die vorhandene Gewässerzufahrt in der jetzigen Ausdehnung als Gewässerzufahrt festgesetzt.

Ein- und Ausfahrt in Tiefgaragen/Quartiersgarage

Es werden die Zufahrten für die MI 2a, MI 2b, MI 3, MI 4, das WA 1a und WA 1b Gebiet festgesetzt.

Die Festsetzung der Zufahrt in das MI 4 Gebiet dient zur Trennung der anliegenden Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges, damit es nicht zu verkehrsbedingten Überschneidungen mit dem ein- und ausfahrenden Anliegerverkehr kommt.

Die Festsetzung der Zufahrt zur Tiefgarage in das WA 1-Gebiet trägt zum Lärmschutz bei und zieht nicht den Anliegerverkehr unnötig in das Quartiersinnere.

Die festgesetzten Zufahrten für die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 erschließen die Tiefgarage, optional die Quartiersgarage in MI 2b, über die nördliche Planstraße. Eine direkte Zufahrtsmöglichkeit über die



Hauptstraße ist somit nicht zulässig, da durch die Zufahrt über die S 172 mit einer wesentlichen Störung des Verkehrsflusses auf der Hauptstraße zu rechnen ist. Die gilt es zu vermeiden.

7.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Durch die Festsetzungen zu privaten Grünflächen wird sichergestellt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen durchgängig begrünt und gestaltet werden, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und somit die Naturhaushaltsfunktionen und das Ortsbild zu verbessern. Aus diesen Gründen sind Schotter- und Steingärten in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Über den Tiefgaragen bedarf es einer ausreichenden Andeckung mit Oberboden, damit für die Begrünungen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht und der Wasser- und Nährstoffhaushalt geregelt ist.

Dachbegrünungen entfalten vielfältige ökologische Wirkungen, indem sie die durch die Flächenversiegelungen hervorgerufenen ungünstigen lokalklimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen eines verstärkten Oberflächenwasserabflusses dämpfen. Außerdem entstehen auf den Gebäuden mit begrüntem Flachdächern Vegetationsflächen mit einer gewissen ökologischen Wertigkeit und das Ortsbild wird verbessert. Das bei extensiven Dachbegrünungen zum Einsatz kommende Spektrum an Pflanzenarten ist jedoch begrenzt, da nur sehr trockenheitsverträgliche Arten für Dachbegrünungen in Frage kommen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Grenzbereich zwischen WA 2 und MI 1 und MI 5 sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Durch die privaten Grünflächen kann zusätzlich eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes und gleichzeitig eine Abgrenzung zum Bestand außerhalb des Plangebietes erwirkt werden. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich dadurch eine Art der Grünzäsur zwischen den baulichen Nutzungen. Es können Freisitze und Wegeverbindungen entstehen, die den Gebieten MI1 oder WA 2a, MI 3 und MI 5 zugeordnet werden können.

Öffentliche Grünflächen

Durch festgesetzte öffentliche Grünflächen wird sichergestellt, dass die Flächen zur Gewässerunterhaltung und Retentionsflächen entsprechend bewirtschaftet werden können. Weiterhin werden hiermit die städtebaulichen Ziele zur Aufwertung der Uferzone der Müglitz, durch Erhalt prägender Gehölze und naturnahe Gestaltung des Uferbereiches über den Gewässerrandstreifen hinaus, erreicht.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Fläche liegt am WA2 unmittelbar an dem Rad/Fußweg (mit angedachter Brücke) welche die Verbindung zum MAFA-Quartier und somit zur Innenstadt bilden wird. Der Spielplatz bildet somit ein Treffpunkt, welcher nicht nur dem Quartier dient, sondern durch die zu erwartende Frequentierung und Zusammenführung der beiden Müglitz-Seiten einen städtebaulichen Punkt für Begegnungen schafft. Diese soll mit einer Größe von ca. 730 m² der Nutzung durch die Anwohner sowie der Öffentlichkeit dienen.

7.1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Retentionsausgleich

Infolge der festgesetzten Geländeanhebung innerhalb des Plangebietes geht in Bezug auf den Hochwasserfall HQ₁₀₀ ein Retentionsvolumen von maximal 1.170 m³ verloren. Um diesen Retentionsraumverlust umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen, ist innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses eine Geländemulde mit einem wirksamen Fassungsvermögen von mindestens 1.170 m³ herzustellen. Für den

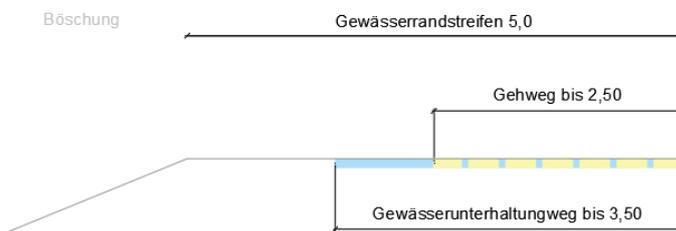


Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 02.08.2024

funktions- und zeitgleichen Ausgleich ist eine Ausleitstelle im Bereich der Fußgängerbrücke vorzusehen. Die Entleerung der Retentionsmulde erfolgt über eine Ausleitung am östlichen Ende der Retentionsmulde.

Gewässerrandstreifen

Ab der Ufermauer / Böschungsoberkante der Müglitz ist ein Streifen von 5,00 m Breite zum Zweck der Pflege und Wartung von einer Bebauung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist für die Revision der Randzonen der Müglitz für die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen bis 20 t befahrbar zu gestalten. Entlang der Müglitz soll gewässerbegleitend ein Fußweg bis zur geplanten Fußgängerbrücke über die Müglitz führen. Daher kann der zum Zwecke der Gewässerunterhaltung herzustellende Unterhaltungsweg mit Breite bis {3,50 m} als Fußgängerweg wasserdurchlässig befestigt und genutzt werden. Durch die gemischte Nutzung wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.



Prinzipskizze Gewässerrandstreifen

Für den zu bebauenden Teilbereich des geplanten Brückenkopfes, ist eine Wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

7.1.6 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein entsprechendes Gutachten zur Einschätzung der Hochwassersituation angefertigt (Wasserrechtliches Gutachten, Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Basler & Hofmann Deutschland GmbH, 01.04.2022). Darauf aufbauend wurden entsprechende Festsetzungen für das Plangebiet formuliert. Diese sehen unter anderem eine allgemeine Anhebung des Geländeniveaus um mindestens 60 cm über das Bestandsniveau vor. Dadurch kann eine Überschwemmung des Plangebietes bis einschließlich einem HQ₁₀₀ der Müglitz ausgeschlossen werden. So wird sichergestellt, dass bis zu einem HQ₁₀₀ der Müglitz das Plangebiet nicht überschwemmt wird und somit keine Gefahr für Leib und Leben besteht, und zusätzliches Schadenspotenzial ausgeschlossen werden kann.

Zur Bewältigung des Restrisikos wird bis über das Wasserspiegelniveau des HQ_{extrem} (entspricht HQ₃₀₀) eine hochwasserangepasste Bauweise festgelegt. Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung einer Tiefgarage. Im Falle der Errichtung ist diese flutbar mit einem geeignetem Flutungssystem (z.B. Dränsystem mit Flutungsöffnungen) zu gestalten. Sie soll im Hochwasserfall durch Flutung vor Auftrieb des Gebäudes schützen. Das dem Bebauungsplan beigegefügte wasserrechtliche Gutachten (Gutachten 4 Basler & Hofmann Deutschland GmbH, 01.04.2022) geht auf die Vorkehrungen zum Hochwasserschutz ein, hierauf wird im Konkreten verwiesen.

Für bauliche Vorsorgemaßnahmen werden die Strategien des "Ausweichens" bzw. des "Widerstehens" festgesetzt.

Im Konkreten werden bedingte Festsetzungen getroffen und im Folgenden unter Punkt 7.1.12 begründet.



7.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Wasser und Boden zu erreichen.

Rückbau versiegelter Flächen

Das Plangebiet ist im Ausgangszustand bedingt durch die vorangegangenen intensiven Flächennutzungen größtenteils versiegelt worden. Durch die geplante Nutzungsänderung und den zukünftig höheren Anteil an unversiegelten Freiflächen kann eine Entlastung der Naturhaushaltsfunktionen, insbesondere des Boden- und Wasserhaushaltes, erreicht werden, wenn ein Rückbau der versiegelten Flächen erfolgt und diese entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen begrünt werden können.

Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Grundstücken im MI 4 ist mit versickerungsfähigem Material herzustellen, um einen Beitrag zur Verringerung des abflusswirksamen Oberflächenwassers zu gewährleisten. Dies ist zum Beispiel möglich durch die Verwendung von wassergebundener Decke, Kies, Schotterrassen oder Rasenfugenpflaster. Bei Pflaster wird der Mindestwert für einen versickerungswirksamen Fugenteil auf 30 % festgesetzt.

Weiterhin dient diese Festsetzung der teilweisen Kompensation der überbauten Fläche, dem ökologischen Mehrwert durch verdunstendes Wasser, der gering versiegelten Flächen bzw. der Verringerung der Wärmebildung.

Beseitigung invasiver Neophyten

Da invasive Neophyten, wie der im Plangebiet an der Müglitz vorkommende Japanische Staudenknöterich, andere standortgerechte Uferpflanzen durch ihre starke Ausbreitung verdrängen und zu einer Florenverfälschung beitragen, ist es naturschutzfachlich geboten, solche Arten an der weiteren Ausbreitung zu hindern und demzufolge in geeigneter Form zu bekämpfen. Deshalb sollen Maßnahmen ergriffen werden, die verhindern, dass sich der invasive Neophyt vom Plangebiet aus in angrenzende flussnahe Gebiete ausbreitet.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist es sinnvoll einen möglichst großen Anteil des Niederschlagswassers unter Ausnutzung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (ortsnahe Versickerung, Rückhaltung z.B. durch Dachbegrünung oder Regenwassernutzung) innerhalb des Plangebiets zu verbringen, gemäß des § 55 Abs. 2 WHG.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass wegen der Schadstoffe im Boden - entsprechend dem Bodengutachten zum Altlastenstandort - und wegen des hohen Grundwasserstandes - insbesondere im Fall von Hochwasserführung der Müglitz - eine Versickerung von Niederschlagswasser, im Plangebiet nur unter hohem technischem Aufwand möglich ist. Der Flurabstand zum Grundwasserstand ist nicht ausreichend und Schadstoffe können durch versickerndes Regenwasser mobilisiert werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wurden, als Grundlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, die anfallenden Niederschlagsmengen berechnet (Anlage 8: Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 12.03.2024). Die ermittelte Abflussspende bezieht sich auf das gesamte Gebiet. Die Umsetzung der Versickerung ist im Plangebiet durch die vorhandenen Baugrundverhältnisse limitiert. Daher ist vorrangig eine zentrale Lösung innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen und eine gedrosselte Einleitung in



die Müglitz, umzusetzen. Dies kann zum Beispiel durch die Herstellung von Stauraumkanälen erfolgen. Eine dezentrale Rückhaltung wird nicht ausgeschlossen.

7.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Schallimmissionen durch den Straßenverkehr (entlang der südwestlich verlaufenden Staatsstraße S 172) und durch Schienenverkehr (auf der nordöstlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Pirna-Dresden) sowie durch die südöstlich bestehenden Gewerbeflächen zu erwarten. Ebenso ist der Anlagenlärm durch die dem Plangebiet gegenüberliegende Tankstelle zu berücksichtigen. Aus der erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (vom.08.2024) (Gutachten NR. 037M4 G1, GENEST Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH) werden die notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet. Sie dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. In der Schalltechnischen Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, und nachstehend erläutert.

Passiver Schallschutz

Zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen, vor allem durch Verkehrslärm, nach Maßgabe der Schalluntersuchung an den Baugrenzen Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume) festgesetzt. Die jeweils erforderlichen Bauschalldämm-Maße wurden entsprechend der DIN 4109 gutachterlich ermittelt.

Ihre Einhaltung ist im Rahmen der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren raumkonkret in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung, der Raumgeometrie und den Gebäudegrundrissen nachzuweisen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die vorgegebenen Schallpegelbereiche unterschritten werden und deshalb auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können. Da die Schalluntersuchung für den Verkehrslärm eine freie Schallausbreitung unterstellt, ist dieser Nachweis nicht zuletzt von der zeitlichen Abfolge der Baumaßnahmen im Plangebiet abhängig. Detaillierte Ausführungen zur Ermittlung der Lärmbelastung und den resultierenden Schutzmaßnahmen können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

7.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum Wohngebiet

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und Gliederung des Straßenraumes sowie wegen ihrer ökologischen Eigenschaften (u.a. Sauerstoffproduktion, Staubbindung, Lebensstätte heimischer Tiere) sollen straßenbegleitend Einzelbäume in einer ausreichenden Größe gepflanzt werden.

Um das Lichtraumprofil der Straße nicht zu sehr einzuengen sollen schmalkronige Arten bzw. Sorten Verwendung finden. Die Pflanzliste enthält für den innerstädtischen Bereich geeignete Baumarten, die die besonderen Standortbedingungen entlang der Straße verkraften. Eine ausreichende Sicherung und Pflege der Straßenbäume ist zu gewährleisten.

Anteilige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Mindestbepflanzungsvorschrift mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die einerseits eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes sicherstellt, andererseits dem Bauherrn genügend Spielraum bietet, wo er diese Pflanzungen auf seinem Grundstück anordnet. Die Artenzusammensetzung in den Pflanzlisten orientiert sich an regionaltypischen Gehölzarten und berücksichtigt die besonderen innerstädtischen Standortverhältnisse.



7.1.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 44 BNatSchG)

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altgebäude, die zurück gebaut werden. Diese unterliegen Schutzbestimmungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Weiterhin grenzt das Plangebiet an ein Gewässer 1. Ordnung. Um die Artenvielfalt im Plangebiet zu erfassen und eine Bewertung der jeweiligen Artvorkommen und die Biologie der Arten vorzunehmen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Betroffenheitsanalyse hat ergeben, dass bestimmte artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (V) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich sind, welche in der Planunterlage festgesetzt wurden. Die der Planung zugrundeliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 20.02.2024, Büro: Schulz Umwelt Planung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.1.11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bedingtes Baurecht - Schädliche Bodenbelastungen

Um nachteilige Auswirkungen für die zukünftige Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, ausgehend von schädlichen Bodenbelastungen aufgrund der vorherigen Nutzung auszuschließen, werden die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen an die Bedingung gebunden, diese erst nach erfolgter Beseitigung der Bodenbelastungen zuzulassen.

Die Sanierungsmaßnahmen aus dem erstellten Bearbeitungskonzept (Bearbeitungskonzept vom 07.04.2016, Erdbaulaboratorium Dresden GmbH) sind hierbei maßgeblich. Aufgrund des Hochwasserschutzes empfiehlt sich vorliegend ein flächendeckender Bodenauftrag, hierbei ist darauf zu achten, dass für eine Nachnutzung als Wohngebiet mit Nutzgärten ein mindestens 0,60 m mächtiger Bodenauftrag mit geeigneten Böden vorzusehen ist, was gleichzeitig den Anforderungen an den Hochwasserschutz entsprechen wird.

Bedingtes Baurecht - Retentionsausgleich

Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Anhebungen des Geländes im Rahmen der Geländeneivellierung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen erst dann zulässig, wenn der für das jeweilige Vorhaben erforderliche Ausgleich des Retentionsraumverlustes nachgewiesen ist (§ 78 Abs. 3 WHG).

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 WHG ist der mit einer Anhebung der Geländeoberfläche im Plangebiet verbundene Retentionsraumverlust vor Baubeginn auszugleichen. Demnach ist die Retentionsmulde sowie deren Zu- und Ableitung im Zuge der Geländeneivellierungen herzustellen.

Bedingtes Baurecht - Hochwasserschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn diese über dem HQ₁₀₀ eingeordnet werden können. Hierzu muss im Zuge der Baumaßnahmen eine entsprechende Anhebung des Geländeneiveaus um 60 cm über dem Bestandsgelände erfolgen.

Für die Wohnbebauung wird als Hochwasserschutz bis HQ₁₀₀ die Strategie des "Ausweichens" verfolgt. Zu diesem Zweck ist das Geländeneiveau um 60 cm anzuheben.

7.1.12 Flächen, die mit Geh-, -Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 6 BauGB)

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger zur Herstellung, Verlegung und Unterhaltung notwendiger Leitungen für Regenwasser (L1) und die Ablaufleitung der Retentionsmulde (L2). Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeder Art baulicher Anlage und Bepflanzung freizuhalten.



Zwischen Planstraße Ost und der Müglitz liegt das Leitungsrecht L1 auf einem privaten Grundstück und gewährleistet am topografisch tiefsten Punkt des Plangebietes die Entwässerung des Plangebietes als Freispiegelleitung.

Die Festsetzung L2, zwischen der Wohnbebauung des WA 2 und der Müglitz, sichert das Leitungsrecht für die Herstellung der Ablaufleitung der Retentionsmulde gem. wasserrechtlichem Gutachten.

Mit der Festsetzung des Fahrrechts F1 für den Gewässerrandstreifen sowie die Gewässerzufahrt soll eine ungehinderte Nutzung für die Unterhaltung des Fließgewässers und des Gewässerrandstreifens sichergestellt werden.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO getroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen soll eine harmonische Gesamtwirkung der Bebauung erreicht werden. Die vorliegende Planung legt nur wenige Beschränkungen fest, die für das Erscheinungsbild wesentlich sind, somit verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung der Baukörper.

7.2.1 Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden als Dachformen Flachdach und Pultdach zugelassen. Dies entspricht der geplanten Bebauung mit mehrgeschossigen Zeilen und möglichen Staffelgeschossen und ermöglicht eine zeitgemäße Ausformung. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden als Dachform bei geringerer Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit nur Flachdächer zugelassen, so dass die Bebauung in zweiter Reihe einen baulichen und gestalterischen Übergang darstellen kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Errichtung von Gebäuden, die sich in ihrer äußeren Erscheinung als zeitgemäße Wohnbebauung darstellen und sich in ihrer Formensprache in die heterogene Umgebung einfügen, ein großer Spielraum ermöglicht.

Für das MI 4 werden zusätzlich die Dachformen Satteldach und Walmdach zugelassen, um eine gestalterische Anpassung in die Bestandsbebauung entlang der Mühlenstraße zu ermöglichen.

Dachaufbauten sind nur für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhltechnik), Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über dem Dachabschluss bzw. der Attika zulässig. Diese müssen mindestens um ihre Höhe über dem Dachabschluss bzw. der Attika von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein. Damit werden auch höhere technische Aufbauten ermöglicht, die jedoch nur bis zu der festgesetzten Höhe optisch wirksam werden können. Der Ausschluss von glänzenden, reflektierenden Dachmaterialien ergibt sich aus dem Umgebungsschutz der Denkmalpflege. Um eine einheitliche Architektursprache zu gewährleisten, bezieht sich der Ausschluss auf das gesamte Plangebiet.

7.2.2 Fassadengestaltung

Im Plangebiet wird für die Fassadengestaltung eine Auswahl an ortstypischen und zeitgemäßen Materialien vorgegeben, die auch kombiniert werden können. Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die Umgebung sind die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude mit klassischen Putzfassaden ggf. mit natursteinernen Sockeln zu gestalten. Insbesondere wird das Mischgebiet MI 4 durch die Sichtbeziehung zum Denkmalbestand an der Mühlenstraße geprägt. Daher ist besonders für das MI 4, hinsichtlich städtebaulich relevanter Denkmalsvorgaben und denkmalpflegerischer Sichtbeziehungen, die Festsetzung der Fassadengestaltung entsprechend dem Gebietscharakter erforderlich. Durch die gestalterischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass Denkmale an der Mühlenstraße, durch die Neubebauung im Bebauungsplan nicht mehr als nur unerheblich beeinträchtigt werden.



Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordneter Bauteile und Anbauten ist auch Holz zulässig.

7.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig, um die umliegende Bebauung insbesondere nachts vor Belästigungen zu schützen.

Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen im Plangebiet auszuschließen, sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 1,5 m² an der Stätte der Leistung und nur an den Fassaden zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine harmonische Gesamtwirkung der Baukörper und eine Eingliederung in die Umgebung erreicht werden.

7.2.4 Photovoltaikanlagen

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig. Diese müssen so weit, mindestens jedoch 1,50 m von der Dachkante eingerückt positioniert werden, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Es gibt inzwischen technische Lösungen für sehr flach geneigte oder vollständig waagrecht angeordnete Anlagen. Dadurch werden Blendwirkungen, insbesondere für die oberen Stockwerke der umliegenden Gebäude, erheblich reduziert oder vermieden.

7.2.5 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Im Sinne eines durchgängigen offenen Erscheinungsbildes des gesamten Plangebiet sind Einfriedungen in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nicht zulässig. Die Wegeführung entlang der Müglitz und durch das Plangebiet soll Verbindungen in dem Gebiet schaffen. Die Wegeführungen und Grünflächen sollen für die im Plangebiet befindlichen Nutzer ungehindert erreichbar sein. Einfriedungen sind lediglich in den WA 2 Gebieten sowie der Spielplatzfläche zulässig. Sie dienen zur Abgrenzung der kleinteiligen Baugrundstücke und gewährleisten somit Privatsphäre. In Bezug auf die Spielfläche wird für die Sicherheit der Nutzer, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Erschließungsstraße eine Einfriedung zugelassen. Die Einfriedungen dürfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und der Spielfläche eine Höhe von bis zu 1,50 m aufweisen. Seitlich ist eine Einfriedung im WA 2 bis zu 2,0 m zulässig, Durch die Höhenbeschränkung soll kein Abschottungseffekt entstehen. Der Ausschluss von Maschendrahtzaun – und maschendrahtähnlichen Zäunen sowie Betonmauern und Zulässigkeit von Einfriedungen aus Natursteinmauern, Holzzäunen oder Hecken dient der qualitativen Gestaltung der WA 2 Gebiete.

8. KENNZEICHNUNGEN

8.1 Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen kenntlich gemacht werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Kennzeichnung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch nachgewiesene Bodenkontaminationen entstehen können. Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner langjährigen gewerblichen Nutzung als ehemalige Baustoffe Heidenau im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer Nr. 87214005 "Baustoffe Heidenau" erfasst. Dadurch besteht die Besorgnis, dass toxische Bodenveränderungen bei der Nutzung gesundheitsschädigende Wirkungen entfalten können. Da Gesundheitsgefährdungen mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unvereinbar sind, muss ein direkter Kontakt mit kontaminiertem Boden dauerhaft vermieden werden. Dies kann durch Bodenaustausch oder Bodenabdeckung erreicht werden.



9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG bzw. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG)

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz (Stand: 28.12.2006). Entsprechend der Gefährdungseinschätzung auf Grundlage der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (Stand: 30.06.2021 - Hochwassergefahren- und -risikokarten der Müglitz, Inros Lackner, 06/2020) beschränkt sich das Überschwemmungsgebiet auf den nördlich gelegenen Bereich des Plangebietes, beidseitig der Müglitz. Der Verlauf der Abgrenzung, des auf dem aktuellen HQ₁₀₀ basierenden Überschwemmungsgebietes, ist im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt. Auf die Darstellung des derzeit noch geltenden festgesetzten Überschwemmungsgebietes wurde verzichtet, da die Grenzlinie weitestgehend außerhalb des Plangebietes verläuft. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die gesetzlich geregelten besonderen Vorschriften für bauliche Anlagen des § 78 WHG und § 74 SächsWG einzuhalten. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet ist das Benehmen mit der zuständigen Wasserbehörde herzustellen. Die Voraussetzungen entsprechend § 78 Abs. 5 Nr. 1a - 1c WHG sind nachzuweisen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 WHG).

9.2 Risikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG) / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG)

Entsprechend der Gefährdungseinschätzung auf Grundlage der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (Stand: 30.06.2021 Hochwassergefahren- und -risikokarten der Müglitz, Inros Lackner, 06/2020) befindet sich das Plangebiet nahezu vollständig in einem Risikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG) bzw. in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG). Der Verlauf der Abgrenzung des auf dem aktuellen HQ_{extrem} (entspricht HQ₃₀₀) basierenden überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt. In Risikogebieten sollen durch hochwasserangepasste Bauweisen erhebliche Schäden vermieden sowie Leben und Gesundheit geschützt werden.

9.3 Baudenkmäler

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler, auf diese muss im Rahmen des Umgebungs- und Denkmalschutzes entsprechend Rücksicht genommen werden. Daher sind diese entsprechend zu kennzeichnen.

10. HINWEISE

Auf dem Rechtsplan werden Hinweise zur Information der Eigentümer bzw. Bauherren gegeben, die Versorgungsleitungen, Altlasten, den Bodenschutz, den Baugrund, die Archäologie, den Radonschutz und die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht betreffen.

10.1 Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn jemand an einer Stelle Erdarbeiten ausführen möchte, an der bekannt ist oder nach den Umständen zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

10.2 Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche im Sächsisches Altlastenkataster Nr. 87214005). Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen/Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei



Abbruch-/Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 16 SächsKrWBodSchG über die weitere Verfahrensweise.

10.3 Artenschutz

Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März bis 30. September). Mit der Beräumung ist eine Brutuntauglichkeit der nicht zu erhaltenden Fortpflanzungsstätten herzustellen, um eine erneute Ansiedlung der Brutpaare zu verhindern.

10.4 Bodenschutz/Erdarbeiten/Baugrund

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Absatz 2 BauGB generell schonend umzugehen. Hierfür sollen, wie im vorliegenden Bebauungsplan auch, Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis über den sparsamen und schonenden Umgang des Bodens.

Laut Stellungnahme Referat Abfall/Boden/Altlasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 01.02.2017 gibt es keinen permanenten Kontakt des Grundwassers mit den belasteten Auffüllungen, aufgrund eines hohen Befestigungsgrads. Daher ist bei baulichen Veränderungen die Gefährdungssituation (Gefahr durch Transport von Schadstoffen in die gesättigte Zone) neu zu bewerten bzw. eine ingenieurtechnische Begleitung notwendig.

Der während der Bauzeit ausgehobene Boden ist nach Bodenarten zu trennen und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Eine Vermischung von Bodenarten ist zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Oberbodens sind aufgrund seiner besonderen Funktion gemäß § 1 BBodSchG zu vermeiden.

10.5 Kampfmittel

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Bei bisherigen Sondierungen auf dem Gelände wurden keine Kampfmittel gefunden. Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

10.6 Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Um den Umgang mit Radon einheitlich zu regeln, wurden die gesetzlichen Regelungen 2017/2018 im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung des Bundes angepasst und verändert. Neue Gebäude sind so zu planen und zu errichten, dass der Eintritt von Radon in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird. Sowohl für Aufenthaltsräume als auch für Arbeitsplätze gilt entsprechend dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 ein Referenzwert der Radon-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ im Jahresmittel. Die Ausweisung spezifischer Gebiete, in denen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit eine Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden im Jahresmittel erwartet wird, erfolgt durch den Freistaat Sachsen.

10.7 Gehölzschutz

Der Schutz von zu erhaltenden Gehölzen ist besonders während der Bauausführung zu gewährleisten. Gehölzbestände sind entsprechend DIN 18920 zu schützen. Darüber hinaus wird auf die bestehende Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau hingewiesen.



10.8 Abstand von Gehölzpflanzungen zu Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren. Diese Regelung ist erforderlich, um mögliche Konflikte zwischen Bepflanzungen und angrenzenden Leitungen, z.B. in Form der Schädigung von Leitungen durch Einwachsen von Wurzeln, zu vermeiden oder damit Medienträger bei Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten ungehindert an ihre Leitungen kommen und die Gehölze dafür später nicht beseitigt werden müssen. Die Medienträger fordern in der Regel einen Mindestabstand.

10.9 Pflege von Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen ist eine mindestens dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege mit ausreichender Wässerung vorzusehen. Eine mindestens dreijährige Anwuchspflege ist üblich, um ein sicheres Anwachsen der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten. Junggehölze sind in der Regel besonders empfindlich bezüglich Wasserdefiziten in heißen Sommern.

10.10 Zeitpunkt der Durchführung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die bauliche Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Es muss sichergestellt werden, dass die grünordnerischen Maßnahmen in einem vertretbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen realisiert werden. Daher wird hier ein realisierbarer Zeitrahmen vorgegeben, der sich an der Vegetationsperiode ausrichtet, da Begrünungen in der Regel daran gebunden sind und Bepflanzungen im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden.

10.11 Erhalt von Begrünungen und Bepflanzungen

Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Trotz vorgeschriebener Pflege von Pflanzungen kann es, insbesondere durch extreme witterungsbedingte Einflüsse, dazu kommen, dass durchgeführte Bepflanzungen nicht erfolgreich verlaufen. Dann sind diese möglichst zeitnah, nämlich in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode, gleichwertig zu ersetzen.

10.12 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Baugenehmigung für die einzelnen Gebäude muss ein Evakuierungskonzept erstellt und mit dem Amt für Bevölkerungsschutz des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgestimmt werden. Das Evakuierungskonzept soll eine Handlungsanleitung bei Hochwasserereignissen darstellen, um eine gezielte Evakuierung veranlassen und ausführen zu können.

Für das Plangebiet insgesamt wurde ein Hochwasseralarmierungs- und Evakuierungskonzept erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Dieses ist den potenziellen Eigentümern im Zuge des Grundstückskaufes vorab auszuhändigen.

10.13 Rückbau Bestandsbebauung

Aufgrund der vorliegenden Altlastenverdachtsflächen und dem erstellten Baugrundgutachten sind im Zuge der Erschließung und Baufeldberäumung alle noch vorhandenen Gebäude, Bauwerke und Flächenbefestigungen rückstandsfrei aus dem Untergrund zu entfernen, zu verwerten und zu entsorgen. Dem Baugrundgutachten entsprechend sind die Abbruchmaterialien vor Beginn des Rückbaus zu untersuchen um Verwertungs-/ Entsorgungswege festlegen zu können und ggf. schadstoffbelastete Gebäudeteile zu ermitteln (vgl. Anlage Gutachten 3 – Bearbeitungskonzept).



10.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Boden-, Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse, ist eine ortsnahe Versickerung im Plangebiet möglich und aus Gründen der z.B. Grundwasseranreicherung auch empfehlenswert. Speziell für das Plangebiet sind die Voraussetzungen auf Grund der erkundeten Verhältnisse mit umfangreichen Voruntersuchungen bei der Beantragung der Gewässerbenutzung und Umsetzung der Versickerungsanlagen verbunden. Trotz der erschwerten Bedingungen soll die Versickerung von Niederschlagswasser, als eine Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung, den notwendigen Gestaltungsspielraum gewährleisten.

10.15 Altablagerungen Müglitzböschung

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Bericht zur Altlastenerkundung, 08.12.2014; S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH) wurden Schlacken im Bereich GWM 2/23 angeschnitten. Bei Arbeiten im Böschungsbereich ist die Freilegung der Schlacken und deren Durchsickerung zu unterbinden, durch z.B. Verwendung bindiger Böden zur Geländeanpassung.

Bei der geplanten Errichtung des Brückenbauwerkes über die Müglitz sind die Schlacken, besonders hinsichtlich der Tragfähigkeit, zwingend näher zu erkunden.

11. FLÄCHENBILANZ

| Fläche | m ² | % |
|---|----------------|------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 23.836 | 39,58 |
| Mischgebiet | 11.516 | 19,12 |
| Private Grünfläche | 2.571 | 4,27 |
| Öffentliche Grünfläche | 6.881 | 11,43 |
| Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz | 737 | 1,22 |
| Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 11.286 | 18,74 |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 25 | 0,04 |
| Wasserfläche | 3372 | 5,60 |
| Summe | 60.224 | 100 |



GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN/QUELLENVERZEICHNIS

Auflistung der im Zuge des Vorhabens erstellten Gutachten:

1. **Verkehrsuntersuchung** zum Bauvorhaben Gabelsberger Straße in Heidenau, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –Systeme, vom 07.02.2024
2. **Bericht zur Altlastenerkundung** auf dem Gelände des ehemaligen VEB Baustoffe Heidenau, 01809 Heidenau, Gabelsberger Straße 8 vom 08.12.2014; S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH
3. **Bearbeitungskonzept** zur Revitalisierung des Geländes des ehem. VEB Baustoffe in Heidenau, Gabelsberger Str. 3, SKALA 87214005, vom 07.04.2016; Erdbaulaboratorium Dresden Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH
4. **Wasserrechtliches Gutachten**, Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 01.04.2022.
5. **Schalltechnische Untersuchung** Gutachten NR. 037M4 G1, Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz" 01809 Heidenau; GENEST Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.08.2024
6. **Gutachten zusätzliche Untersuchung im Grundwasser, Oberflächenwasser und Boden** zum Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Gelände des ehem. VEB Baustoffe in Heidenau, Gabelsberger Str. 8, SKALA 87214005, vom 30.08.2023; Ergänzung zum Gutachten, vom 31.07.2024 Erdbaulaboratorium Dresden Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH.
7. **Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung** zum Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 12.03.2024.
8. **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan M14/1 "Quartier an der Müglitz", Schulz Umwelt Planung vom 02.08.2024.
9. **Stellplatznachweis**

Quellen:

- Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013)
- Stadt Heidenau (2012): Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Bearbeitung Dr. Braun & Barth freie Architekten Dresden
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020) Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 (in Kraft seit 17.09.2020)
- Stadt Heidenau, Flächennutzungsplan Heidenau –in der Fassung vom 21. November 2022 mit redaktionellen Änderungen vom 20.04.2023; Bearbeitung Planungsbüro Schubert Architektur und Freiraum
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Heidenau 2035+ (INSEK 2035+) in der Fassung vom 30.04.2024
- Stadt Heidenau (2018) Lärmaktionsplan, Abschlussbericht 27.08.2018
- Stadt Heidenau (2005) Verkehrsentwicklungsplan, Stand Juni 2005
- Datenanfrage HQ100 und HQ200, Mail vom 13.12.2021, LRA LKr. Sächs. Schweiz-Osterzgebirge



- Wasserspiegellagen HQ(100), Mail vom 21.12.2021, LTV Freistaat Sachsen
- Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung zum Planstand
- Hochwassergefahren- und -risikokarten der Müglitz, Inros Lackner, 06/2020

Teil B: Umweltbericht

Der nachfolgend angefügte Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Anhang