

STADT HEIDENAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M 10/1 'EINKAUFSZENTRUM STADTMITTE'

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2009

(Geändert entsprechend der Begründung des Genehmigungsbescheids vom 10.05.2010; Stadt Heidenau, 27.07.2010)



INHALT

TEIL 1	STÄDTEBAU	4
1.1	GRUNDLAGEN	4
1.1.1	Allgemeine Ortsbeschreibung	4
1.1.2	Übergeordnete Planungen	4
1.2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
1.2.1	Städtebaulicher Anlass	6
1.2.2	Städtebauliche Ziele	6
1.2.3	Städtebauliche Verträglichkeit	7
1.2.3.1	Raumordnerische Verträglichkeit	7
1.2.3.2	Überörtliche und örtliche Verträglichkeit	10
1.2.4	Städtebauliches Instrumentarium	12
1.3	BESTANDSANALYSE	13
1.3.1	Flächenabgrenzung und -größe	13
1.3.2	Topografie und Boden	13
1.3.3	Nutzung und Bebauung	14
1.3.4	Verkehrerschließung	14
1.3.5	Ver- und Entsorgung	14
1.4	NEUORDNUNGSKONZEPT	15
1.4.1	Nutzung und Bebauung	15
1.4.2	Verkehrerschließung	15
1.4.3	Ver- und Entsorgung	16
1.4.4	Grünordnung	17
1.4.5	Schallschutz	18
1.4.6	Baugestaltung	18
1.5	HINWEISE	19
1.6	FLÄCHENBILANZ	20
1.7	PLANUNGS AUSWIRKUNGEN	20
1.8	GUTACHTEN	20
TEIL 2	UMWELTBERICHT	22
2.1	Einleitung	22
2.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	22
2.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung	22
2.1.2.1	Fachgesetze	22
2.1.2.2	Fachplanungen	23



2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	24
2.2.1.1	Schutzgut Mensch	24
2.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
2.2.1.3	Schutzgut Boden	25
2.2.1.4	Schutzgut Wasser	25
2.2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	26
2.2.1.6	Schutzgut Ortsbild	26
2.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
2.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes b. Durchführung d. Planung	27
2.2.2.1	Schutzgut Mensch	27
2.2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
2.2.2.3	Schutzgut Boden	28
2.2.2.4	Schutzgut Wasser	28
2.2.2.5	Schutzgut Klima und Luft	28
2.2.2.6	Schutzgut Ortsbild	28
2.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
2.2.2.8	Zusammenfassung des Zustandes der Umwelt bei Planungsdurchführung	29
2.2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
2.2.4.1	Schutzgut Mensch	30
2.2.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
2.2.4.3	Schutzgüter Boden / Wasser	30
2.2.4.4	Schutzgüter Klima und Luft / Ortsbild	31
2.2.4.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
2.3	Zusätzliche Angaben	31
2.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	31
2.3.2	Durchführung der Umweltüberwachung	32
2.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32



TEIL 1 STÄDTEBAU

1.1 GRUNDLAGEN

1.1.1 Allgemeine Ortsbeschreibung

Die Stadt Heidenau liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Kreisstadt Pirna an der Elbe und hat ca. 16.500 Einwohner. Heidenau gehört dem Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge an. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit guten Naherholungsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten (Elbsandstein-, Osterzgebirge etc.). In die Region ist Heidenau über die Autobahn A 17, die Bundesstraße B 172, S- und R-Bahnen sowie Buslinien hervorragend eingebunden. Der Elberadweg und der Schiffsverkehr auf der Elbe dienen vor allem der touristischen Erschließung.

Heidenau liegt im alten Siedlungsgebiet des Elbtales, in dem seit dem 7. Jahrhundert Slawen einwanderten und sesshaft wurden. Der Ursprung der heute zur Stadt Heidenau gehörenden ehemaligen Dorflagen reicht bis in das 14. Jahrhundert zurück. Mit der Industrialisierung entwickelten sich belebte Industriezentren im Bereich der Elbniederung. Erst 1924 erhielt Heidenau als Zusammenschluss mehrerer Dörfer das Stadtrecht. Zum Stadtgebiet Heidenaus gehört seit geraumer Zeit auch der überregional bekannte Barockgarten Großsedlitz.

Insbesondere nach der 'Wende' hat sich der Charakter von Heidenau hin zu einem Ort mit städtischem Gepräge verändert. Mit dem Ausbau der Ernst-Thälmann-Straße zu einer Einkaufszone, der Einrichtung eines Stadthauses mit Touristeninformation, dem Umbau des BrunnenEcks zum Büro- und Geschäftszentrum mit Stadtbibliothek sowie der Errichtung des Marktplatzes wurde seit 2000 begonnen, ein charakteristisches Stadtzentrum zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich am Rande dieses Stadtzentrums östlich des neuen Marktplatzes auf dem brachgefallenen Gelände der ehemaligen 'Stadtwirtschaft'.

1.1.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP) gehört die Stadt Heidenau zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der Überregionalen Verbindungsachse Berlin – Dresden – Prag. Für das Plangebiet selbst werden im LEP aufgrund der Kleinräumigkeit keine konkreten Aussagen getroffen.

Regionalplanung

Nach den Zielvorstellungen des verbindlichen Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2001 (RP) ist Heidenau als Unterzentrum mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im Beteiligungsentwurf zur Gesamtfortschreibung des RP von 2008 werden der Stadt die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen. Des Weiteren ist Heidenau Ausgangs- bzw. Endpunkt der Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Heidenau – Glashütte – Altenberg.



Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsrückganges in der Region fordert der RP von den Zentralen Orten Maßnahmen zur Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahlen. Einer fortgesetzten Abwanderung kann nur mit einer Attraktivitätssteigerung der Städte z.B. durch eine anziehende Stadtmitte, qualifizierte Arbeitsplätzen und ansprechende Wohnqualitäten entgegengetreten werden. Insbesondere Revitalisierungs- bzw. Reserveflächen im unbeplanten Innenbereich sind dafür zu nutzen.

Der RP ordnet dem Planungsgebiet als Teil größerer räumlicher Zusammenhänge insbesondere folgende Funktionen bzw. Beschreibungen zu: Vorbehaltsgebiet Wasserressource, Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad (tlw.) und Gebiet mit geologisch bedingter Grundwassergefährdung. Die mit den regionalplanerischen Ausweisungen verbundenen Anforderungen sind bei der Verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Flächennutzungsplanung

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde 1997 begonnen. Er liegt in der Entwurfsfassung von April 1999 vor. Nach dem Offenlagebeschluss im Stadtrat am 24.04.1999 lag der Entwurf des FNP vom 25.05.1999 bis zum 26.07.1999 öffentlich aus. Die Entwurfsbeteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Die zwischenzeitlich verwaltungsintern fortgeschriebene Flächennutzungsplanung stellt das Plangebiet, das sich in stadtzentrumsnaher Lage im Osten des Marktplatzes und in Rücklage zur Bahnhofsstraße an der Käthe-Kollwitz-Straße und Ringstraße befindet, überwiegend als geplante bzw. zu einem geringen Teil als bestehende gemischte Bauflächen dar. Dieser Bereich soll im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren bereits realisierten und den noch geplanten Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtzentrums zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Heidenau beitragen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 12/05 wurde im März 2006 durch den Stadtrat beschlossen. Für die Stadtzentrumsentwicklung wurden folgende Ziele formuliert:

- Fortführung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet,
- Ausbau zentraler Funktionen wie Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Verwaltung,
- Bewältigung von Boden- und Grundwasserkontaminationen.

Die Flächen sind im INSEK weitestgehend Bestandteil des Stadterneuerungsgebiets 'Stadtzentrum Heidenau' und geringfügig Bestandteil des Stadtrückbau- und -aufwertungsgebiets 'Neu-Mügeln'. Für das Plangebiet werden als Maßnahmen die Beräumung, Altlastensanierung und Neubebauung der Gewerbebrache benannt.



Stadtsanierung

Die Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet SG 01 'Stadtzentrum' (Beschluss: 11/02, Stand: 01/03) trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Nutzungskonzept: Grundsätzliche Option für Mischgebiete, Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen,
- Gestaltungskonzept: Gestaltungsstruktur offen,
- Maßnahmeplan: Gebäudeabriss und Altlastensanierung, städtebauliche Neuordnung z.B. durch Bebauungsplan.

Die wegen bisher sehr geringem Nachnutzungsinteresse bewusst wenig einschränkenden und eher beispielhaften Vitalisierungsoptionen bei eindeutigen Vorgaben zur Flächenberäumung und Umweltsanierung haben weiterhin Gültigkeit.

1.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.2.1 Städtebaulicher Anlass

Das Plangebiet umfasst im Kern den seit Aufgabe der letzten ordnungsgemäßen Nutzung bereits mehrere Jahre überwiegend brachliegenden Standort der früheren 'Stadtwirtschaft' sowie ebenfalls stillgelegte bzw. untergenutzte Randbauflächen. Das zu großen Teilen mit Wirtschaftsgebäuden bebaute und großflächig versiegelte Gelände stellt innerhalb der Heidenauer Innenstadt einen stadträumlichen, -gestalterischen und -funktionalen Missstand dar. Zur Flächenreaktivierung und Eingliederung dieses zentral gelegenen Bereiches in das sich entwickelnde Stadtzentrum bedarf es dringend einer neuen, tragfähigen Nutzung für den Standort.

Die Florana Grundstücksverwaltungs- und Immobilienverwertungs-KG – Projektentwicklung für Handel und Gewerbe, Weimar, beabsichtigt, auf den vorgenannten Revitalisierungsflächen ein innerstädtisches Einkaufszentrum (EKZ) für großflächigen (Lebensmittel) als auch kleinflächigen (Bekleidung, Drogeriewaren, Schuhe) Einzelhandel einschließlich der notwendigen Stellplatz- und Lieferflächen zu errichten.

Das Vorhaben ist grundsätzlich geeignet, der gewünschten Stärkung der Innenstadt Heidenaus zu dienen.

1.2.2 Städtebauliche Ziele

Wesentliches Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung der Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen durch Errichtung eines innerstädtischen EKZ mit max. 2.855 m² Verkaufsfläche (VF) zur Förderung der Versorgungsfunktion der Stadtmitte. Das EKZ soll nach gegenwärtigem Planungsstand einen Lebensmittelvollsortimentmarkt (max. 1.390 m² VF), einen Textilfachmarkt, einen Drogeriefachmarkt und ein Schuhgeschäft umfassen sowie mit ca. 180 Stellplätzen und den erforderlichen Lieferflächen ausgestattet werden.



Weitere Planungsziele sind eine städtebaulich günstige Einordnung von Baukörper und Freiflächen, eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen, die Schaffung eines angemessenen Grünanteils, die Gewährleistung einer stadtverträglichen Verkehrserschließung sowie die Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes für die benachbarten Wohnnutzungen.

Öffentliche Verkehrsflächen in den Randbereichen sollen zudem in geeigneter Weise in die Überplanung des Gesamtareals einbezogen werden.

1.2.3 Städtebauliche Verträglichkeit

1.2.3.1 Raumordnerische Verträglichkeit

Nach Ziel 6.2.2 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2003 sind auch in den (regionalplanerisch auszuweisenden) Grundzentren großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in einer Größenordnung von in der Regel bis 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn für den Versorgungsbereich der Bedarf nachgewiesen wird und eine interkommunale Abstimmung erfolgt.

Laut Begründung zum Ziel 6.2.2 kommt eine Ausnahme (von vorgenannter Regel) insbesondere in Betracht, wenn eine höhere Verkaufsfläche bei einer betriebsformbezogenen Betrachtung für den längerfristig wirtschaftlichen Einzelhandelsbetrieb erforderlich ist.

Die Stadt Heidenau ist gemäß des (hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung abschließend abgewogenen und damit diesbezüglich geltenden) Entwurfs der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge von 06/08 als Grundzentrum ausgewiesen.

Zur Stärkung der Stadtzentrumsentwicklung stellt die Stadt den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Die im Vorentwurf enthaltene und in der frühzeitigen Beteiligung teilweise kritisch bewertete Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu maximal 3.000 m² wurde nach intensiven Verhandlungen mit dem Investor auf 2.855 m² reduziert.

Die weitgehende Erfüllung der grundlegenden landesplanerischen Anforderung des Bedarfsnachweises für den Versorgungsbereich wurde durch ein Einzelhandelsgutachten¹ der BBE GmbH, Erfurt, bestätigt (die vorgesehenen Sortimente Textilien, Schuhe und Drogeriewaren erweitern das gesamtstädtische Angebot, während der geplante Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb zur Angebotsergänzung beiträgt).

Gleichfalls wurde die weitere Landesplanungsanforderung der Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfüllt (weder das Oberzentrum Landeshauptstadt Dresden noch das Mittelzentrum Große Kreisstadt Pirna brachten im Ergebnis verkaufsflächenorientierte Bedenken vor; die Kleinstadt Dohna gab keine Stellungnahme ab).

¹ vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt (2008): Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Heidenau



Somit ist zunächst von der generellen Zulässigkeit eines verkaufsflächeneingeschränkten EKZ in der Stadt Heidenau auszugehen.

Die Zulässigkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der Regelverkaufsflächengröße von 2.000 m² (d.h. die Atypik des Einzelfalls) durch das geplante EKZ ist LEP-bezogen aus Sicht der Betriebswirtschaft sowie vor allem im Sinne des Umweltschutzes und der Stadterneuerung wie folgt zu begründen:

Betriebswirtschaft

Um den in das Stadtzentrum zu lenkenden Kunden eine attraktive Auswahlbreite und -tiefe bieten zu können, ist ein gewisses Flächenpotential erforderlich.

Ferner ist die Ansiedlung der bisher unterdurchschnittlich vertretenen Sortimentserweiterungen Textilien, Schuhe und Drogeriewaren mit insgesamt ca. 1.465 m² Verkaufsfläche nur im Zusammenhang mit der Etablierung eines „Magnetbetriebs“ wie im Besonderen eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer zeitgemäß adäquaten Verkaufsfläche von ca. 1.390 m² möglich; ebenso ist der „Magnetbetrieb“ auch auf die Kundenzuführung durch zusätzliche Sortimentsangebote angewiesen.

Ein kundenfreundlich vielfältiges und aufgrund gegenseitiger Abhängigkeit der Sortimentstypen ausschließlich komplex zu realisierendes Einzelhandelsangebot in siedlungsintegrierter, innenstadtverträglicher Lage ist nicht zuletzt zur Profilierung der Stadtmitte als Einkaufsstandort gegenüber den „Grüne Wiese“ – Großmärkten zwingend erforderlich.

Umweltschutz

Der zur Ansiedlung des EKZ vorgesehene innerstädtisch einzig mögliche Standort stellt sich seit geraumer Zeit als großräumige Industrie- und Gewerbebrache dar, die aufgrund der spezifischen Vornutzungen punktuell hochgradig und gesamtflächig deutlich altlastenbehaftet ist.

Laut „Altlastensanierungsgutachten“² des Ingenieurbüros C-W-H, Dresden, von 07/08 ist die sehr kritische Situation - auf den im Wesentlichen landkreis- bzw. mittelbar gemeindeeigenen Liegenschaften - folgendermaßen zu skizzieren:

- Kontaminationszone 1: Auf ca. 70 % der Gesamtfläche finden sich hohe Schwermetallbelastungen durch Arsen, Blei, Quecksilber u.a. bis in eine Tiefe von ca. 2 m, die verursacht sind durch Auffüllungen etc. der vormaligen „Chemischen Fabrik Jackwitz und Wollner“ bis ca. 1900.
- Kontaminationszone 2: Im Bereich der Teerdestillationsanlagen und des Pech- und Teeröllagers der vormaligen „Dachpappen-, Holzzement- und Asphaltfabrik August Prée“, die bis ca. 1923 in Betrieb war, sind bis in den Grundwasserschwankungsbereich von ca. 9 m Tiefe sehr hohe Kohlenwasserstoffbelastungen v.a. durch PAK und BTEX vorhanden.



Die gutachterlichen Forderungen zur dringend notwendigen Dekontamination des Bodens und zur Verhinderung weiteren Schadstoffeintrags in das Grundwasser bringen zum Teil erhebliche Kostenbelastungen mit sich:

- Sanierungszone 1: Hier ist eine umfangreiche, weitgehende Oberflächenversiegelung erforderlich. Diese könnte durch die Errichtung des EKZ (Baukörper mit großer Grundfläche, retentionsarm auszuführende Verkehrsflächen) vollständig erreicht werden. Eine zusätzliche Bodenentlastung würde baubedingt durch die teilweise Auskofferung oberer Bodenschichten erfolgen. Die Entsorgungskosten belaufen sich diesbezüglich aufgrund des kontaminierten und somit nicht unmittelbar wieder einbaufähigen Materials auf ca. 111 TEUR brutto. Der weitaus überwiegende Anteil dieses umweltverbessernden Kostenaufwands würde durch den privaten Investor des EKZ getragen.
- Sanierungszone 2: Die hiesigen Kontaminationsschwerpunkte erfordern technologisch aufwändige Sanierungsverfahren (z.B. Tiefenauskofferung mit vollständiger Spundwandumschließung, Nassbaggerung, Ablaufwasserreinigung, Grundwasserabsenkung und -ableitung, Einhausung und Abluftreinigung sowie Wiederverfüllung). Der Kostenaufwand beläuft sich hier auf eine Bruttosumme von ca. 749 TEUR (zzgl. dekontaminationsbedingten Abbruch). Dieses immense Kostenvolumen würde ohne die Realisierung des EKZ nach der ansonsten bereits angekündigten Altlastensanierungsverfügung der Landesdirektion Dresden allein direkt bzw. indirekt durch die öffentliche Hand (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge und Wohnungsgesellschaft der Stadt) getragen werden müssen.

Es ist zu konstatieren, dass mit der Verwirklichung des EKZ beachtliche Umweltentlastungen hinsichtlich Boden und Grundwasser zügig und nachhaltig erreicht werden können.

Stadterneuerung

Das brachliegende und zur Ansiedlung des EKZ vorgesehene Areal ist Bestandteil des Heidenauer Sanierungsgebiets SG 01 „Stadtzentrum“. Laut verbindlicher Sanierungsrahmenplanung ist in diesem Teilgebiet eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung aus funktional-gestalterischen Gründen anzustreben.

Die zumeist verschlissene und nicht nachnutzungswürdige Bausubstanz stellt demnach einen bedeutenden städtebaulichen Missstand dar, der sich auch auf die umgebenden Innenstadtbereiche negativ auswirkt.

Zur Vorbereitung einer stadtzentral geeigneten Nutzung in Verbindung mit einer stadtbaugestalterischen Aufwertung bedarf es daher der grundlegenden Baufeldfreimachung (Bauwerksabriss, Flächenentsiegelung und Tiefenentrümmerung sowie Abfallentsorgung).

² vgl. C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Dresden (2008): Sanierungsuntersuchung auf dem Gelände des Altstandortes ‚ehemalige Stadtwirtschaft‘ in Heidenau, Ringstraße 7, Abschlussbericht



Gemäß der „Bausubstanzuntersuchung in Vorbereitung des Gebäudeabbruchs“³ des IB C-W-H von 08/08 ist die Komplettberäumung des Altstandorts aufgrund des hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrads sowie der baustoff- und vornutzungsbedingten Belastungen der entstehenden Abfallarten mit Kosten von ca. 629 TEUR brutto verbunden.

Auch diese erheblichen Baugrundentwicklungskosten würden ohne das private Engagement zur Einkaufszentrumserrichtung fast ausschließlich durch kommunale Institutionen aufgebracht werden müssen.

In der Gesamtbilanz ist somit davon auszugehen, dass unter sorgfältiger Abwägung der betriebswirtschaftlichen Belange des Einzelhandels als auch insbesondere der öffentlichen Belange des Umweltschutzes und der Stadterneuerung die oben dargestellte Überschreitung der Verkaufsflächenregelgröße hinsichtlich landes- und regionalplanerischer Intentionen akzeptabel erscheint.

Daher dürfte eine auch im Sinne der Raumordnung verträgliche Problemlösung gegeben sein.

1.2.3.2 Überörtliche und örtliche Verträglichkeit

Die Stadt Heidenau verfügt über ein relativ hohes Verkaufsflächenpotential, das zum überwiegenden Teil an autokundenorientierten bzw. peripheren Standorten entwickelt wurde. Zu benennen sind hier vor allem die Ansiedlungen der frühen 1990er Jahre entlang der Hauptstraße, die insbesondere die Branchen Möbel, Baumarkt und Lebensmittel umfassen. Im EKZ 'Real' (SB-Warenhaus) wird darüber hinaus ein hoher Anteil an zentrenrelevanten Waren angeboten.

Der innerstädtische Einkaufsbereich an der Bahnhofs- und Ernst-Thälmann-Straße spielt dagegen aufgrund des hier noch relativ geringen und kleinteiligen Verkaufsflächenangebotes für die Versorgung der Stadt bisher nur eine untergeordnete Rolle. Das geplante Vorhaben soll deshalb zur Unterstützung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums beitragen.

Um insbesondere sicherzustellen, dass die geplante Ansiedlung keine nach § 11 Abs. 3 S. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei einer Geschossfläche über 1.200 m² (d.h. ca. 800 m² VF) regelmäßig anzunehmenden negativen zwischengemeindlichen oder gemeindlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird, die insbesondere die Funktionsfähigkeit des derzeit nicht festgeschriebenen, aber faktischen zentralen Versorgungsbereichs unzulässig beeinträchtigen, wurde das bereits erwähnte Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erstellt. Dieses Gutachten nimmt anhand

- einer Strukturanalyse der Standortrahmenbedingungen in Heidenau,
- der Darstellung der branchenspezifischen Einzugsgebiete und Berechnung des Nachfragevolumens der Branchen Lebensmittel, Textilien, Drogeriewaren und Schuhe,
- einer Markt- und Wettbewerbsanalyse der projektrelevanten Branchen sowie
- der Darstellung der geplanten Ansiedlung

³ vgl. C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Dresden (2008): Bausubstanzuntersuchung in Vorbereitung des Gebäudeabbruchs, Bauvorhaben Neuerrichtung Einkaufszentrum Ringstraße in Heidenau, Ergebnisbericht



eine Verträglichkeitsprüfung des geplanten Projektes sowie eine übergemeindliche und ortsbezogene Bewertung vor.

Überörtliche Verträglichkeit

Unter Berücksichtigung der räumlichen Verflechtungen darf durch die gemeindliche Entwicklung der Stadt Heidenau die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens kann festgestellt werden, dass aufgrund des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Orte, d.h. das Oberzentrum Dresden und das Mittelzentrum Pirna, zu befürchten sind. Nennenswerte überörtliche Kaufkraftzuflüsse sind aufgrund der Integration des geplanten EKZ in die Innenstadt und die damit verbundene aufwändige Anreise für Kunden aus einem erweiterten Einzugsgebiet sowie die vergleichsweise geringe Größe und die vorgesehene allgemein übliche Angebotspalette des Projektes nicht zu erwarten.

Örtliche Verträglichkeit

Die Stadt Heidenau als künftiges Grundzentrum soll für ihren Verflechtungsbereich die Grundversorgung für den allgemeinen täglichen Bedarf sicherstellen.

Das Gutachten weist nach, dass das geplante EKZ den in Heidenau bisher unterdurchschnittlich vertretenen Branchen Textilien, Drogeriewaren und Schuhe das gesamtstädtische Angebot erweitert. Im Bereich Lebensmittel ist das Vorhaben als ergänzendes Angebot zu bewerten.

Aufgrund des geplanten Angebots kann somit davon ausgegangen werden, dass durch das neue EKZ insbesondere Kunden direkt aus Heidenau sowie dem unmittelbaren Verflechtungsbereich (Teile der Stadt Dohna und des Müglitztales) gebunden werden, welche z.Z. ihre Nachfrage am lokalen Standort nur unvollständig decken können und auf Handelsstandorte in anderen Orten ausweichen müssen. Insbesondere bei Textilien, Drogeriewaren und Schuhen wird sich in der Folge der gegenwärtig sehr hohe Umsatzabfluss in andere Kommunen reduzieren. Im Lebensmittelbereich wird sich eine Verschärfung des Wettbewerbs zeigen.

Es ist aber auch innerhalb der Stadt selbst mit Umsatzzumlenkungen zu rechnen. Die Höhe, ab der Umsatzzumlenkungen zu negativen städtebaulichen Wirkungen führen können, wird in der Rechtsprechung mit einem Abwägungsschwellenwert von ca. 10 % angenommen. Bis zu diesem Wert ist regelmäßig anzunehmen, dass sich keine erheblichen negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten sind. Der Wert von 10 % hat sich demnach auch in der Fachkommentierung als 'Faustformel' für einen 'Anfangsverdacht' herauskristallisiert. In die Bewertung der Verträglichkeit sind im Einzelfall weitere Aspekte (Gefährdung der zugewiesenen Versorgungsfunktion, Verödungsgefahr einzelner Stadtquartiere etc.) einzubeziehen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der im BauGB verankerte besondere Schutz der zentralen und damit zumeist innerstädtischen Versorgungsbereiche, der dezentrale Solitärstandorte nicht mit einschließt.



Die in der Verträglichkeitsprüfung für das vorliegende Vorhaben insgesamt ermittelten Umsatzenklungen für die Gesamtstadt liegen für alle betrachteten Branchen unterhalb des 10 % - Schwellenwertes, lediglich für Lebensmittel wird eine Umlenkungsprognose von ca. 10,6 % gestellt.

Wird nur der zentrale (innerstädtische) Versorgungsbereich betrachtet, wobei das EKZ Real aufgrund seiner Randlege unberücksichtigt bleibt, verschiebt sich das Bild geringfügig:

- Die Ansiedlung des Sortiments Drogeriewaren führt zu einer Umsatzenklung von ca. 9,6 %. Betroffen ist nicht nur die Drogerieabteilung des SB-Warenhauses, sondern es werden auch die Innenstadtanbieter tangiert, unter denen sich der Wettbewerb intensivieren wird.
- Die Ansiedlung des Sortiments Lebensmittel in der geplanten Größenordnung führt zu einer Umsatzenklung von ca. 9,5 % und einer entsprechenden Verstärkung des Wettbewerbs. Als positiv ist jedoch zu werten, dass die Ansiedlung in der Innenstadt erfolgt, so dass die Wettbewerbsfähigkeit des Heidenauer Zentrums gefördert wird.
- Die Ansiedlung des Sortiments Textilien wird zu einer Umsatzenverteilung von ca. 7,5 %, die Ansiedlung des Sortiments Schuhe zu einer Umsatzenverteilung von ca. 7,2 % führen. Beide Werte liegen weit unterhalb des o.a. Abwägungsschwellenwertes.

Im Fazit ist das Vorhaben somit als interkommunal und stadtbezogen verträglich einzustufen.

1.2.4 Städtebauliches Instrumentarium

Auf Antrag der Florana KG als Vorhabenträger wurde der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 10/1 'Einkaufszentrum Stadtmitte' in der Sitzung des Stadtrates am 25.10.2007 gefasst.

Die Überplanung der bestehenden Brache im Bereich eines dem Stadtzentrum benachbarten Baublockinneren dient der nachverdichtenden Wiedernutzbarmachung von Flächen und entspricht damit dem allgemeinen Ziel der Innenentwicklung der Städte.

Da die Stadt Heidenau noch nicht über einen rechtswirksamen FNP verfügt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die vorgesehene Festsetzung der Bauflächen als Sondergebiet zur Verwirklichung eines innerstädtischen EKZ erfüllt dabei die städtebaulichen Intentionen des INSEK und der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet SG 01 'Stadtzentrum' zur Entwicklung der Heidenauer Stadtmitte zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Von der Errichtung des EKZ werden demnach erhebliche positive Impulse auf die innerstädtische Entwicklung erwartet.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der gegenwärtigen Fortführung der Flächennutzungsplanung das Baugebiet als Sonderbaufläche darzustellen. Da das Planverfahren zum FNP wegen der veränderten Rechtslage nach der Novellierung des BauGB 2004 und der daraus resultierenden Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, die städtebauliche Neuordnung des erörterten Standortes durch das skizzierte Vorhaben aber im Interesse der Stadtentwicklung baldmöglichst erfolgen sollte, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB begründbar.



1.3 BESTANDSANALYSE

1.3.1 Flächenabgrenzung und -größe

Das Plangebiet befindet sich östlich des Heidenauer Marktplatzareals zwischen Bahnhofstraße, Käthe-Kollwitz-Straße sowie Ringstraße und umfasst die Flurstücke 301/4, 301/23, 304b, 304c, 527 sowie jeweils einen Teil der Flurstücke 306c und 534/20 der Gemarkung Mügeln.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,4 ha.

1.3.2 Topografie und Boden

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 119,20 m üNN und ist annähernd eben.

Das Gelände wird seit ca. 1870 baulich genutzt und ist infolgedessen vollständig anthropogen überformt.

Der Baugrund⁴ besteht aus ca. 0,6 - 2,2 m mächtigen Auffüllungen aus Bauschutt, Sand, Kies und Schluff über den natürlichen Bodenschichten (Tallehme, Talsande, Flußkiese). Die Lagerungsdichte der Auffüllungen ist als überwiegend locker und hohlraumreich zu bezeichnen. Bei geschätzten Durchlässigkeitsbeiwerten $k_f 1 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-6}$ ist der unter der Auffüllung anstehende Tallehm als durchlässig bis schwach durchlässig zu bewerten. Die Untersuchung des Baugrundes hat ergeben, dass baugrundverbessernde Maßnahmen bzw. erhöhte Gründungsaufwendungen notwendig sein werden.

Der mittlere Grundwasserstand ist bei ca. 7 m unter Geländeoberfläche zu erwarten.

Aufgrund der industriellen bzw. gewerblichen Vornutzung des Geländes ist der Großteil des Areals als Altstandort ‚Stadtwirtschaft‘ im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der SALKA-Nr. 87214063 und als Altstandort ‚Ehemalige Chemische Fabrik Jackwitz & Wollner‘ SALKA-Nr. 87214067 erfasst.

Laut der aktuell im Auftrag des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge erstellten und der Landesdirektion Dresden zur Bestätigung vorliegenden Sanierungsuntersuchung (s.o.) werden zur Erreichung des Sanierungsziels 'Unterbinden des weiteren Schadstoffeintrags ins Grundwasser durch Sanierung der Schadherde Teerdestillation sowie Pech- und Teeröllager' (Ergänzung: Dachpappenzieherei und Rohteerbassin im Keller) zwei Sanierungszonen und entsprechende Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die Sanierung der Altlastenflächen soll über einen Altlastenbeseitigungsvertrag gesichert werden, in dem Vorgehensweise, Kostenverteilung etc. zwischen den Grundeigentümern, dem Investor und der Stadt Heidenau geregelt werden.

⁴ vgl. IBA Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung mbH, Dresden (2007): Geotechnisches Gutachten, Einkaufszentrum in 01809 Heidenau, Ringstraße 5-7, Bericht Nr. 07.125



1.3.3 Nutzung und Bebauung

Aus den Zeiten der Gewerbenutzung bestehen auf dem Kerngelände noch diverse stillgelegte Wirtschaftsgebäude, die im Sinne der existierenden Bausubstanzuntersuchung (s.o.) abfallrechtlich korrekt zu behandeln sind.

Im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße bzw. der Ringstraße befindet sich ein größeres elektrotechnisch bereits entkerntes Trafogebäude, das künftig abgerissen werden kann. Als Ersatz wurde bereits eine moderne, kompakte Trafostation unmittelbar in Gehwegnähe errichtet.

Darüber hinaus sind die gegenwärtig im Kurvenbereich der Ringstraße vorhandenen öffentlichen Parkplätze in den Geltungsbereich einbezogen. Die nur schwach frequentierten Stellplätze sollen zugunsten der Verbesserung der allgemeinen Verkehrsverhältnisse aufgegeben werden.

Auf dem zur Bahnhofstraße orientierten Teil des Plangebiets befindet sich ein fast gänzlich leerstehender Bürozeckbau, der abgebrochen werden kann.

Das Plangebiet ist als Folge der langen und intensiven Vornutzungen überwiegend, d.h. zu mehr als 75 % bebaut bzw. voll- und teilversiegelt (Asphalt, Betonplatten, Naturpflaster); weitere etwa 6 % der Flächen sind geringversiegelt (wassergebundene Beläge). Unversiegelte Flächen haben sich zu Ruderalflächen mit Gebüsch- oder Gehölzaufwuchs entwickelt.

Das direkte Umfeld des Plangeltungsgebietes ist vorrangig wohngeprägt. Nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße schließt sich das Plattenbaugebiet Mügeln mit zumeist 6-geschossiger Zeilenbebauung an. An der Ringstraße im Osten des Plangebiets stehen 3-geschossige Gründerzeitgebäude in offener Bauweise. Zwischen der südlichen Gebietsgrenze und der Bahnhofstraße befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Geschossen im Blockbautypus.

Nach Westen hingegen schließt sich bis zum neu angelegten Marktplatz die gemischt genutzte Bebauung des Heidenauer Stadtzentrums an.

1.3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Käthe-Kollwitz-Straße als Anliegerstraße, im Osten unmittelbar an die Ringstraße ebenfalls als Anliegerstraße mit direkter Verknüpfung zum wichtigen Hauptverkehrsstraßenzug Dresdner Straße / Pirnaer Straße und verfügt im Süden über einen unmittelbaren Anschluss an die Bahnhofstraße mit ihrer Sammelstraßenfunktion. Das Gebiet ist damit verkehrlich allseitig günstig erschlossen.

Alle wichtigen öffentlichen und privaten Einrichtungen im Innenstadtbereich (z.B. Rathaus, Marktplatz, Stadthaus, Bibliothek, Bahnhof) sowie der Haupteinkaufsbereich entlang der Ernst-Thälmann-Straße sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

1.3.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Innenstadtlage ist vor allem die Umgebung des Plangeltungsbereiches mit sämtlichen erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation) ausreichend erschlossen.



Einzelne das Baufeld kreuzende und weiterhin betriebene Leitungen sind ggf. im Rahmen der Realisierung des Vorhabens umzuverlegen. In diesem Zusammenhang und darüber hinaus können evtl. auch die Stilllegung bzw. Entfernung von Ver- und Entsorgungsanlagen angebracht sein.

1.4 NEUORDNUNGSKONZEPT

1.4.1 Nutzung und Bebauung

Die Objektplanung⁵ für das EKZ sieht die Errichtung eines langgestreckten, eingeschossigen Baukörpers im nördlichen Grundstücksteil vor. Die Erschließung des Gebäudes für den Kundenverkehr erfolgt vom südlich vorgelagerten Parkplatz, während die Anlieferung auf der nördlichen Gebäudeseite erfolgen soll.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden der geplanten Nutzung entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentrum' festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden mit einer textlichen Festsetzung präzisiert: Zugelassen wird lt. Durchführungsvertrag ein EKZ mit einer maximalen VF von 2.855 m², davon höchstens 1.390 m² VF für einen Lebensmittelvollsortimentmarkt.

Das zulässige Maß der Nutzung ermöglicht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei einer Gebäudehöhe bis zu 8,0 m die Realisierung des geplanten Bauwerkes. Die Bauweise ist abweichend so festgesetzt, dass auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden können. Dies trägt dem geplanten Vorhaben, das ein Gebäude mit ca. 113 m Länge vorsieht, entsprechend Rechnung. Der Standort des Einkaufsmarktes auf dem Grundstück wird mit Baugrenzen so fixiert, dass die Orientierung des Gebäudes auf die angrenzenden Straßen (Käthe-Kollwitz-Straße/ Ringstraße) und vermittelnd zur Bahnhofstraße gesichert wird.

1.4.2 Verkehrserschließung

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen Seitenbereiche der Käthe-Kollwitz-Straße und der Ringstraße von der zukünftigen Grundstücksgrenze bis zum heutigen Fahrbahnrand. In diesen Flächen ist ein durchgängiger Gehweg noch nicht vorhanden und soll daher im Zuge des Vorhabens verwirklicht werden. Zudem werden die im Norden des Geltungsbereichs bestehenden Parkplatzflächen nicht nur durch die Wegenetzergänzung sondern auch durch privates und öffentliches Straßenbegleitgrün neu geordnet. Die Senkrechtparker im Straßenraum sowie der bestehende Abfallbehälterstandplatz der kommunalen Wohnungsgesellschaft bleiben dabei weitestgehend erhalten.

⁵ vgl. AIB Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH Bautzen (2008): Einkaufszentrum Stadtmitte – Entwurfsplanung



Die Erschließung des EKZ selbst kann aus dem vorhandenen Straßennetz erfolgen. Für Kunden sind drei Zufahrten vorgesehen: Von der Bahnhofstraße, von der Käthe-Kollwitz-Straße und von der Ringstraße aus. Die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Folge des Vorhabens ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 680 Pkw in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu rechnen (je ca. 340 Pkw/h in der Ein- und in der Ausfahrt), die sich auf die drei geplanten Zu- und Ausfahrten leicht differenziert verteilen werden. Die Leistungsfähigkeit der Anbindepunkte wurde in einem Verkehrsgutachten⁶ nachgewiesen. Alle drei Knotenpunkte sind demnach ohne Aufweitungen, zusätzliche Abbiegespuren auf den städtischen Straßen oder Lichtsignalanlagen leistungsfähig. Der Verkehrsfluss im kommunalen Straßennetz bleibt somit nahezu unbehindert.

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Gelände des EKZ ca. 174 Parkplätze vorgesehen. Dies geht konform mit dem in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) genannten Bedarfsrichtwert für derartige Einzelhandelseinrichtungen (1 Stellplatz je 10 – 20 m² VF).

Die Anlieferung der Handelsbetriebe erfolgt von der Käthe-Kollwitz-Straße aus. An dieser Gebäudeseite sind entsprechende Lieferzugänge sowie für den Lebensmittelmarkt eine Laderampe, die aus immissionsbezogenen und baugestalterischen Gründen eingehaust werden soll, geplant. Die Lieferfahrzeuge sollen über eine ebenfalls festgesetzte Zufahrt von der Käthe-Kollwitz-Straße aus in den Ladebereich einfahren, dann ggf. rückwärts bis zur Entladestelle rangieren und das Grundstück vorwärts durch Umfahrung des Gebäudes am Rand des Kundenparkplatzes an der Ausfahrt Ringstraße wieder verlassen.

1.4.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Vorhabens kann generell aus den anliegenden Netzen der Ver- und Entsorgungsunternehmen gewährleistet werden. Bis auf die Fernwärme liegen alle Medien in den angrenzenden Straßenkörpern bzw. sollten bei einer notwendigen Umverlegung vorzugsweise in den öffentlichen Straßenraum gelegt werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich an der Ringstraße eine Trafostation, die im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird.

Die Wärmeversorgung erfolgt – neben gebäudeintegrierten Wärmerückgewinnungssystemen – über am Plangebiet anliegende und im Bebauungsgebiet umzuverlegende Fernwärmekanäle, so dass eine emissionsfreie energetische Versorgung gewährleistet werden kann.

Die Löschwasserversorgung für das Vorhaben kann aus dem anliegenden Trinkwassernetz sichergestellt werden.

⁶ vgl. viaproject Beratende Ingenieure GmbH, Suhl (2007): Verkehrsgutachten zur Einordnung eines Einkaufszentrums in 01809 Heidenau, Ringstraße 5-7



Die Entsorgung des Schmutzwassers und des auf dem Gebäude anfallenden Niederschlagswassers soll in den Mischwasserkanal in der Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen. Zur Reduzierung der anfallenden Niederschlagsmengen ist auf dem Dach des EKZ zu 85 % Dachbegrünung festgesetzt. Das auf den versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der vorhandenen Altlasten nicht versickert werden, sondern wird in den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße eingeleitet.

Die Planung der Erschließung⁷ für das Vorhaben wird parallel mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

1.4.4 Grünordnung

Der ökologische Zustand des Plangebiets sowie die Auswirkungen des EKZ auf die natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) sind im planungsbegleitend aufzustellenden Grünordnungsplan⁸ ausführlich beschrieben; gleichzeitig wurde die planungsorientierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Vorhaben per saldo keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich ziehen, sondern vielmehr in Teilen die Verminderung bestehender Umweltbeeinträchtigungen mit sich bringen wird.

In Ergänzung des Grünordnungsplanes erfolgte eine Artenschutzuntersuchung⁹ hinsichtlich Fledermäusen und Vögeln im Untersuchungsgebiet. Weitergehende Informationen finden sich im Umweltbericht. Für die festgestellten schützenswerten zwei Fledermausarten und sechs Vogelarten werden zur Schaffung von Ersatzlebensräumen Fledermaus- bzw. Nistkästen an Bäumen bzw. Gebäuden festgesetzt. Die artenschutzbedingten Forderungen zum Zeitpunkt der Abrissmaßnahmen werden über die Aufnahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

Da aufgrund der Altlastensituation eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weitgehend ausgeschlossen werden muss, wird hierfür eine Festsetzung zur Versiegelung der Stellplätze, Fahrgassen etc. getroffen.

Zur grünordnerischen Einbindung des EKZ in die innerstädtische Umgebung tragen verschiedene Maßnahmen bei:

Die festgesetzte Dachbegrünung auf dem Flachdach des Baukörpers mildert die Wirkungen der gleichbleibend hohen Flächenversiegelung und wirkt sich somit positiv auf das Klima sowie auf den Wasserhaushalt aus. Ergänzend zur Dachbegrünung ist die Einordnung von Solaranlagen möglich und ohne gesonderte Festsetzungen zulässig.

⁷ vgl. AIB Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH Bautzen (2008): Einkaufszentrum Stadtmitte – Erschließungsplanung

⁸ vgl. Schulz UmweltPlanung, Pirna (2008): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 10/1 'Einkaufszentrum Stadtmitte' – Entwurf

⁹ vgl. Schulz UmweltPlanung, Pirna (2008): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 10/1 'Einkaufszentrum Stadtmitte', Artenschutzbericht / Untersuchung der Vögel und Fledermäuse



Der planungsbedingte Gehölzverlust wird durch die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen (1 Baum je 6 Stellplätze) mehr als ausgeglichen. Die Bäume sollen dabei zu mindestens 50 % im Bereich der Stellplätze selbst und zu maximal 50 % in den Randbereichen gepflanzt werden; diese Regelung sichert die Gliederung der Stellplatzflächen durch Großgrün und mindert damit die negativen klimatischen Auswirkungen einer großflächig versiegelten Fläche.

Zur grüngestalterischen Einbettung des EKZ werden darüber hinaus entlang der das Plangebiet tangierenden Straßen geeignete Baumpflanzungen an konkreten privaten und öffentlichen Standorten festgesetzt.

1.4.5 Schallschutz

Mit dem Betrieb des EKZ ist für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelastung verbunden, die sowohl aus den erforderlichen haustechnischen Anlagen (Heizung, Kühlung, Lüftung, Klimatisierung) als auch aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Bereich der Zufahrten sowie auf dem geplanten Stellplatz resultiert. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde ein Schallschutzgutachten¹⁰ erstellt.

Ohne Schallschutzmaßnahmen wären Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an nahezu allen angrenzenden Wohnhäusern zu erwarten. Die Überschreitungen an der Bahnhof- und der Ringstraße sind auf den Parkverkehr und die Einkaufswagennutzung zurückzuführen, die Überschreitungen auf der Käthe-Kollwitz-Straße auf den Lieferverkehr in den Nachtstunden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude vor dem Stellplatzlärm wird daher die Errichtung von 2 m hohen Schallschutzwänden entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Der Bau einer weiteren Schallschutzwand ist an der Laderampe festgesetzt, um die Überschreitung von Immissionsrichtwerten durch Anlieferungen zu verhindern. Diese Wand soll am Gebäude eine Höhe von 4 m aufweisen und sich auf einer Länge von 3,50 m auf 2 m Höhe verringern.¹¹

Zur Reduzierung der Immissionen durch die haustechnischen Anlagen werden die zulässigen Schallleistungspegel für den Heizungsschornstein, die Lüftungsöffnungen und den Klimaverflüssiger tags und nachts begrenzt.

Weitere Maßnahmen, die zur Sicherung des Schallschutzes erforderlich sind, werden im Durchführungsvertrag geregelt. Dies betrifft den Ausschluss der Anlieferung in der Zeit von 22 bis 6 Uhr sowie die Integration der Abstellflächen für die Einkaufswagen in das Gebäude des EKZ.

¹⁰ vgl. cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden (2008): Schallimmissionsprognose, Bauvorhaben Einkaufszentrum Stadtmitte, Bebauungsplan M 10/1 Heidenau, Bericht Nr. 071841/05

¹¹ vgl. cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden (2008): Ergänzung zur Schallimmissionsprognose, Bauvorhaben Einkaufszentrum Stadtmitte, Bebauungsplan M 10/1 Heidenau, Bericht Nr. 071841/05



1.4.6 Baugestaltung

Auf Grundlage des § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) werden als gestalterischer Rahmen für die planungsparallel erfolgende Konkretisierung der Objektplanung Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen. Sie sollen dazu beitragen, für den relativ großformatigen Baukörper des EKZ in innerstädtischer Lage eine strukturierende, qualitativ hochwertige Formensprache zu entwickeln.

Der obere Gebäudeabschluss ist in diesem Zusammenhang als Flachdach hinter einer geschlossenen Attika auszubilden.

Da das geplante Bauwerk über umfangreiche technische Einrichtungen auf dem Dach verfügen muss, besteht die Notwendigkeit, deren Gestaltung detaillierter zu regeln.

Technische Aufbauten und Anlagen sowie Antennen müssen demnach von der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Gebäudeteils soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind, um ihre Einsehbarkeit aus dem Straßenraum weitgehend zu vermeiden. Mit diesen Regelungen soll eine gestalterisch möglichst ruhige obere Gebäudekante erreicht werden.

Um bei der vorgesehenen Ausdehnung des eingeschossigen Baus eine adäquate Gliederung und maßstäblich angenehme Wirkung zu erzielen, wird festgesetzt, dass die Fassaden mit verglasten Öffnungen auszustatten bzw. vorrangig vertikal zu strukturieren sind. Dies kann z.B. durch plastische Ausbildung, unterschiedliche Farbgebung oder Materialwechsel erfolgen. Verspiegelte Flächen sind hingegen nicht zulässig, um optische Irritationen auszuschließen.

Zur Verhinderung einer die Gebäudearchitektur dominierenden Wirkung von Werbeanlagen sind diese so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade bzw. des Daches wirken.

Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu unterbinden, werden bestimmte Illuminierungseffekte ausgeschlossen.

Die Höhe einer möglichen Einfriedung wird aus stadtgestalterischen Gründen auf 1,50 m begrenzt.

1.5 HINWEISE

Im Hinblick auf die Vorhabensrealisierung werden fachliche Hinweise insbesondere zu archäologischen Ausgrabungen, zum Umgang mit Bodenaushub, zum Grundwasserschutz, zu Erschließungsanlagen sowie zur Abfallentsorgung gegeben.



1.6 FLÄCHENBILANZ

Nach bebauungsplanbezogener Neugliederung der Bestandsflächen ergibt sich die folgende Flächenbilanz.

- Sondergebietsfläche:	ca.	13.070 m ²	(ca. 93,75 %)
- Verkehrsfläche:	ca.	870 m ²	(ca. 6,25 %)
- Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	13.940 m ²	(100,00 %)

1.7 PLANUNGS AUSWIRKUNGEN

Die Errichtung des geplanten EKZ 'Stadtmitte' trägt zur weiteren Entwicklung des Heidenauer Stadtzentrums bei. Mit der Maßnahme ist die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche sowie die Behandlung bzw. Entsorgung der dort bestehenden Altlasten verbunden.

1.8 GUTACHTEN

- AIB Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH Bautzen (2008): Einkaufszentrum Stadtmitte – Entwurfsplanung
- AIB Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH Bautzen (2008): Einkaufszentrum Stadtmitte – Erschließungsplanung
- BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt (2008): Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Heidenau
- cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden (2008): Schallimmissionsprognose, Bauvorhaben Einkaufszentrum Stadtmitte, Bebauungsplan M 10/1 Heidenau, Bericht Nr. 071841/05
- cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Dresden (2008): Ergänzung zur Schallimmissionsprognose, Bauvorhaben Einkaufszentrum Stadtmitte, Bebauungsplan M 10/1 Heidenau, Bericht Nr. 071841/05
- C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Dresden (2008): Bausubstanzuntersuchung in Vorbereitung des Gebäudeabbruchs, Bauvorhaben Neuerrichtung Einkaufszentrum Ringstraße in Heidenau, Ergebnisbericht
- C-W-H GmbH Bergbau- und Umweltberatung, Dresden (2008): Sanierungsuntersuchung auf dem Gelände des Altstandortes 'ehemalige Stadtwirtschaft' in Heidenau, Ringstraße 7, Abschlussbericht
- IBA Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung mbH, Dresden (2007): Geotechnisches Gutachten, Einkaufszentrum in 01809 Heidenau, Ringstraße 5-7, Bericht Nr. 07.125
- Schulz UmweltPlanung, Pirna (2008): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 10/1 'Einkaufszentrum Stadtmitte' – Entwurf



- Schulz UmweltPlanung, Pirna (2008): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 10/1 'Einkaufszentrum Stadtmitte', Artenschutzbericht / Untersuchung der Vögel und Fledermäuse
- viaproject Beratende Ingenieure GmbH, Suhl (2007): Verkehrsgutachten zur Einordnung eines Einkaufszentrums in 01809 Heidenau, Ringstraße 5-7



TEIL 2 UMWELTBERICHT¹²

2.1 EINLEITUNG

2.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan liegt in der Mitte der Stadt Heidenau und ist ca. 1,4 ha groß.

Die einbezogenen Flächen haben eine wechselhafte industriell-gewerbliche Nutzungsgeschichte hinter sich. Seit geraumer Zeit ist der gesamte Bereich durch brachgefallene Gebäude und Freiflächen geprägt.

Mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun Baurecht für ein neues Einkaufszentrum (EKZ) hergestellt werden. Vorhabenträger dafür ist die Florana Grundstücksverwaltungs- und Immobilienverwertungs-KG – Projektentwicklung für Handel und Gewerbe, Weimar.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 301/4, 301/23, 304b, 304c, 527 sowie teilweise 306c und 534/20 der Gemarkung Mügeln. Mit jeweils anliegenden Wohnhäusern wird der Bebauungsplan im Norden durch die Käthe-Kollwitz-Straße und im Osten durch die Ringstraße begrenzt. Im Süden bildet die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße den Abschluss. Die westliche Grenze verläuft entlang eines privaten Wohngrundstückes und eines öffentlichen Parkplatzes.

2.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

2.1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die allgemein bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes schutzgutbezogen aufgeführt.

Insbesondere in § 1a BauGB finden sich weitere umweltorientierte Anwendungsvorschriften für die Stadtplanung.

So führt § 1a Abs. 2 BauGB Folgendes zum siedlungsbedingten Flächenverbrauch aus: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Der angestrebten Reduzierung der Siedlungstätigkeit auf bisher unbebauten Flächen wird durch die geplante Reaktivierung von Brachflächen in besonderer Weise Rechnung getragen.

¹² Bearbeitung: Schulz UmweltPlanung, Glashütte (2008)



Hinsichtlich des bauleitplanerischen Umgangs mit dennoch möglichen vorhabensbezogenen Eingriffen in Natur und Landschaft führt § 1a Abs. 3 BauGB Folgendes aus: *Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung ... zu berücksichtigen.*

Der zum Bebauungsplan zu erstellende Grünordnungsplan weist nach, dass die unvermeidbaren Eingriffe durch Festsetzungen in geeigneter Art und umfassender Weise ausgeglichen werden können und somit keine Abwägungskonflikte zu besorgen sind.

Bundesnaturschutzgesetz

In § 2 Abs. 1 Nr. 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – und analog in den entsprechenden Landesgesetzen – wird zum Arten- und Lebensraumschutz Folgendes ausgeführt: *Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.*

Bezug nehmend auf das Baurecht wird in § 21 Abs. 1 BNatSchG Folgendes ausgeführt: *Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.*

Die laut Grünordnungsplanung vollständige Kompensation der planungsbedingten Eingriffe gewährleistet die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden Bebauungspläne im Allgemeinen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.

Diese legt grundsätzlich fest: *In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.*

Die für den vorliegenden Planungsfall erstellte Schallimmissionsprognose sagt aus, dass bei Durchführung von technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der einschlägigen Richtwerte weitestgehend möglich ist.

2.1.2.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan von 2003 (LEP) ist in Bezug auf das Siedlungswesen festgeschrieben, dass die Nutzung vorhandener Bauflächen generell Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben soll.



Ferner sollen laut LEP v.a. brachliegende Bauflächen, insbesondere auch Gewerbe- und Industriebrachen, im Eignungsfall beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das in der Planung befindliche Bauvorhaben entspricht den landesplanerischen Zielvorstellungen zur Brachflächenrevitalisierung in Gänze.

Regionalplan

Im Regionalplan von 2001 (RP) wird der Planungsraum im Zusammenhang mit großräumigen Flächenumgriffen umweltseitig einem Vorbehaltsgebiet Wasserressource, z.T. einem Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad und einem Gebiet mit geologisch bedingter Grundwassergefährdung zugeordnet.

Das EKZ-Projekt ist vom Grundsatz her mit den regionalplanerischen Anforderungen kompatibel bzw. nimmt die damit verbundenen Herausforderungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan an.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau liegt seit April 1999 als Entwurf vor. Er stellt den Geltungsbereich überwiegend als geplante Wohnbaufläche dar. Nur der südliche Bereich wird als bestehendes Wohngebiet dargestellt. Mittlerweile wird der Planungsansatz von der Stadt jedoch nicht mehr zwingend weiterverfolgt.

Nach Auffassung der Kommune ist nunmehr auch eine andere innenstadtaffine Nutzung wie z.B. eine Einzelhandelsansiedlung möglich, so dass das vorgesehene EKZ bei der anstehenden Fortentwicklung der Flächennutzungsplanung in diese als Sonderbaufläche integriert werden kann.

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Planungsraum selbst ist keine störungsempfindliche Wohnnutzung vorhanden, jedoch direkt nördlich, östlich und südlich angrenzend. Das dortige Wohnumfeld ist durch die innerstädtische Lage und den Stadtteilverkehr lärmseitig geprägt, während vom Planungsgebiet aufgrund von nur wenigen Interimsnutzungen keine nennenswerten Schallemissionen ausgehen.

Bezüglich der aktuellen Immissionsbelastung mit Luftschadstoffen liegen keine örtlichen Werte vor. Häufige Inversionswetterlagen während des Winterhalbjahres führen jedoch gerade im Elbtal zur Anreicherung von Schadgasen in der unteren Atmosphäre. Dies trifft grundsätzlich auch auf das Planungsgebiet zu.

Der Planungsraum ist als Gewerbebrache weitgehend abgesperrt und wird daher für die Naherholung nicht genutzt.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch den Altstandort scheidet nach Aussage der aktuellen Sanierungsuntersuchung aus.



Für das Schutzgut Mensch ist der Planungsraum derzeit nur von geringem Wert.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein großer Teil der Flächen im Planungsraum ist überbaut bzw. mehr oder minder versiegelt.

Auf den unversiegelten Flächen haben sich aus ungepflegten Grünflächen Ruderalfluren entwickelt, stellenweise ist schon recht dichter Gehölzaufwuchs (u.a. Birke, Weide, Spitzahorn) vorhanden.

Erhaltenswerter Baumbestand (u.a. Roteiche, Linde, Spitzahorn) ist aber insbesondere außerhalb des südlichen Randes des Planungsraums anzutreffen.

Im Planungsraum ist grundsätzlich das Vorkommen kulturfolgender Arten, vor allem von Vogelarten, Insekten und Kleinsäugetern zu erwarten, welche in erster Linie die Lebensräume auf den Ruderalflächen, aber auch an und in den Altgebäuden nutzen. Im Rahmen der aktuellen Untersuchung des Planungsraumes auf Vögel und Fledermäuse konnten 13 potentielle Brutvogelarten festgestellt werden. Darüber hinaus konnten bei Detektorerfassungen die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler nachgewiesen werden.

Im Planungsraum und seiner Umgebung bestehen keine Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutzrecht.

Aufgrund seiner siedlungsintegrierten Lage und der hochversiegelten Flächenanteile hat das Planungsgebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur einen geringen Wert.

2.2.1.3 Schutzgut Boden

Im Elbtalgebiet der Niederterrasse, in der sich auch der Planungsraum befindet, herrschen Auenlehme der Tallagen vor. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Böden durch die gewerblich-industrielle Vornutzung stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Aufgrund von Bebauung, Versiegelung, Verdichtung und Auffüllung ist kaum noch ein natürliches Bodengefüge vorhanden. Der Boden ist ferner in Teilbereichen deutlich kontaminiert, was in entsprechenden Altlastenuntersuchungen Niederschlag gefunden hat. Hier bestehen Kontaminationen mit Arsen, Blei, Quecksilber, PAK, Phenol und MKW, die auf die industriell-gewerblichen Altnutzungen des Gebietes seit 1870 zurückgeführt werden können.

Aufgrund der nachhaltigen Devastierungen und chemischen Belastungen ist der Planungsraum für das Schutzgut Boden nur von geringem Wert.

2.2.1.4 Schutzgut Wasser

In der Dresdner Elbtalweitung war ursprünglich ein geschlossener Grundwasserkörper in den Kiesen und Sanden der Elbaue auch oberflächennah zu finden. Dieser wurde in weiten Teilen über längere Zeit ausgebeutet, so dass auch die Wasserversorgung von Heidenau heute ausschließlich von außerhalb erfolgt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Planungsraum somit bei etwa 7 m. Der Grundwasserhaushalt im Plangebiet ist aufgrund von Bodenveränderungen und -versiegelungen gestört. Durch die schadstoffeintragenden Vornutzungen ist das Grundwasser im Planungsraum nachweislich teils hochbelastet.



Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind die Elbe (ca. 1km Entfernung) und die Müglitz (ca. 700 m).

Wegen der intensiven Flächenüberformungen und Vorbelastungen ist der Planungsraum für das Schutzgut Wasser nur von geringem Wert.

2.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Heidenau befindet sich im Übergangsbereich von atlantischen zu kontinentalen Klimaverhältnissen. Es herrscht ein immerfeuchtes, gemäßigtes Klima vor. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit +8,7°C vergleichsweise hoch. Die Niederschläge im Jahresdurchschnitt sind relativ gering.

Eine Besonderheit im Landschaftsraum sind die sogenannten Böhmischen Winde, welche in nordöstliche Richtung durch das Elbtal der Geländegestalt folgend wehen und kalte Luft mit sich bringen. Die Elbtalweitung um Dresden fungiert aber auch als Kaltluftstagnationsraum.

Lokalklimatisch bedeutet die Elbtal Lage eine erhöhte Nebelhäufigkeit und Spätfrostgefahr gegenüber höhergelegenen Standorten.

Durch die innerstädtische Lage und die hohe Versiegelung des Planungsraumes bei gleichzeitig geringem Großgrünbestand kann es kleinräumig leicht zu Überwärmungs- und Trockenheitserscheinungen kommen.

Bezüglich der Immissionsbelastungen liegen keine konkreten Werte vor. Häufige Inversionswetterlagen während des Winterhalbjahres führen jedoch gerade im Elbtal zur Anreicherung von Schadgasen in der unteren Atmosphäre.

Der Planungsraum hat für das Schutzgut Luft / Klima nur einen geringen Wert.

2.2.1.6 Schutzgut Ortsbild

Der Planungsraum befindet sich in der Innenstadt und ist damit nachhaltig anthropogen geprägt. Die vormals gewerblich genutzten Flächen sind derzeit im Wesentlichen ungenutzt und ungepflegt bzw. teilweise bereits verfallen, Ruderalvegetation mit zunehmender Verbuschung und wenigen Gehölzen breitet sich ungeordnet aus.

Da westlich direkt der Zentrumsbereich mit dem Marktplatz angrenzt, wirkt die ungestaltete Brachfläche besonders negativ. Nördlich des Planungsgebietes schließen sich größere Wohnblockareale an, so dass auch deren Wohnumfeld durch die Gewerbebrache ungünstig beeinflusst wird.

Der Planungsraum hat demnach für das Schutzgut Ortsbild keinen Wert.

2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches liegende Häuser an der Ringstraße sind als Kulturdenkmale erfasst. Weitere Kulturdenkmale finden sich im Umfeld des nahegelegenen Marktplatzes.

Die Sachwerte des Plangebiets sind wirtschaftlich abgeschrieben bzw. in der Substanz desolat.



Der Planungsraum ist daher für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ohne Wert.

2.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Enge Wechselbeziehungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, vor allem Grundwasser. Belastungen des Bodens wirken sich durch Auswaschungen etc. auf das Grundwasser aus. Das Grundwasser wiederum prägt mittels Einwirkung auf wasserlösliche Bestandteile auch den Bodenaufbau mit. Boden- und Wasserdargebot beeinflussen zusammen die Vegetationsentwicklung und damit indirekt die Lebensräume für spezifische Tierarten. Die entsprechenden Schutzgegenstände Biotop und Landschafts-/Siedlungsbild sind bspw. durch ökologisch hochwertige und dauerhaft raumbildende Grünstrukturen miteinander verknüpft.

Im Planungsgebiet zeigen sich vorgenannte gegenseitige Beeinflussungen vorrangig im negativen Sinne.

2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.2.1 Schutzgut Mensch

Durch den Zulieferungs- und Einkaufsverkehr kommt es zu einer erhöhten Frequentierung und Lärmbelastung des wohngeprägten Umfeldes. Mittels Festsetzung komplexer baulich-betrieblicher Auflagen entsprechend des angefertigten Schallschutzgutachtens einschließlich dessen Ergänzung kann aber die Gewährleistung der anzusetzenden Lärmrichtwerte erreicht werden.

Ebenfalls ist mit dem EKZ eine lokale Erhöhung der verkehrsbedingten Abgasemissionen verbunden. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Raum ist die Vorbelastung jedoch bereits hoch und die vorhabenbedingte Erhöhung in diesem Zusammenhang nicht erheblich.

Die festgesetzte Dachbegrünung und das zu pflanzende Großgrün haben ferner auch einen ausgleichenden Effekt im Hinblick auf die Luftschadstoffbelastung.

Bezüglich der Naherholung wird sich keine signifikante Veränderung ergeben; lediglich die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Areals werden verbessert.

Insgesamt wird das Schutzgut Mensch nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planungsraum ist aufgrund seiner Innenstadtlage und seines Versiegelungsgrades nur sehr eingeschränkt als Lebensraum geeignet, bietet jedoch einzelnen geschützten Vogel- und Fleckermausarten siedlungstypische Lebensräume. Deshalb werden auf Grundlage eines Artenschutzberichts geeignete eingriffsvermeidende bzw. -minimierende Maßnahmen festgelegt.

Die vorhandenen Großbäume stehen zum größten Teil jenseits der Planungsraumgrenze und können weitgehend erhalten werden.

Zu fällende Gehölze werden innerhalb des Geltungsbereiches durch Hochstammpflanzungen ersetzt.



Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist somit nicht zu erwarten.

2.2.2.3 Schutzgut Boden

Die auf Teilflächen gravierenden Bodenkontaminationen werden durch die Überplanung weitgehend nicht weiter verschärft sondern vielmehr auf Basis der Ergebnisse der Sanierungsuntersuchung im Zuge der Vorhabensumsetzung nachhaltig beseitigt.

Insgesamt wird etwas mehr Fläche als bisher versiegelt, durch die vorgesehene Dachbegrünung kann die Dachfläche des Einkaufsmarktes jedoch auch teilweise Bodenfunktionen wahrnehmen. In der Gesamtschau ist daher keine maßgebliche vorhabensbezogene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu konstatieren.

2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird im Bestand durch die Verunreinigungen im Boden beeinträchtigt. Durch die geplante Sanierung des Altstandorts wird das Kontaminationspotential für das Grundwasser in wesentlichen Teilen reduziert, da dies Hauptziel der Altlastensanierung ist.

Durch das Bauvorhaben erhöht sich der versiegelte Flächenanteil geringfügig. Aufgrund der großflächigen Belastungssituation in den oberen Bodenschichten muss jedoch laut Altlastengutachten eine Versickerung ohnehin weitgehend ausgeschlossen werden. Das vorgesehene Gründach nimmt jedoch auch Funktionen des Wasserhaushaltes wahr.

Insgesamt wird somit keine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser erfolgen.

2.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Lokalklimatisch bedeutet die Versiegelung von Freiflächen, gerade innerhalb von Ortschaften, eine stärkere Aufwärmung und höheren Luftfeuchtigkeitsentzug in der Umgebung. Da jedoch einerseits bereits ein deutlicher Versiegelungsanteil vorhanden ist und andererseits das festgesetzte Gründach sowie das zu pflanzende Großgrün auch klimawirksam sind, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Teil-Schutzgutes Klima ausgegangen.

Bei starker Frequentierung des Planungsraumes mit Zuliefer- und Einkaufsverkehr kann es zu zusätzlichen Abgas- und Feinstaubbelastungen kommen, wobei allerdings auch die nur beschränkte Größe des EKZ berücksichtigt werden muss. Zudem sind die immissionsseitigen Vorbelastungen aufgrund der zentrumsnahen Lage sowie der angrenzenden Einkaufs- und Parkierungsflächen bereits derzeit hoch.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft über das vorhandene Maß hinaus ist daher nicht zu erwarten.

2.2.2.6 Schutzgut Ortsbild

Mit dem Bauvorhaben ist der abfallrechtlich ordnungsgemäße Rückbau der veralteten, teils zweigeschossigen Zweckbauten verbunden. Diese wirkten bis dato als Störfaktoren für das Stadtbild.



Das vorgesehene EKZ dagegen ist eine moderne, eingeschossige Handelseinrichtung mit aufgelockerter Fassadengliederung und extensiv begrüntem Dach. Die geplante Stellplatzfläche wird mit Hochstämmen gegliedert und das Gesamtareal systematisch eingegrünt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Ortsbild ist somit auszuschließen.

2.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Außerhalb des Planraumes befindliche Kulturdenkmale werden nicht negativ tangiert. Innerhalb des Plangebietes sind keine erwähnenswerten Sachgüter mehr vorhanden, vielmehr werden dort neue Sachwerte geschaffen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher nicht beeinträchtigt.

2.2.2.8 Zusammenfassung des Zustandes der Umwelt bei Planungsdurchführung

Das Gebiet liegt in der Stadtmitte von Heidenau und ist aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelungen sowie der nachgewiesenen Bodenkontaminationen stark vorbelastet.

Durch das geplante EKZ wird die Fläche wieder nutzbar hergestellt, es erfolgt damit die wünschenswerte Reaktivierung einer ehemaligen Industrie- und Gewerbefläche in der Nähe des Marktplatzes.

Die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen bietet umweltseitig generell Vorteile gegenüber der alternativen Neuerschließung auf unbelasteten Freiflächen.

Durch die Altlastensanierung verbessert sich der Umweltzustand erheblich (Schutzgüter Boden und Wasser). Bestandsgehölze, die baubedingt gefällt werden müssen, werden durch die Pflanzung von Hochstämmen auf den Park- bzw. Randflächen kompensiert, artenschützende Ersatzquartiere werden an geeigneten Stellen geschaffen (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Ortsbild). Die Flächenversiegelung erhöht sich in geringem Maße; durch die geplante Dachbegrünung des EKZ können aber eingeschränkt Funktionen des Naturhaushaltes übernommen werden (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft).

In der Quintessenz ist durch das Bauvorhaben überwiegend nicht mit einer Verschlechterung der Schutzgüter zu rechnen, vielmehr werden teilweise Verbesserungen der Schutzgüter erzielt.

2.2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, würde sich die beginnende Gehölzsukzession auf den unbefestigten Flächen fortsetzen. Die stillgelegte Bebauung und nutzlose Versiegelung blieben längerfristig bestehen, ebenso die erheblichen Belastungen der Bodenschichten und des Grundwassers.

Die Fläche würde ohne aufwertende Grünelemente als ungeordneter Raum in der Stadtmitte Heidenaus fortbestehen und könnte somit ihrer eigentlichen Funktion als Bauland nicht gerecht werden.



2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich unvermeidbarer Vorhabenseingriffe bezüglich der Umweltschutzgüter kompakt dargestellt.

2.2.4.1 Schutzgut Mensch

Die Belange des Menschen konzentrieren sich hier hauptsächlich auf den Schutz vor Lärmbelastungen durch das EKZ; dies soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Begrenzung der zulässigen Schallleistung der haustechnischen Anlagen,
- Integration der Einkaufswagenboxen in das Gebäude,
- Ausschluss von Lieferverkehr zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr,
- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der Süd- und Westgrenze des Bebauungsgrundstückes,
- Errichtung einer 3,50 m langen und 2 bis 4 m hohen Lärmschutzwand an der Entladerampe an der Nordwestfassade des Marktes.

2.2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Abwendung von Beeinträchtigungen geschützter Vogel- und Fledermausarten werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Anbringung von artbezogenen Nisthilfen bzw. Fledermauskästen in hinreichender Zahl an Bäumen und Gebäuden,
- Festlegung von Abrisszeiträumen im Sinne des Artenschutzes und Vorgabe von Untersuchungs- bzw. Schutzmaßnahmen bei deren Nichteinhaltung.
- Pflanzung von 47 Hochstammbäumen einschließlich Unterpflanzungen innerhalb und am Rand der Freiflächen als Ersatz für 10 zu fällende Großgehölze im Bebauungsbereich,
- Begrünung des Gebäudedaches in extensiver Form mit ungefähr dreifacher Fläche der Neuversiegelung.

2.2.4.3 Schutzgüter Boden / Wasser

Die Vorbelastungen des Boden- und Grundwasserhaushalts sollen in erster Linie mittels folgender Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Entfernung hochgradig kontaminierter Bodenareale bis in den Grundwasserschwankungsbereich und Wiederverfüllung mit zugelassenem Einbaumaterial,
- Verhinderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch Vollversiegelung der Stellplätze, Fahrgassen etc.,
- Behandlung des kontaminierten Bodenaushubs gemäß der jeweiligen bodenschutzrechtlichen Erfordernisse,
- Begrünung des Gebäudedaches mit anteiligen Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen.



2.2.4.4 Schutzgut Klima und Luft / Ortsbild

Zur Sicherung zuträglicher klimatischer Bedingungen, zur Absorbierung von Schadstoffen, Staub etc. und zur ortsbildverträglichen Ausformung des Einkaufsmarktes werden vorrangig folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Großgrün,
- Begrünung von Dachflächen.

2.2.4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- und Sachgütern erübrigen sich diesbezügliche Schutzmaßnahmen.

2.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es sind keine geeigneten Alternativflächen für ein EKZ in der Stadtmitte von Heidenau vorhanden. Ein theoretisch denkbarer Standort „auf der grünen Wiese“ würde mit deutlich ungünstigeren Umweltauswirkungen (Freiraumverbrauch etc.) einhergehen.

Mehr als ein Jahrzehnt lang konnten andersartige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnungsbau u.a.) auf den brachgefallenen Flächen nicht verwirklicht werden; diesbezügliche Realisierungschancen dürften auch in absehbarer Perspektive nicht gegeben sein.

Somit stellt das EKZ-Vorhaben eine innerstädtisch passende Wiedernutzbarmachung potentiell hochwertiger Bauflächen dar.

2.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

2.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Prüfung der Umweltaspekte des geplanten EKZ erfolgte zunächst auf der Grundlage intensiver Vor-Ort-Begehungen, Bestandsanalysen und Vorhabenseinschätzungen.

Daneben wurde die Bewertung auf der Basis bereits existierender bzw. anlässlich der oder parallel zur Planung erstellter Umweltunterlagen, überörtlicher und örtlicher Rechtsvorschriften bzw. Raumplanungen sowie des jeweiligen Standes der Objektplanung durchgeführt.

Herangezogen wurden vornehmlich folgende umweltbezogene Materialien:

- Grünordnungsplan – Entwurf und Artenschutzbericht zur Ergänzung (Schulz UmweltPlanung, Pirna, 2008);
- Schallimmissionsprognose und Ergänzung (cdf, Dresden, 2008);
- Altlasten-Sanierungsuntersuchung (CWH, Dresden, 2008);
- Bausubstanz-Abbruch-Untersuchung (CWH, Dresden, 2008);
- Geotechnik-Gutachten (IBA mbH, Dresden, 2007);
- Landschaftsplan – Entwurf (Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dieter Schrickel, Dresden, 1999);
- Stadtklimauntersuchung (Spacetec GmbH, Freiburg, 1995);
- Landschaftsbildbewertungen (Planquadrat, Dresden, 2005);
- Kulturdenkmalliste (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Dresden, 2004).



Unvermeidbare bzw. nicht mit zumutbarem Aufwand zu schließende Datenlücken wurden nach Möglichkeit durch Analogievergleiche und Erfahrungswerte substituiert.

2.3.2 Durchführung der Umweltüberwachung

Auf Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 hat das „EAG Bau“ die Gemeinden erstmals verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen.

Nach § 4c S. 1 BauGB überwachen die Gemeinden die *erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen*. Den Kommunen sind daher Empfehlungen zu sachgerechten und praktikablen Umweltüberwachungsmaßnahmen zu geben.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden als inhaltlich sinnvoll und kommunal umsetzbar erachtet (weitergehende Umweltkontrollen, bspw. Schallmessungen oder Grundwassermonitoring, der zuständigen Behörden bleiben unberührt):

- Überprüfung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten Pflanzungen und deren Zustand in regelmäßigen Intervallen,
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten Dachbegrünung und deren Zustand in regelmäßigen Intervallen.

Bei festgestellten Abweichungen ist insbesondere der Vorhabenträger durch die Kommune in die Pflicht zur Nachbesserung zu nehmen (darüber hinaus bestehende Einwirkungsmöglichkeiten der Umweltbehörden bspw. zum Lärm- bzw. Grundwasserschutz bleiben unberührt).

2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens „Einkaufszentrum Stadtmitte“ auf Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Außerdem erfolgt die Beschreibung und Bewertung von im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich von Umwelteingriffen.

Der Schutz des Menschen bezieht sich vor allem auf die Verminderung von Lärmbelastungen der Wohnumgebung mittels baulicher Anlagen und betrieblicher Organisation.

Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die in Anspruch genommen werden müssen, sind zu meist geringwertig. Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch geeignete Maßnahmen vermeidbar. Die bau- und gestaltungsbedingt notwendige Fällung von Gehölzen wird durch umfangreiche Ersatzpflanzungen in den entstehenden Freianlagen ausgeglichen.

Durch Versiegelung und Überbauung wird in die Bodenstruktur und die Grundwasserverhältnisse eingegriffen. Sowohl Boden als auch Grundwasser weisen aber aufgrund aufstehender Bauwerke bzw. zahlreicher Flächenversiegelungen sowie chemischer Verunreinigungen bereits erhebliche Vorbelastungen auf.



Der Vorhabenseingriff kann aus diesem Grund durch intensive Altlastensanierung, altlastenabhängige Vollversiegelung und umweltschonenden Umgang mit dem Bodenaushub sowie das vorgesehene Gründach des Einkaufsmarktes ausgeglichen werden.

Die Bestandsflächen haben für das Klima durch die Stadtzentrumslage und den hohen Überbauungsgrad nur eine unwesentliche Bedeutung. Die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung der Dachflächen bringen auch hier eine Aufwertung mit sich.

Das Ortsbild verändert sich zwar erheblich, aber aufgrund der heute von Leerstand und Verfall gekennzeichneten Ausgangssituation kommt es durch den Neubau des EKZ einschließlich der Neugestaltung der Außenanlagen zu einer Verbesserung des Zustandes.

Anzumerken bleibt, dass durch das Vorhaben weder Kultur- noch Sachgüter berührt werden.

Im Ergebnis bedeutet die Verwirklichung des Einzelhandelsvorhabens die teilweise Minderung vorhandener Umweltschäden, die weitgehende Vermeidung zusätzlicher Umweltbeeinträchtigungen sowie die anteilige Umweltaufwertung im Vergleich zur Bestandssituation.