

Stadt Heidenau

Bebauungsplan

M 08/1

**„Interkommunales Gewerbegebiet
Dresden/Heidenau – Teilbereich Heidenau“**

Überarbeiteter Entwurf

Begründung

November 2008

Stadt Heidenau

Bebauungsplan

M 08/1

**„Interkommunales Gewerbegebiet
Dresden/Heidenau – Teilbereich Heidenau“**

Überarbeiteter Entwurf

Begründung

- Teil 1 -

Stadtbauwesen

November 2008

Auftraggeber:

**Stadt Heidenau
Bauamt
Sachgebiet Stadtentwicklung
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau**

Auftragnehmer:

**Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Hamburger Straße 19
01067 Dresden**

Inhalt:

1. Planungsgebiet	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Städtebau	4
4. Erschließung	6
5. Stadtökologie	8
6. Flächenbilanz der Planung	13
7. Planungshinweise	14
8. Planungsauswirkungen	14
9. Planquellen	14
Anhang	16

1. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans M 08/1 „Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau“ erstreckt sich am nord-westlichen Rand der Stadt Heidenau und endet an der Stadtgrenze zu Dresden.

Direkt anschließend beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Dresden“.

Die beiden Planungen sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die hoheitliche Betreuung verbleibt jeweils in der betreffenden Gemeinde.

Ein Übersichtsplan der Geltungsbereiche beider Bebauungspläne ist im Anhang abgebildet.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen begrenzt durch die Dresdner Straße im Nord-Osten, die Stadtgrenze zu Dresden im Nord-Westen, ein Güteranschlussgleis im Süd-Westen und ein Gewerbegrundstück im Süd-Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 281, 281/3, 281/5, 281/6, 282/2, 282/3, 282/4, 282a, 285/21, 285/26, 285/27, 285o und 285p sowie Teile der Flurstücke 234/13 und 248/18 der Gemarkung Mügeln.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,63 ha.

Der Bereich des Bebauungsplanes wurde bis Anfang der 1990-er Jahre überwiegend durch das die Stadtgrenze überstreichende Betonplattenwerk Dresden-Sporbitz industriell genutzt. Da der damalige Eigentümer keine Nachnutzer fand, verfielen die gewerblichen Gebäude sowie technischen Anlagen und es entstanden illegale Müllablagerungen.

Insbesondere im straßenabgewandten Teil des ehemaligen Werksgeländes waren zudem erhebliche Bauschutthalden entstanden, die nach der bereits vor mehreren Jahren erfolgten Bäumung des Zellstoffwerkes in Heidenau-Süd dort aufgeschüttet und aufgrund der Insolvenz des ausführenden Unternehmens nicht sachgerecht entsorgt wurden.

Der überwiegende Teil obiger Flächen wurde in 2003 zum Zweck der Revitalisierung von der Landeshauptstadt Dresden erworben.

Des Weiteren gehört zum Gebiet des Bebauungsplans das Gelände des früheren Heizhauses der städtischen Wohnungsgesellschaft für den Ortsteil Neu-Mügeln. Nach der Stilllegung der wegen anderweitiger Fernwärmeversorgung nicht mehr benötigten Anlage fiel der Großteil des Areals brach bzw. wurde nur zwischengenutzt. Derzeit werden Teile der veräußerten Flächen und aufstehenden Gebäude u.a. von einer gemeinnützigen Organisation belegt.

Hinzuweisen ist zudem auf eine kleinere Grundstücksparzelle im westlichen stadtgrenznahen Planteil, die von einem bestehenden, Betonteile produzierenden Unternehmen, welches im Wesentlichen auf Dresdner Seite ansässig war, vornehmlich als Lagerfläche genutzt wurde und nunmehr ebenfalls brachliegt.

Schließlich ist eine erst in 2007 von Bahnbetriebszwecken freigestellte Trasse einer bereits seit mehreren Jahren ungenutzten und nun rückgebauten Güterbahn der Deutschen Bahn AG zu erwähnen, die den Planungsraum durchquert (Elbgeländebahn).

Das Gebiet des Bebauungsplanes weist mit Ausnahme künstlicher Geländeerhöhungen eine weitgehend ebene Topografie auf.

Vom Extremhochwasser im August 2002 waren die Gewerbebrachen nicht betroffen. Ebenso sind die Flächen nicht Bestandteil wasserrechtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete. Da sich das Gesamtgelände innerhalb des traditionell großflächig gewerblich genutzten Bereiches an der Bahnstrecke Dresden-Pirna befindet, verkehrlich günstig erschlossen ist und von nutzungseinschränkenden Hochspannungstrassen tangiert wird, eignet es sich, unter Beachtung der Nähe zu vereinzelter Wohnbebauung, sehr gut für eine gewerbliche Nachnutzung.

Aus diesen Gründen wurden insgesamt bereits die Baufeldfreimachung zuzüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung kontaminierter Bodenmassen und die vollständige Erschließung im planungs- bzw. fachrechtlich vorgegebenen Rahmen durchgeführt (Herstellung der Erschließung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB).

Um Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (gemäß § 33 BauGB) hinaus zu schaffen, soll nun nach dem Bebauungsplan für den Dresdner Teilbereich auch der Bebauungsplan für den Heidenauer Teilbereich zur Rechtskraft gebracht werden (gemäß § 10 BauGB).

Die ist jetzt im Gegensatz zum Erstentwurf von Januar 2005 gesamtflächig möglich, da nunmehr sämtliche Flächen der kommunalen Planungshoheit unterliegen, d.h. auch die bahnseitig freigestellten Grundstücke können aktuell angemessen überplant werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs zu entwickeln.

Das verbindliche Bauleitplanungserfordernis ergibt sich aus der Größe der Fläche, dem städtebaulichen Neuordnungsbedarf und dem Tatbestand der Entwicklung eines gemeindegrenzenüberschreitenden Gewerbegebiets.

Die Zielvorstellung besteht in der Ausweisung gewerblich nutzbarer Teilflächen, die voll erschlossen sind und den unterschiedlichen Anforderungen der künftigen Nutzer gerecht werden. Auf dem Areal sollen klein- und mittelständischen Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und unternehmensbezogener Dienstleistungen attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden.

3. Städtebau

Im Folgenden werden die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert.

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Um vielfältige gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, werden nahezu sämtliche Gewerbearten zugelassen; Einzelhandelsansiedlungen sollen jedoch an verbrauchernahen Standorten und somit nicht am relativ peripher gelegenen Gewerbebestandort erfolgen.

Gliederung des Baugebiets nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Die Einschränkung der Nutzung des Gewerbegebiets insbesondere im nord-östlichen Teilbereich ist vorrangig begründet durch die Nähe der Einfamilienhaussiedlung an der Peter-Rosegger-Straße. In diesem Teilbereich sind daher nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Gebiet vorgesehenen Gewerbestruktur wird es sich bei den Baukörpern, abgesehen von Verwaltungsbereichen, primär um hallenartige Gebäude unterschiedlicher Höhe handeln. Aus diesem Grund beschränken sich auch die das Nutzungsmaß limitierenden Vorgaben auf das erforderliche Mindestreglement.

Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine effektive und weitreichende Ausnutzung der Gewerbegrundstücke.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m erfolgt, um einerseits eine höhenmäßige Angleichung der neuen gewerblichen Baukörper an den benachbarten Gewerbebaubestand zu ermöglichen. Zum anderen wird somit gewährleistet, dass z.B. bis zu viergeschossige Verwaltungsgebäude bzw. entsprechend hohe Werkhallen errichtet werden können.

Teile baulicher Anlagen

Da gewerblich genutzte Gebäude i.d.R. technische Aufbauten aufweisen, die aus Funktions- bzw. Platzgründen über Dach zu führen bzw. auf dem Dach zu installieren sind, wird gestattet, dass diese Bauteile die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 6 m überschreiten dürfen. Gleiches gilt für Ergänzungsbauten, deren Höhe technologisch bedingt den höchstzulässigen Gebäudewert überschreitet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt ebenfalls unter Berücksichtigung der Grundsätze einer hohen Variabilität für die späteren Nutzungen und einer intensiven baulichen Nutzbarkeit. Zu den öffentlichen Straßen und sonstigen Nutzungsgrenzen ist ein Abstand der Baukörper von mindestens 5 m einzuhalten, um generell vor den Bauwerken ausreichende Freiflächen anlegen zu können. Damit wird zudem die Ausformung proportionierter Straßenräume gesichert.

Die Baugrenzen werden so weit als möglich in die zumindest eingeschränkt bebaubaren Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen geführt, um eine maximale Auslastung von Grund und Boden zu erreichen; dabei werden allerdings die weitgehend unbebaubaren Maststandort-Schutzzonen ausgenommen.

Ebenso orientiert sich der Baugrenzenverlauf an den durch Leitungsrechte belasteten und somit nicht überbaubaren Randflächen.

Die eingeräumten Überschreitungsoptionen sollen möglichen betrieblichen Anforderungen ausreichend Rechnung tragen.

4. Erschließung

Nachfolgend findet sich die nähere Erläuterung der verkehrlichen und der ver- bzw. entsorgungsbezogenen Festsetzungen.

Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplans grenzt direkt an die Dresdner Straße als Hauptverkehrsstraße an bzw. bezieht deren verkehrlich genutzte Seitenflächen auf Privatgrund mit ein.

Eine schwerlastverkehrstaugliche Anbindung an die Bereiche südlich der Bahnlinie zur heutigen Bundesstraße B 172 bzw. zur zukünftig evtl. umverlegten Staatsstraße S 172 und zur Autobahn BAB A 17 (Dresden – Prag) ist einerseits über die Siegfried-Rädel-Straße und die August-Bebel-Straße bzw. die Güterbahnhofstraße in Heidenau-Mügeln und zum anderen über die Pirnaer Landstraße / Bahnhofstraße / Lockwitztalstraße in Dresden-Niedersedlitz gegeben. Als weitere wichtige Verkehrserschließungsoption ist die geplante bahnquerende sogenannte „Querspange Sporbitz“ zu nennen, die eine bessere Verbindung des gesamten Dresdner Süd-Ostens und damit auch der angrenzenden Heidenauer Teilgebiete in Richtung B bzw. S 172 und BAB A 17 bewirken soll.

Innere Erschließung

Für die Erschließung des Heidenauer Teils des Gewerbegebiets war die Anbindung an die Dresdner Straße erforderlich. Von der Dresdner Straße führt daher eine Erschließungsstraße ca. 180 m in süd-westliche Richtung und verläuft dann annähernd rechtwinklig ca. 230 m in Richtung Stadtgrenze Dresden. An der Stadtgrenze erfolgt der Anschluss an die Ringerschließungsstraße des Teilbereichs Dresden des Gewerbegebiets.

Insgesamt beträgt die Länge der Erschließungsstraße etwa 410 m.

Die Erschließungsstraße ist öffentlicher Verkehrsraum und hat eine Fahrbahnbreite von 6,5 m (Begegnungsverkehr Bus / Bus bei 50 km/h) mit einem einseitigen 2,5 m breiten Gehweg erhalten (Gesamtquerschnitt 9 m).

Eigenständige Fahrradverkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

Stellplätze, Baumscheiben etc. sind grundsätzlich auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Im Teilstück ab der Dresdner Straße verläuft die Erschließungsstraße in einem Abstand von ca. 2,3 m zur süd-östlichen Grundstücksgrenze (Fläche für Straßenbegleitgrün) und bedarf daher keines Banketts. Für den Straßenabschnitt in Richtung Gewerbegebietsteil Dresden wurde entlang des Fahrbahnrandes zu den privaten Grundflächen ein Bankett von 1 m Breite zur Sicherung des Bordbereiches und zur Trassierung von Versorgungsleitungen angelegt, so dass sich hier eine Gesamtbreite des öffentlichen Straßenraums von 10 m ergibt.

Zur Oberflächenbefestigung der Fahrbahn wurde Asphalt verwendet. Die Gehwege und Zufahrten wurden mit Betonsteinpflaster befestigt.

Alle Straßenverkehrsflächen werden über Straßenabläufe entwässert. Diese wurden an vorhandene bzw. neue Mischwasserkanäle angeschlossen.

Im Rahmen der Verkehrserschließungsmaßnahme wurde auch die öffentliche Beleuchtungsanlage errichtet. Die Einordnung der Maststandorte wurde in der Gehwegrücklage vorgenommen. Auf energieeffiziente Leuchten wurde geachtet.

Zur Wartung räumlich bedingt außerhalb der Verkehrsflächen gelegener Ver- und Entsorgungsmedien wurde ein Wirtschaftsweg mit Schotterrasen angelegt und mittels Wegerechtsfestsetzung sanktioniert.

Stadttechnische Erschließung

Äußere Erschließung

Sämtliche wesentliche Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Gas, Wärme, Telekommunikation, Trink- / Löschwasser, Schmutz- / Regenwasser) liegen im Umfeld des Heidenauer Planungsgebiets in ausreichendem Umfang und hinreichender Dimensionierung an.

Somit besteht im Grundsatz kein Handlungsbedarf zur Erweiterung bzw. Ertüchtigung der Äußeren Erschließungsanlagen auf dem Gebiet der Stadt Heidenau.

Innere Erschließung

Im Zuge der Gebietserschließung wurden die notwendigen Medien zur Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation durch Anbindung an vorhandene Anlagen weitgehend innerhalb der öffentlichen Flächen neu verlegt bzw. installiert (auf privaten Flächen wurden Leitungsrechtsfestsetzungen vorgenommen).

Ungünstig verlaufende Versorgungstrassen wurden umverlegt und nicht mehr erforderliche Versorgungstrassen wurden stillgelegt.

Die bestehenden Fernwärmeleitungen und eine diesbezügliche Übergabestation wurden berücksichtigt, auf einen angebotsorientierten Ausbau der Gebietsversorgung wurde jedoch aus wirtschaftlichen Gründen bis auf Weiteres verzichtet.

Von der Bestandswasserleitung DN 150 im Seitenstreifen der Dresdner Straße wurde aus versorgungstechnischen und hygienischen Gründen eine Ringleitung (inkl. Stichleitung) DN 100 im Bereich der Planstraße und des Wartungswegs errichtet.

Laut einschlägiger technischer Regelwerke und Vorgaben der örtlichen Brandschutzbehörde ergibt sich für Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer Geschossigkeit von mehr als einem Vollgeschoss sowie einer angenommenen mittleren Brandausbreitung als Richtwert ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Zur Verbesserung der Löschwasserbereitstellung wurden die in der Dresdner Straße vorhandenen funktionsfähigen beiden Hydranten durch vier weitere Hydranten im Bereich der Gebietserschließungsstraße ergänzt.

Durch nahe der Stadtgrenze auf Dresdner Territorium eingebaute Hydranten können zusätzliche Wassermengen bereitgestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser von den öffentlichen und privaten Flächen erfolgt im Stadtgebiet von Heidenau grundsätzlich im Mischsystem.

Zur kommunalen Gewerbegebietsentwässerung wurden die drei folgenden Ansätze realisiert: Einerseits wurde zur Erschließung der zentral gelegenen Bauflächen die Verlegung eines Abwasserkanals DN 300 im neuen süd-westlichen Straßenschenkel einschließlich der Verknüpfung mit dem bestehenden Hauptsammler Nord DN 2000 durchgeführt; im Bereich des neuen süd-östlichen Straßenschenkels bzw. von durch Leitungsrechte zu sichernden Privatflächen erfolgt die Entwässerung in den vorgenannten Bestandshauptsammler.

Zum anderen wurde ein Stichkanal DN 300 nord-westlich entlang des vormaligen Güterbahngrundstücks zur Erschließung der dortigen Baufelder konzipiert, wobei auch hier entsprechende Leitungsrechte notwendig sind. Durch die Einbindung in den vorhandenen Sammler DN 600 in der Dresdner Straße kann die Abführung des Abwassers gewährleistet werden.

Schließlich können unmittelbar an der Dresdner Straße gelegene Gewerbebetriebe direkt in den dort bereits anliegenden Kanal entwässern.

Der zu begrüßenden Retention von Oberflächenwasser auf den gewerblichen Grundstücken kann auf privaten Antrag hin durch die Stadt zugestimmt werden. Solche Aktivitäten dürften im Zuge der in 2008 erfolgten Einführung einer Niederschlagswassergebühr größere Bedeutung erlangen.

Im Stadtgebiet der Nachbarstadt Dresden wurde aufgrund anders gelagerten Abwasserrechts die vollständige bzw. anteilige separate Sammlung öffentlich bzw. privat anfallenden Regenwassers im Trennsystem mit anschließender Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung durchgeführt.

Durch die Landeshauptstadt Dresden wurde in Abstimmung mit der Stadt Heidenau die Entscheidung getroffen, zu diesen Zwecken eine gebietsinterne Anlage zu errichten.

Aufgrund der topographischen und grundstücksrechtlichen Gegebenheiten konnte das Regenversickerungsbecken nicht vollständig auf Dresdner Flur eingeordnet werden.

Deshalb wurde zusätzlich ein geeignetes Areal im stadtgrenznahen Westteil des Heidenauer Plangebiets als Teilstandort für ein derartiges Becken ausgewiesen, das insgesamt von der Stadtentwässerung Dresden gebaut wurde und betrieben wird.

5. Stadtökologie

Die umweltbezogenen Festsetzungen einschließlich deren Auswirkungen werden nachfolgend näher erläutert.

Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Schutz und die Verbesserung der natürlichen Umwelt sowie die Gewährleistung gesunder Arbeits- bzw. Wohnbedingungen innerhalb bzw. außerhalb des Planungsraums haben einen hohen Stellenwert.

Dabei ist im vorliegenden Fall einer Gewerbebrachenrevitalisierung grundsätzlich Folgendes zu berücksichtigen:

Zum einen ermöglicht die Wiedernutzbarmachung bereits anthropogen überformter Areale die Verminderung des Freiraumverbrauchs für Siedlungszwecke. Zum anderen können im Zuge der Flächenreaktivierung bestehende Umweltbeeinträchtigungen insbesondere des Grund und Bodens reduziert werden.

Daneben sind allerdings auch die von wieder auflebenden Gewerbeaktivitäten ausgehenden Wirkungen bezüglich Lärmentwicklung, Ortsklimarelevanz und Luftschadstoffausstoß zu beachten. Diese wiederum sind jedoch aufgrund modernerer Produktionstechnologien zumeist nicht mehr mit den vormaligen Belastungen der stillgelegten Industriebetriebe vergleichbar.

Die Synopse der ökologischen Neubelastungen im Vergleich zu den Vorbelastungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Schutzgut	Neubelastung / Vorbelastung
Arten / Biotope	Neubelastung > Vorbelastung
Biotopverbundfunktion	Neubelastung = Vorbelastung
Boden	Neubelastung < Vorbelastung
Wasserhaushalt	Neubelastung > Vorbelastung
Überflutungsflächen	Neubelastung = Vorbelastung
Klima	Neubelastung = Vorbelastung
Lärmbelastung	Neubelastung = Vorbelastung
Lufthygienische Belastung	Neubelastung = Vorbelastung
Erholungseignung	Neubelastung = Vorbelastung
Landschafts- / Ortsbild	Neubelastung = Vorbelastung

Es ist erkennbar, dass sich bei Durchführung der Planung in Gegenüberstellung zum status quo die jeweils spezifischen Be- und Entlastungen der Umwelt im Wesentlichen ausgleichen bzw. teilweise umweltbezogene Verbesserungen und Verschlechterungen auftreten.

Verbleibende geringfügige Umweltdefizite sind angesichts der raumordnerischen Vorzüge der Branchenreaktivierung unerheblich (Arten / Biotope) bzw. werden durch Kompensationsüberschüsse im Dresdner Teilbereich des Interkommunalen Gewerbegebiets mehr als ausgeglichen (Wasserhaushalt).

Grünordnung

Um die bauliche Inanspruchnahme von Ruderalflächen etc. zu kompensieren, stadtökologisch wirksame Freiraumstrukturen zu etablieren und die gestalterische Wirkung von Bepflanzungen zu nutzen, werden geeignete und teils miteinander vernetzte Grünelemente festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Die Abstandsfläche am süd-östlichen Rand des Geltungsbereichs zwischen der Erschließungsstraße und den teilweise mit Grenzbebauung versehenen Nachbargrundstücken verbleibt in kommunaler Verantwortung und ist als straßennaher Grünstreifen angelegt.

Private Grünflächen

Um den Charakter eines Gewerbeparks zu unterstreichen, eine optische Trennung zwischen den Gewerbeflächen und dem Wohngebiet Peter-Rosegger-Straße zu schaffen bzw. den Übergang in den Landschaftsraum nord-östlich des Planraums abzusichern sowie die eindeutige Grünabgrenzung zur Dresdner Straße zu erreichen, wird hier ein Grünstreifen auf den angrenzenden Privatgrundstücken als Straßenbegleitgrün festgelegt.

Die sonstigen Privatgrünflächen setzen sich zusammen aus Grünbereichen mit unterschiedlichen Funktionen:

Zum einen sollen entlang der früheren Güterbahnstrecke bzw. auf den nicht mehr bahnbetriebsnotwendigen Flächen weitgehend lineare biotopverbindende Grünzonen geschaffen werden, die das auch grüngestalterisch wirksame Regenversickerungsbecken wesentlich integrieren und eine Querverbindung zwischen dem oben genannten Straßengrün und den südwestlichen Randzonen des Bebauungsplans herstellen.

Zum anderen dient letztgenanntes Grünareal insbesondere zur Grünabtrennung einschließlich Lärmschutzwirkung der gewerblichen Nutzungen zu den sich anschließenden Kleingartenparzellen.

Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Straßenzüge sollen bei hinreichenden räumlichen Verhältnissen zur Ausbildung grüner Raumkanten im Umfeld der Verkehrsräume möglichst einheitliche einreihige Baumpflanzungen mit Baumscheibenanlage auf den Privatflächen erfolgen, so dass sich zum großen Teil alleeartige Verhältnisse herausbilden können.

Grundsätzlich sind bei der jeweils konkreten Objektplanung auftretende Zwangspunkte wie Sicherheitsabstände zu unter- und oberirdischen Medientrassen sowie künftige Grundstückseinfahrten zu berücksichtigen.

Empfohlen werden folgende heimische und standortgerechte Baumarten:

- Acer platanoides „Columnare“ (Säulenförmiger Spitzahorn)
- Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Zur möglichen Bepflanzung des unmittelbaren Baumumfeldes kommen vor allem folgende Straucharten in Frage:

- Mahonia spec. (Mahonien-Arten)
- Myrica gale (Gagelstrauch)
- Potentilla spec. (Fingerstrauch-Arten)

Die Baumscheibenbereiche können aber bei Bedarf auch mit kräuterbewachsenem Landschaftsrasen gestaltet werden.

Erhaltung von Bäumen

Die Gehölzreihe zwischen Fahrbahn und süd-westlichem Geh- / Radweg der Dresdner Straße ist zur Gewährleistung einer Alleeentwicklung weitgehend zu erhalten; lediglich im Einmündungsbereich der Gewerbegebietsstraße bedurfte es der Beseitigung weniger Jungbäume.

Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfläche 1

Das Versickerungsbecken wurde naturnah angelegt und ist im regelmäßigen Einstaubereich mit kräuterdurchsetztem Landschaftsrasen bepflanzt.

Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfläche 2

Die Randflächen des naturnahen Versickerungsbeckens sollen auf dem Großteil der Fläche mit verschiedenartigen Sträuchern und auf dem geringeren Teil der Fläche mit Landschaftsrasen einschließlich Kräutern bepflanzt werden.

Bei den Großsträuchern sollte aus folgender Zusammenstellung gewählt werden:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Ergänzend sollte aus den im Folgenden aufgelisteten mittelgroßen Sträuchern eine Auswahl getroffen werden:

- Berberis spec. (Berberitzen-Arten)
- Buddlejia spec. (Sommerflieder-Arten)
- Chaenomeles spec. (Quitten-Arten)
- Colutea arborescens (Blasenstrauch)
- Forsythia x intermedia (Forsythie)
- Kerria japonica (Kerrie)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)

- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Spiraea spec. (Spierstrauch-Arten)

Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfläche 3

Entsprechend der bauwerksbedingten Einschränkungen bezüglich des straßenbegleitenden Grünstreifens am süd-östlichen Plangebietsrand wurde hier die Anlage von kräuterdurchwachsenem Landschaftsrasen mit lockerer Strauchbepflanzung festgelegt.

Zur Artenwahl sollten wiederum die vorstehenden Pflanzlisten großer und mittelgroßer Sträucher genutzt werden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzfläche 4

Auf privat anzulegenden Grünflächen (ohne Versickerungsbecken) sollten unter Berücksichtigung der bereits festgesetzten Reihenbaumpflanzungen großstrauchdominierte, durch mittelgroße Sträucher ergänzte und durch Einzel- bzw. Gruppenbaumpflanzungen aufgelockerte Vegetationsdecken entstehen. Dabei sind standortabhängig ebenso Bereiche mit Landschaftsrasen und Kräuterinseln möglich.

Auch hier sind medienspezifische Schutzbelange zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den bereits aufgelisteten Straucharten sollten Baumarten aus folgender Übersicht gewählt werden:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Malus domestica (Apfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Pyrus communis (Birne)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Ulmus carpinifolia (Feldulme)

Sonstige Anpflanzungen

Zur weiteren ökologischen Aufwertung der Gewerbegrundstücke bzw. -bauten wird empfohlen, nach Möglichkeit auch folgende Bepflanzungsmaßnahmen sach- und fachgerecht durchzuführen:

- Begrünung von nicht bebauten Flächen
- Begrünung von Kfz-Stellplätzen
- Begrünung von Einfriedungen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung

Eingriffe / Ausgleich: Natur und Landschaft

In Ergänzung der gebietsinternen Be- und Durchgrünungsmaßnahmen in der Stadt Heidenau wird eine externe Auwaldpflanzung auf Intensivlandwirtschaftsflächen im Dresdner Stadtgebiet interkommunal geregelt in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Da sich das Gros der relevanten Flächen vor – grünordnerisch verpflichtender – Weiterveräußerung in öffentlicher Hand befindet, kann der festgesetzte Ausgleich (Anlegung von Grünflächen und Maßnahmen zur Anpflanzung) für natur- und landschaftsbezogene Eingriffe (Überbauung, Versiegelung etc.) unter Berücksichtigung der Ersetzungspflichten bei Pflanzausfällen insgesamt als gewährleistet gelten.

Schallschutz

Lärmbelastungen, die durch das zukünftige Gewerbegebiet verursacht werden bzw. auf dieses einwirken können, sollten vermieden bzw. auf ein jeweils zumutbares Maß reduziert werden. Dazu werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen von Belang sind.

Schallschutz im Hochbau

In der Nähe zur nachhaltig verkehrsbelasteten Dresdner Straße müssen zum Schutz lärmempfindlicher Gewerberäume (z.B. Büroräume, Aufenthaltsräume) die Außenbauteile der Gebäudefassaden entsprechend des Lärmpegelbereichs V gemäß DIN 4109 ausgebildet werden. Im übrigen Plangebiet ist der abgestufte Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 anzusetzen.

Schallschutzwall

Zum Lärmschutz der den Gewerbeflächen süd-westlich benachbarten Kleingärten wurde ein Erdwall mit einer Höhe von ca. 6 m errichtet.

Diesem (zu bepflanzenden) Wall kommt zudem eine Sichtschutzfunktion zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu.

Im Zuge der Errichtung des Schallschutzwalls konnten überdies Anteile der örtlich vorhandenen Ablagerungen, so diese vom Schadstoffgehalt und der Einbaufähigkeit her verwendbar waren, einer sinnvollen Nachnutzung vor Ort zugeführt werden.

Schallleistungspegel

Um lärmsensible Bereiche im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets (v.a. Wohngebäude) vor wesentlichen Beeinträchtigungen durch Überschreitung der Richtwerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu schützen, sind – zonierte nach den jeweiligen Distanzen und unterschieden nach Tages- und Nachtwerten – maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt worden.

Wenn die je Quadratmeter Fläche emittierte Schallleistung diese Vorgaben jeweils einhält, können unter Anrechnung des vorgenannten Lärmschutzwalls die spezifischen Immissionsrichtwerte gemäß der einschlägigen DIN 18005 eingehalten werden, so dass ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

Altlasten

Zur Vermeidung bzw. Verringerung der Gefährdungen von Mensch und Umwelt sind Boden- bzw. auch Grundwasserverunreinigungen angemessen zu behandeln.

Dazu kommen diverse Methoden und Technologien in Betracht (z.B. Immobilisierung von Schadstoffen durch Abdeckung bzw. Einschluss, Bodenreinigung mit bzw. ohne Auskoffnung, Deponierung von wirtschaftlich bzw. technisch nicht aufzubereitendem Material etc.).

Im vorliegenden Fall war dabei einerseits die potentiell bodengefährdende industrielle, verkehrliche, energetische bzw. abfallwirtschaftliche Vornutzung des Standorts zu beachten.

Andererseits stellt die zumeist vorgesehene gewerbliche Nachnutzung mit hohem Versiegelungsanteil auch nur mäßige Ansprüche an die Schadstofffreiheit des Bodens.

Auf Basis der durchgeführten Altlastenuntersuchungen war davon auszugehen, dass die Flächen des ehemaligen Betonplattenwerkes zumindest punktuell bzw. partiell deutlich mit Bodenbelastungen (MKW, Schalöle, Hydrauliköle etc.) kontaminiert waren.

Hinzu kamen mögliche Verunreinigungen des in Teilbereichen abgelagerten Bauschutts, die einen Handlungsbedarf auslösen konnten.

Aufgrund der durchgreifenden Dekontaminationen auf den umfangreichen Eigentumsflächen der Stadt Dresden wurden allerdings Bodenbelastungsklassen erreicht, die eine gefahrlose Gewerbeflächennutzung ermöglichen und weitere Umweltschäden ausschließen.

In Teilen des Plangebiets, die nicht im Eigentum der Landeshauptstadt stehen, ergibt sich aufgrund spezifischer Vornutzungen teilweise die Notwendigkeit einer besonderen Vorsicht bei bodenrelevanten Veränderungen bzw. einer fachlich und technisch situationsgerechten Betreuung derartiger Baumaßnahmen.

Nach gegenwärtigem Untersuchungsstand befinden sich auf dem Gelände des früheren Heizwerks ein arsenbehaftetes Areal mit kleinflächiger Ausdehnung sowie eine Zone mit erhöhtem Bleigehalt im Bereich des stillgelegten Güteranschlussgleises. Beide Bodenverunreinigungen sind mit der festgesetzten gewerblichen Nutzung grundsätzlich kompatibel.

Ebenso stehen die durch Analogieschluss anzunehmenden Schwermetall- bzw. Kohlenwasserstoffkontaminationen auf dem ehemaligen Elbgeländebahngrundstück generell nicht im Widerspruch zu den dortigen Festsetzungen von Gewerbe- bzw. Privatgrünflächen.

6. Flächenbilanz der Planung

Um zu erkennen, inwieweit flächenmäßig die Zielsetzungen der Planung erreicht werden können, wird nachfolgend die entsprechende Aufteilung dargelegt:

Flächennutzung	Fläche in m² (ca.)	Fläche in % (ca.)
Gewerbegrundstücksfläche:	52.384	68,64
<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>42.257</i>	<i>55,37</i>
<i>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>10.127</i>	<i>13,27</i>
Straßenverkehrsfläche	4.953	6,49
Regenversickerungsbeckenfläche	3.635	4,76
Grünfläche:	15.344	20,11
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>402</i>	<i>0,53</i>
<i>Private Grünfläche</i>	<i>14.942</i>	<i>19,58</i>
Summe	76.316	100,00

Wie ersichtlich wird, können durch die Planung über 2/3 der Gesamtfläche zur gewerblichen Nutzung bereitgestellt werden.

Der Verkehrs- und Entsorgungsflächenanteil ist dagegen auf etwas mehr als 10 % begrenzt, während die Grünflächen mit 1/5 des Flächenvolumens hinreichend dimensioniert sind.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die erreichte Flächenaufteilung den angestrebten Gewerbparkcharakter unterstreicht.

7. Planungshinweise

Die fachlichen Hinweise zum Arten-, Boden-, Denkmal- und Wasserschutz sowie zu den Erschließungsanlagen beziehen sich im Wesentlichen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans.

8. Planungsauswirkungen

Durch die Bebauungsplanung wird die Beseitigung des städtebaulichen Mangels einer vormals devastierten Industriebrache im bedeutsamen Stadteingangsbereich aus Richtung der Landeshauptstadt rechtssicher und zügig ermöglicht.

Es wird die Chance eröffnet, eine städtebaulich verträgliche Neubebauung der Flächen zu erreichen, die eine forcierte Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen mit günstigen Effekten für den lokalen Arbeitsmarkt und die örtliche Wirtschaftskraft mit sich bringt.

Demnach sind insgesamt sehr positive Wirkungen bezüglich des Gemeinwohls bei der Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten.

9. Planquellen

Folgende fachliche Quellen wurden hauptsächlich zur Entwicklung des Überarbeiteten Entwurfs zum Bebauungsplan einschließlich dessen Begründung herangezogen:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Heidenau über den Interkommunalen Gewerbepark Dresden/Heidenau; Unterzeichnung: 27.10.2004

Rahmenplan Nr. 765, Dresden-Sporbitz II (Ehemaliges Betonwerk); Stand: 03/04; Erstellung: Landeshauptstadt Dresden; Mitwirkung: Stadt Heidenau

Bebauungsplan Nr. 99, Dresden-Sporbitz Nr. 3, „Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Dresden“, Fassung des Satzungsbeschlusses; Stand: 01/06; Erstellung: Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan M 08/1 „Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau“, Entwurf; Stand: 01/05; Erstellung: Stadt Heidenau

Erschließungsplanung zum Interkommunalen Gewerbepark Dresden / Heidenau; Stand: 03/07; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: Kittelberger – Beratende Ingenieure, Dresden

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M 08/1, Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau, Überarbeiteter Entwurf; Stand: 11/08; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: Schulz Umweltplanung, Pirna

Schalltechnisches Gutachten zum Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden / Heidenau; Stand: 06/04; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: TBL – Technische Beratung im Lärmschutz, Dresden

Geotechnischer Bericht zum Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden / Heidenau; Stand: 2004; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: Ingenieur Friedrich Leithoff, Dresden

Sanierungskonzept zur Baufeldfreimachung zum Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden / Heidenau; Stand: 2004; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: Ingenieur Friedrich Leithoff, Dresden

Altlastenuntersuchung zum ehemaligen Heizwerk Heidenau-Mügeln; Stand: 2006; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: Ingenieur Friedrich Leithoff, Dresden

Beurteilung der Altlastenuntersuchung zum ehemaligen Heizwerk Heidenau-Mügeln; Stand: 2006; Durchführung: Landeshauptstadt Dresden

Abriß und Entsorgung des ehemaligen Betonfertigteilwerkes Dresden-Sporbitz; Stand: 2007; Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden; Auftragnehmer: Ingenieur Friedrich Leithoff, Dresden

Anhang

Geltungsbereiche:

Landeshauptstadt Dresden – Bebauungsplan Nr. 99 Dresden-Sporbitz Nr. 3
„Interkommunales Gewerbegebiet Dresden/Heidenau – Teilbereich Dresden“

Stadt Heidenau – Bebauungsplan M 08/1
„Interkommunales Gewerbegebiet Dresden/Heidenau – Teilbereich Heidenau“



Stadt Heidenau

Umweltbericht

zum Bebauungsplan M 08/1

**„Interkommunales Gewerbegebiet
Dresden / Heidenau -
Teilbereich Heidenau“**

als Teil 2 der Begründung

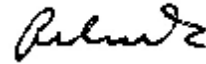
- Überarbeiteter Entwurf -

11. November 2008

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden
Amt für Umweltschutz
Grunaer Str. 2
01069 Dresden
Tel. 0351 / 488-6223

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau
Tel. 03529 / 571-460

Auftragnehmer: Schulz UmweltPlanung,
Schössergasse 10, 01796 Pirna
Tel. 03501 / 46005-0



Pirna, den 11.11.2008

i.A. Dipl.-Ing. Jürgen Schulz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen	3
1.3.1	<i>Fachplanungen</i>	3
1.3.2	<i>Fachgesetze</i>	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
2.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	7
2.1.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	8
2.1.3	<i>Schutzgut Boden</i>	9
2.1.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	10
2.1.5	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	11
2.1.6	<i>Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild</i>	13
2.1.7	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	13
2.1.8	<i>Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes</i>	13
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
2.2.1	<i>Entwicklung bei Durchführung der Planung</i>	14
2.2.2	<i>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</i>	17
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.3.1	<i>Umweltrelevante Prioritäten für das geplante Gewerbegebiet</i>	18
2.3.2	<i>Schutzgut Mensch</i>	18
2.3.3	<i>Schutzgut Pflanzen und Tiere</i>	19
2.3.4	<i>Schutzgut Boden</i>	20
2.3.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	20
2.3.5	<i>Schutzgut Luft und Klima</i>	20
2.3.7	<i>Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	20
3.	Zusätzliche Angaben	21
3.1	Beschreibung der wichtigsten Arbeitsgrundlagen bzw. technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	21
3.1.1	<i>Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung im Plangebiet und dessen Umgebung</i>	21
3.1.2	<i>Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung</i>	22
3.2	Maßnahmen und Hinweise zur Überwachung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	22
4.	Zusammenfassung	23
5.	Quellen	25

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Begründung zum Rahmenplan Nr. 765 Dresden – Sporbitz (ehemaliges Betonwerk) vom Mai 2003 sagt aus, dass das Planvorhaben aufgrund der städtebaulichen Zielstellung als interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln ist. Dabei sind Flächen, die bereits gewerblich erschlossen sind, vorrangig für die weitere gewerbliche Entwicklung zu berücksichtigen. Im interkommunalen Gewerbegebiet sollen sich in erster Linie klein- und mittelständige Unternehmen des verarbeiteten Gewerbes und unternehmensbezogener Dienstleistungen ansiedeln.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 99 der Landeshauptstadt Dresden zum Teilgebiet Dresden des Interkommunalen Gewerbegebietes rechtskräftig wurde, soll nun für das Teilgebiet Heidenau mit dem Bebauungsplan M 08/1 die rechtliche Grundlage für eine gewerbliche Besiedlung geschaffen werden.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen

1.3.1 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan trifft Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung, welche für alle öffentlichen Planungsträger bei Planungen und sonstigen Maßnahmen verbindlich sind.

Der Planungsraum befindet sich in der Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Die Stadt Heidenau gehört zum Verdichtungsraum Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse nach Prag. Im Landesentwicklungsplan ist auch festgeschrieben, dass die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen hat.

Regionalplan

Maßgeblich für den Untersuchungsraum sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL / OSTERZGEBIRGE, FORTSCHREIBUNG 2008), der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt wurde. Während die „Grundsätze“ des Regionalplanes bei raumbedeutsamen Planungen der Abwägung unterliegen, sind die im Regionalplan genannten „Ziele“ als rechtsverbindliche Vorgaben zu betrachten.

Der Regionalplan trifft in Bezug auf den Planungsraum und dessen Umfeld folgende Aussagen:

- § Der Planungsraum befindet sich im verdichteten Raum.
- § Der Planungsraum liegt zwischen dem Oberzentrum Dresden und dem Unterzentrum Heidenau als Siedlungsschwerpunkt an einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs.
- § Unweit des Planungsraumes grenzt im Nordosten entlang der Elbe eine überregional bedeutsame Vogelflugachse an.
- § Das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ grenzt nordöstlich der Pirnaer Landstraße bzw. Dresdner Straße an (außerhalb des Planungsraumes).
- § Ebenfalls nordöstlich der Pirnaer Landstraße bzw. Dresdner Straße (außerhalb des Planungsraumes) grenzt der Regionale Grünzug „Elbe-Altarm“ mit folgenden Ausweisungskriterien an: Trinkwassergewinnungsschutz, sehr hohe Grundwasserneubildungsrate, Potential für Natur und Landschaft und mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential, hoher landschaftsästhetischer Wert und Lage im sichtexponierten Elbtal.

Der Regionalplan enthält zudem auch Aussagen über die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Danach sind solche Flächen vorrangig entlang der Verbindungsachsen, insbesondere im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs, zu konzentrieren. Gewerbe- und Industriebrachen sind dabei vorrangig vor der Neuausweisung größerer gewerblicher Bauflächen zu berücksichtigen. Es sollen verstärkt interkommunale Gewerbegebiete angestrebt werden.

Flächennutzungsplan

Der Planungsraum ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau (STADT HEIDENAU, 1999) wie folgt ausgewiesen:

§ Der gesamte Planungsraum ist Gewerbliche Baufläche.

§ Als Eisenbahngelände sind die ehemaligen Nebengleisanlagen ausgewiesen.

Im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Heidenau (STADT HEIDENAU, 1999) werden folgende Aussagen für den Planungsraum getroffen:

§ Das Gebiet ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

§ Auch im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist weiterhin eine Gewerbefläche vorgesehen.

§ Die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Planungsraumes werden im Landschaftsplan als sehr geringwertig, nicht schutzwürdig und sehr stark anthropogen überprägt bewertet.

1.3.2 Fachgesetze

Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt 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 auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Schutz vor Lärmbelastungen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Bebauungspläne im Allgemeinen nach der DIN 18005 beurteilt. Diese legt fest: „In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG 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.“

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Der § 21 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus: *„Sind bei 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.“*

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Die §§ 23 bis 31 BNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiet aus. Die Schutzgebietserklärung (nationale Schutzgebiete) liegt bei den Ländern.

„Die §§ 32 bis 38 dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes ‚Natura 2000‘, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.“ (§ 32 Satz 1, BNatSchG)

Im Planungsraum sind keine Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die umweltbezogene Bestandsanalyse erfolgte Mitte 2004. Zu diesem Bezugszeitpunkt war der Großteil der Flächen durch das brachgefallene Betonplattenwerk gekennzeichnet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärmbelastung und Erholungseignung

An das Plangebiet grenzt eine Wohnsiedlung im Nordosten und eine Kleingartenanlage südlich der Bahnstrecke Dresden - Pirna an. Die Wohngebiete unterliegen derzeit Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm insbesondere der Dresdner Straße; die Kleingartenanlage ist durch den Schienenverkehrslärm betroffen. Des Weiteren sind die Bereiche um das Plangebiet durch bereits ansässiges Gewerbe mit spezifischen Schallemissionen geprägt.

Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurde für das Plangebiet und angrenzende Bereiche der Bestand erfasst und bewertet; eine Prognose für den Planfall einschließlich der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel für die geplanten Gewerbeflächen wurde erstellt. Dabei wurde auch der von der Dresdner Straße bzw. der von der Bahnlinie Dresden - Pirna ausgehende Lärm erfasst.

Für das vorhandene durch die AWO genutzte Gelände besteht hinsichtlich der Lärmemissionen Bestandsschutz, soweit diese durch Genehmigungen nach BImSchG legitimiert sind bzw. deren zulässige Richtwerte auf Grundlage des heutigen Standes der Technik nicht überschreiten.

Für die derzeit bekannten Nutzungen werden die zuordenbaren Immissionskontingente für alle Immissionsnachweisorte eingehalten.

Für die Naherholung spielt die Brachfläche keine bedeutende bzw. eine eher negative Rolle.

Bewertung

Es sind keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm¹ an den betrachteten Immissionsorten der benachbarten Wohngebiete zu erwarten.

Durch hohes Verkehrsaufkommen auf der Dresdner Straße und der Bahnlinie Dresden - Pirna als auch durch im Plangebiet bestehende gewerbliche Nutzungen liegt eine Lärmvorbelastung vor, die bei der Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist.

Der Erholungswert der Industriebrache ist deutlich unterdurchschnittlich.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Fauna und Flora

Das gesamte Gebiet ist stark anthropogen verändert bzw. belastet und durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beschränken sich auf größere Ruderalflächen mit typischer Spontanvegetation, z. T. dicht mit Gehölzen (Birke, Espe, Weide) bewachsene Gewerbebrachen, Einzelbäume und Baumgruppen sowie vereinzelte Grünflächen.

Jenseits der südwestlich verlaufenden Plangebietsgrenze liegen Flächen mit Bahnanlagen, die eine typische Ruderalvegetation mit Verbuschung aufweisen sowie eine Kleingartenanlage.

Nach Norden hin öffnet sich die Landschaft über das Plangebiet hinaus, der Blick auf ein Wohngebiet und den Elbhang wird frei. Die Fläche ist gehölzarm und wird überwiegend als Grünland genutzt. Hier befinden sich ein Erdstofflager und die Kiesgrube Sporbitz.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden/Heidenau erfolgte eine Kartierung der Biotoptypen und Flächennutzungen (siehe Karte 1 des Grünordnungsplanes). Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Eine Erfassung von Tierarten des Planungsraumes wurde im Rahmen des GOP nicht durchgeführt. Die gegebenen Vorbelastungen (z.B. teilweise gewerbliche Nutzung, Versiegelungen, wiederholte Müllablagerungen) lassen keine besondere faunistische Bedeutung des Planungsraumes erkennen.

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998, GmBl. 46 Nr. 26 (1998), S. 503 vom 28.08.1998.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes wurden keine geeigneten Flächen, die die Qualität einer ausgeprägten Biotopverbundfunktion erfüllen, festgestellt.

Als zu schützende Bereiche im Sinne des Arten- und Biotopschutzes sind die angrenzenden Wohn- und Kleingärten und Ruderalflächen an den Bahnanlagen anzusehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Geologie und Bodenstruktur

Das Elbtal ist in seiner geologischen Grundstruktur um die Zeit der varistischen Gebirgsbildung entstanden. Durch tektonische Störungslinien bildeten sich großräumige Einheiten, so dass sich zwischen Erzgebirge und Lausitz eine eigenständige Elbtalscholle abgetrennt hat (Entwurf Landschaftsplan Stadt Heidenau, 1999).

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Niederterrasse, bestehend aus Tallehm über Steinen und Kies. Es handelt sich jedoch in erster Linie um anthropogen beeinflusste Bodengesellschaften, um Regosol-Lockersyrosem aus Gemischen umgelagerter oder aufgeschütteter natürlicher oder technogener Substrate (Gemische aus Boden unterschiedlicher Bodenhorizonte, Bauschutt, Beton- und Ziegelresten, etc.). Als Bodenformgesellschaft kommen im Planungsraum überwiegend Braunerden aus Fluvialsand (Talsand) vor; ein kleiner Bereich entlang der Dresdner Straße ist geprägt durch Braunerde-Hafträssepseudogley aus Fluviallehm (Tallehm).

Die Böden im Untersuchungsraum sind in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet bei natürlichem Bodenaufbau nur bedingt versickerungsfähig. Großflächige anthropogene Einwirkungen auf den Boden wie Bodenabtrag und -durchmischung sowie Aufschüttungen aus unterschiedlichen Materialien bedingen voraussichtlich lokal unterschiedliche Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungseignung des anstehenden Bodens.

Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt zwischen 80 % und 100 %.

Altstandorte und Altablagerungen

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden drei Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein dürften. Gemäß BBodSchG, BBodSchV und zu verwendenden sächsischen Richtlinien zur Altlastenbehandlung wurden diese Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen bewertet.

Es handelt sich um eine Grünfläche südwestlich des AWO-Sozialgebäudes, auf der eine etwas erhöhte Arsenbelastung festgestellt wurde, und um Bereiche des ehemaligen Güteranschlussgleises bzw. der früheren Elbgeländebahn, auf der hohe Bleikontaminationen festgestellt wurden bzw. anzunehmen sind.

Für die gegenwärtige Nutzung geht von den Altstandorten keine Gefahr aus. Für die Beseitigung des bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen anfallenden Bodenaushubes ist allerdings mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Belastetes Aushubmaterial ist umweltgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung ist von einem Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG fachtechnisch zu begleiten und zu kontrollieren.

Bewertung

Die im Planungsraum anstehenden Bodengesellschaften sind bis auf geringe Restflächen durch umfangreiche anthropogene Bodenveränderungen (Bodenabtrag der oberen Bodenschichten, Durchmischung sowie flächige Aufschüttungen) beeinträchtigt.

Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Bodenkontaminationen sind die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht erheblich im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu bewerten. In Bezug auf die erforderliche Altlastensanierung ergibt sich eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Untersuchungsraum befindet sich das Verbreitungsgebiet des eiszeitlichen Hauptgrundwasserleiters, welcher den oberen Grundwasserleiter bildet. Die betrachteten Bereiche sind den wichtigen Grundwasserneubildungsgebieten zuzurechnen. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 2 und 5 l/(s x km²). Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordosten zur Elbe hin orientiert. Die natürliche Grundwassergeschütztheit des oberen Grundwasserleiters durch natürliche Deckschichten ist im Plangebiet größtenteils als sehr gering bis ungenügend einzustufen. Grund hierfür sind die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Bebauungen vorgenommenen Umlagerungen des natürlichen Bodens.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im nördlichen Bereich des Plangebiets bei 2 m bis 5 m und ist somit dort sehr gering.

Hinsichtlich der natürlichen Gebietstypen des Wasserhaushaltes ist das Planungsgebiet zwischen versickerungs- und versickerungs-/verdunstungsdominiert einzustufen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes angrenzender Fließgewässer im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 100 Sächsisches Wassergesetz. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Elbe im Stadtgebiet von Dresden mit dem Pegelstand von 9,24m am Pegel Dresden - Augustusbrücke (HQ 100), rechtswirksam seit 25.10.2004, liegt außerhalb des Plangebietes nördlich der Dresdner Straße.

Korrespondierend mit einem 100-jährlichen Hochwasser der Elbe können die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes großflächig bis zu ca. 2 m unter Geländeoberkante ansteigen.

Entwässerungsanlagen

Im Planungsgebiet sind zahlreiche Entwässerungskanäle im Bestand vorhandenen, die vermutlich in großen Abschnitten noch in Betrieb sind. So wurde das Niederschlagwasser von den überwiegend versiegelten Flächen des Bestandsgebietes über eine Leitung DN 800 über Heidenauer Flur in den ca. 600 bis 700 m entfernten Brüchigtgraben geleitet. Diese Ableitung des Niederschlagswassers entspricht nicht dem natürlichen Gebietswasserhaushalt und der Topografie des Gebietes.

Bewertung

Im Ergebnis der starken anthropogenen Einflüsse der Vergangenheit (weitgehende Zerstörung der grundwasserschützenden Deckschichten, hoher Versiegelungsgrad mit Kanalentwässerung) ist die derzeitige Gebietscharakteristik als abflusssdominiert einzuschätzen. Ein natürlicher Wasserhaushalt liegt derzeit nicht vor.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes liegt gegenüber Eingriffen in der Wasserhaushalt eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit vor.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Luftschadstoffe

In Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen der Dresdner Straße sind darüber hinaus Belastungen durch Luftschadstoffe zu verzeichnen. Die Schadstoffbelastung an der Straßenrandbebauung entlang der Dresdner Straße wurde im Jahr 2002 wie folgt ermittelt:

NO₂ – Jahresmittelwert: 29 µg/m³ (Grenzwert 2010: 40 µg/m³);

PM10 – Jahresmittelwert: 28 µg/m³ (Grenzwert 2005: 40 µg/m³)

[Dieser Jahresmittelwert lässt erwarten, dass das Tagesmittelwertkriterium eingehalten wird. Tagesmittelwertkriterium bedeutet: Der Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ darf bis zu 35 mal im Jahr überschritten werden. $\approx 90,4 \%$ der Tagesmittelwerte dürfen den Wert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht überschreiten];

Benzol – Jahresmittelwert: $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Grenzwert 2010: $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Die Handlungsfelder zur Vermeidung hoher Schadstoffkonzentrationen an Straßen liegen im Bereich der Verkehrsplanung/Verkehrsvermeidung sowie generell bei der Verbesserung des Immissionsverhaltens der Kraftfahrzeuge/Motortechnik. Weiterhin zu nennen sind Emissionen aus den Heizungsanlagen in Wohn- und Gewerbegebieten, aber auch direkte gewerbliche Emissionen aus technischen Anlagen.

Mikroklima

Das Klima im Untersuchungsraum ist mäßig trocken und kontinentaler geprägt als die unteren Lagen des Osterzgebirges. Der Gesamtniederschlag pro Jahr beträgt in der Dresdner Elbtalweitung durch die Leewirkung des Erzgebirges 640-680 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt um $+9^\circ\text{C}$.

Als Hauptwindrichtungen können Südosten und Nordwesten angegeben werden. Die Winde sind demzufolge nach den topografischen Verhältnissen, dem Verlauf des Elbtales ausgerichtet. Bei schwachwindigen, strahlungsreichen Wetterlagen kommt es zur Ausbildung von Inversionswetterlagen. Der Luftaustausch kann in diesem Fall eingeschränkt sein, was zum Anstieg von Schadstoffwerten und geringerer Abkühlung in den Nächten führen kann. Bei längerem Anhalten einer Inversionswetterlage führt dies in der Regel zu erhöhten bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen.

Als mäßig sind die Wärmebelastung und die nächtliche Abkühlung im Gebiet einzustufen.

Grünbereiche wirken demnach überwärmungsmindernd und Baustrukturen entsprechend belüftungseinschränkend. Eine Umnutzung in diesen Bereichen wird unter Berücksichtigung der klimatischen Situation grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Die Abkühlungswirkung insbesondere bestehender Grünbereiche und die Durchströmbarkeit sollten nicht wesentlich negativ beeinflusst werden.

Bewertung

Das Plangebiet und das weitere Umfeld weist eine in städtischen Räumen übliche Grundbelastung an Luftschadstoffen auf. Entlang der Dresdner Straße sind die Werte charakteristischer Luftschadstoffe an Straßen erhöht, überschreiten jedoch im Jahresdurchschnitt keine Grenzwerte.

Durch den hohen Anteil versiegelter Flächen innerhalb des Plangebietes als auch in den angrenzenden Bereichen sowie aufgrund des geringen Grünmassevolumens trägt das Gebiet nicht zur Verringerung von bestehenden und selbstverursachten Ortsklimabelastungen bei, sondern wirkt in dieser Hinsicht über das Plangebiet hinaus. Die Auswirkungen werden jedoch als nicht erheblich bewertet.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Das Landschafts- und Siedlungsbild ist aufgrund der Vornutzung als beeinträchtigt bzw. mit störender Wirkung zu charakterisieren. Die Industriebrache ist von der Dresdner Straße sowie der Bahnstrecke Dresden-Pirna aus sichtbar und aus landschaftsästhetischer Sicht aufgrund des teilweise ruinösen Gebäudebestandes, der aufgeschütteten Halden und der erheblichen Müllablagerungen als negativ zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine nach Denkmalschutzrecht unter Schutz stehende Gebäude, Flächen oder Einzelstandorte vorhanden. Genutzte Sachgüter wie die bestehenden genutzten Gewerbegebäude und –anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zu den als wesentlich einzustufenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Bestand sind zum Einen die als Vorbelastung wirkenden Einflüsse durch Lärmbelastungen und Schadstoffe aus dem Straßenverkehr auf den in den angrenzenden Wohngebieten lebenden Menschen zu nennen. Weitere erhebliche negative Einflüsse bestehen insbesondere durch die von den brachliegenden Gewerbeflächen ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf den Menschen. Die gegebenenfalls bestehenden Wechselwirkungen zwischen Bodenkontaminationen und Grundwasser, die im Zusammenhang mit der Sanierung der belasteten Flächen zu bestimmen sind, können indirekt auf den Menschen außerhalb des Plangebietes sowie Flora und Fauna wirken.

Im Bestand beeinflussen die in Größenordnungen vorhandenen versiegelten Flächen erheblich das Klima im Gebiet und wirken zudem mäßig überwärmend auf die umliegenden Gewerbeflächen und Wohngebiete.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Der Basiszeitpunkt der nachfolgenden Ausführungen ist wiederum Mitte 2004 (Brachenzustand).

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Ausgehend von den vorhandenen gewerblichen Nutzungen als auch den angrenzenden Bestandsnutzungen wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens einschließlich der künftigen anzusiedelnden Gewerbenutzungen zulässige Flächenemissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) bestimmt, die eine Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 an den nächstgelegenen Wohnbebauungen an der Peter-Rosegger-Straße gewährleisten.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen wird im schalltechnischen Gutachten ein Lärmschutzwall an der südlichen Planungsraumgrenze zu den angrenzenden Kleingärten hin festgelegt.

Des Weiteren wurden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der künftigen Nutzer im Gewerbegebiet vor den Immissionen des Verkehrs entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche vorgeschlagen.

Bewertet wird hier ferner die Erholungseignung durch Naturgenuss. Kriterien sind die Nähe bzw. Erreichbarkeit, die Attraktivität und die Ungestörtheit. Die für das Planvorhaben in Anspruch genommenen Flächen haben für die Naherholung keine besondere Bedeutung, vielmehr geht von Teilflächen eine Gefährdung für den Menschen bei deren Betreten aus. Auch bei Umsetzung der Planung wird das Gewerbegebiet künftig keine nennenswerten Naherholungsqualitäten aufweisen. Die im Umfeld befindlichen Kleingärten und die Wohnbebauung mit hohem Grünanteil sind jedoch für die Erholungsnutzung von Bedeutung.

Nach dem Dresdner Modell würde sowohl der Ist-Zustand als auch der Plan-Zustand mit der Flächenkategorie 0 (Flächen mit Lärmbeeinträchtigungen kleiner 55 dB (A)) bewertet werden.

Es ist zudem davon auszugehen, dass sich nach der Bauphase der Erschließungsarbeiten und bei Ansiedlung von Gewerbebetrieben, unter der Voraussetzung der Einhaltung aller Planvorgaben, keine Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Erholungsbereiche ergeben werden.

Ergebnis: Neubelastung = Vorbelastung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Wiedernutzbarmachung der ca. 12 Jahren ungenutzten Industrie- und Gewerbebrache verbunden mit Abbruchmaßnahmen und Neubebauung werden bezogen auf das Schutzgut Biotope/Pflanzen/Tiere bestehende Sekundärbiotopstrukturen beseitigt. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Ruderalflächen, welche durch die geplante Überbauung auch in ihrer Funktion als Sekundärlebensraum entfallen.

Ein weiterer durch die Neubebauung bedingter Eingriff ist die Fällung einzelner vorhandener Gehölze.

Eine Zerstörung oder nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen, die hier eine geringe bis keine Bedeutung aufweisen, nicht zu erwarten.

Allerdings können die gebietsintern geplanten Grünflächen die Beseitigung von sekundären Biotopen nicht vollständig kompensieren.

Auf Grundlage der Punktwermittlung zum Schutzgut Biotope/Tiere/Pflanzen ergibt sich im Vergleich Ist-Zustand und Planzustand im Rahmen der Grünordnungsplanung daher ein begrenztes Ausgleichsdefizit.

Ergebnis: Neubelastung > Vorbelastung

Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung werden bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen als auch die im Planungsraum befindlichen Sukzessionsflächen mit hohem Gehölzanteil überbaut. Wie oben beschrieben sind die Flächen des Planungsraumes teilweise als Altlastenverdachtsstandorte ausgewiesen.

Mit der Altlastensanierung auf den derzeit nicht gewerblich genutzten Flächen ist zunächst eine Aufwertung des Schutzgutes Boden verbunden. Direkte und indirekte Gefährdungen für andere Schutzgüter (Mensch, Grundwasser, Flora und Fauna) werden beseitigt.

Der Anteil der vollständig versiegelten Flächen erhöht sich nur geringfügig. Für die geplanten im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ist der Boden als devastiert bzw. als Boden, der durch intensive Nutzung beeinträchtigt ist, zu bewerten. Die Einstufung der im Planzustand zu entsiegelnden Flächen als auch der derzeitigen Ruderal- und Sukzessionsflächen, die umgestaltet bspw. als private Grünflächen im Planzustand vorgesehen werden, erfolgt im Bestand als intensiv genutzte Böden und geht dementsprechend geringwertig in die Eingriffsbewertung ein (siehe Grünordnungsplan).

Im Ergebnis der Punktwermittlung Boden - Ist-Zustand und Plan-Zustand - im Rahmen der Grünordnungsplanung ergibt sich insgesamt eine merkliche Entlastung des Schutzgutes.

Ergebnis: Neubelastung < Vorbelastung

Schutzgut Wasser

Es wurden mehrere Varianten hinsichtlich wasserrechtlicher, gewässerökologischer, wirtschaftlicher und eigentumsrechtlicher Aspekte im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet untersucht.

In der Quintessenz wird die bestehende Entwässerungslösung mit weitestgehender Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Wesentlichen aufgrund abwasserrechtlicher Rahmenbedingungen für das künftige Gewerbeteilgebiet in Heidenau übernommen. Es wird grundsätzlich auf die Nutzung des vorgesehenen leistungsfähigen Mischwasserkanalnetzes zur Aufnahme auch des Niederschlagswassers orientiert. Die Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist allerdings in Eigenverantwortung der künftigen Grundstückseigentümer zur Senkung der jüngst eingeführten Niederschlagswassergebühr möglich.

Im Heidenauer Teilgebiet ergibt sich aufgrund der bestehenden Abwasserbeseitigungsstruktur eine gewisse Mehrbelastung (siehe Grünordnungsplan).

Ergebnis: Neubelastung > Vorbelastung

Schutzgut Luft und Klima

Der Planbereich liegt im Stadtrandbereich mit Übergang in angrenzende bebaute Siedlungsgebiete mit einer durchschnittlich leicht erhöhten Schadstoffbelastung (NO₂) von 20-30 µg/m³. Dies ist aufgrund der immer vorhandenen Grundbelastung in Städten als Normalzustand anzusehen (Grenzwert 2010: 40 µg/m³). Durch die Dresdner Straße besteht im unmittelbaren Straßenbereich eine Randbelastung von > 30 bis ≤ 40 µg/m³.

Es ist anzunehmen, dass die Stickstoffdioxidbelastung im zukünftigen Gewerbegebiet nicht wesentlich ansteigen wird.

Die Flächen würden bei Bewertung nach dem Bilanzierungsmodell für Ist- und Plan-Zustand den Wert 0 (Flächen mit unschädlichen NO₂-Belastungen mit 25 bis 35 µg/m³) erhalten.

Für die Staubbelastung (PM₁₀) im Planfall ist anzustreben, die derzeitige Belastung zumindest auf dem Wert der Bestandssituation zu halten. Insbesondere bei Ansiedlung staubemittierender Unternehmen sind in dieser Hinsicht die Minderungsmöglichkeiten auf Grundlage des Standes der Technik auszuschöpfen.

Durch das Bauvorhaben sind auch keine nachhaltigen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der Untersuchungsraum ist im Bestand als klimatisch überwärmter Bereich mäßiger Intensität ausgewiesen. Einer zusätzlichen Aufheizung durch Gebäude und Versiegelungen sowie der übermäßigen Behinderung des Frischluftaustausches ist entgegenzuwirken.

Nach dem Eingriffs-/Ausgleichs-Modell würde das Gebiet im Ist-Zustand und nach dem Plan-Zustand jeweils den negativen Flächenwert $-0,2$ erhalten (innerstädtisches Gebiet mit mäßiger Überwärmung).

Ergebnis: Neubelastung = Vorbelastung

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Zur Bewertung des Landschaftsbildes werden die Kriterien Eigenartverlust, Naturnähe und Vielfältigkeit herangezogen. Der Planungsraum mit seinen großflächigen Gewerbe- und Industriebrachen, Schuttf Flächen und Gewerbenutzung wird als Fläche mit geringwertigem Landschaftsbild (Flächenwert 0) eingeschätzt.

Das geplante Gewerbegebiet ist in Bezug auf das Landschaftsbild ebenfalls als geringwertig (Flächenwert 0) einzustufen. Durch das Beseitigen der Gewerbe- und Industriebrachen ist von einer gewissen Verbesserung des Landschaftsbildes auszugehen.

Durch den Planungsraum führen bereits heute Hochspannungsleitungen, die ebenfalls weiterhin eine negative bzw. störende Wirkung auf das Landschaftsbild haben.

Ergebnis: Neubelastung = Vorbelastung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Nichtbetroffenheit der Belange innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine unveränderte Situation vor und nach der Planumsetzung.

Ergebnis: Neubelastung = Vorbelastung

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Für den Planfall ergeben sich im Vergleich zu den wesentlichen Wechselwirkungen im Bestand keine nennenswerten strukturellen, wohl aber qualitative Änderungen.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung zur Brachenreaktivierung nicht durchgeführt, wäre dies mit einer fortdauernden hohen Versiegelung ohne Nutzwert verbunden, so dass mögliche gewerbliche Investoren gegebenenfalls in freiraumverbrauchende Gewerbegebiete ausweichen würden.

Zudem würden die erheblichen Bodenkontaminationen und Ablagerungen nicht entfernt und könnten somit zu nachhaltigen Grundwasserschäden führen.

Aufgrund der weitgehenden Bebauung bzw. andauernder wilder Abfallablagerungen wären die Möglichkeiten zur weiträumigen bzw. ungestörten Entwicklung von Flora und Fauna darüber hinaus sehr eingeschränkt.

Ferner würde sich die bestehende Ortsbildbeeinträchtigung durch den zunehmenden Verfall der baulichen Anlagen weiter verschärfen.

In der Gesamtschau würden sich die Umweltbedingungen aufgrund der allmählichen Sukzession teilweise marginal verbessern; die vorhandenen Umweltbelastungen würden jedoch aufgrund unterbleibender Sanierungsmaßnahmen zunehmend problematischere Auswirkungen mit sich bringen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auch hier werden die Aussagen auf den Zeitraum Mitte 2004 und damit auf den unentwickelten Standortzustand bezogen.

Die Maßnahmen werden im Einzelnen im Grünordnungsplan beschrieben und im Bebauungsplan als weitgehend als Festsetzungen, Hinweise bzw. Empfehlungen aufgenommen.

2.3.1 Umweltrelevante Prioritäten für das geplante Gewerbegebiet

- § Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § Schutz vor Lärmbelastungen
- § Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

2.3.2 Schutzgut Mensch

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüro TBL Dresden GbR vom 15.06.2004 bestimmt für den Planbereich die möglichen Emissionskontingente für die einzeln abgegrenzten, gewerblich nutzbaren Flächen, bei denen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 bezüglich angrenzender sensibler Wohnnutzungen auszuschließen sind. Es waren dazu Schallemissionen aus bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

In nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente vorzusehen und anhand von Gutachten nachzuweisen.

Die benachbarten Kleingartenparzellen werden durch einen regelgerechten Lärmschutzwall hinreichend geschützt.

Im gesamten Plangebiet sind die Geräuschemissionen des Verkehrs der Dresdner Straße so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen sind. Deren erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß bestimmt sich nach den im Gutachten ausgewiesenen (und im Rechtsplan festgesetzten) Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

Sensible Nutzungen, die innerhalb der Gewerbeflächen eingeordnet werden dürfen, wie Büroräume und Werkwohnungen, sind durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen, der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. Dabei ist die konkrete bauliche Gestaltung des Gebäudes, d. h. insbesondere der Fensterflächenanteil, zu berücksichtigen.

Dazu ist durch den Bauherrn der entsprechende rechnerische Nachweis nach DIN 4109 gegenüber dem Bauaufsichtsamt entsprechend der Sächsischen Bauordnung anzuzeigen.

Für Räume, in denen über längere Zeiträume Ruhe gewahrt werden muss, dürfen Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster nicht unverträgliche Belastungen auftreten. Für diese Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z. B. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dies betrifft z. B. Schlaf- und Wohnräume von Werkwohnungen, Ruheräume, Büro- und Unterrichtsräume.

Die Einhaltung der vorgeschriebenen maximalen Geräuschpegel an den Arbeitsplätzen bleibt von den Regelungen des Bebauungsplanes unberührt.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden folgende grünordnerische Ziele und Grundsätze aus der Bestandsaufnahme und -bewertung abgeleitet:

- § Bestandssicherung des vorhandenen Baumbestandes soweit erschließungstechnisch und bauflächenbezogen möglich;
- § Straßenbaumpflanzungen in ein- bzw. doppelseitiger Weise;
- § Bepflanzung von Straßenbegleitgrünflächen, Biotopvernetzungselementen und Lärmschutzanlagen;
- § Ausgestaltung der zentralen Versickerungsanlage mit naturnahen Elementen in den Einstau- und Böschungsbereichen, so dass diese Anlage eine Wertigkeit für Tiere und Pflanzen erhält;
- § Kompensation im interkommunalen Sinne bspw. durch Auwaldpflanzung auf Intensivlandwirtschaftsfläche auf Dresdner Territorium;
- § Begrünung auf den nicht überbaubaren privaten Flächen im Gewerbegebiet, d.h. nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 20 % der maßgeblichen Grundstücksfläche;
- § Minimierung der Flächenversiegelung durch sinnvolle Anordnung und einer nur teilweisen Befestigung der Pkw-Stellflächen auf privaten Grundstücken;
- § Dachbegrünung;
- § Fassadenbegrünung;
- § Begrünung von Einfriedungen.

2.3.4 Schutzgut Boden

Durch den Baubetrieb und die Anlage von Zwischenlagerflächen und können baubedingt Bodenverdichtungen auftreten. Diese können durch Anordnung der Baustellenflächen innerhalb der anlagebedingt sowieso beeinträchtigten Bereiche minimiert bzw. vermieden werden.

Zusätzliche Aufwendungen für Bodenauflockerungen, insbesondere in den für die anteilige Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Bereichen auf den privaten Grundstücken, können so vermieden werden.

Im Falle natürlicher Lagerungsverhältnisse ist der Boden getrennt in Ober- und Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wiederzuverwenden (z.B. Abdeckung von teilweise verwendetem Recyclingmaterial auf südöstlichem Areal).

2.3.5 Schutzgut Wasser

Im Heidenauer Teilgebiet sind keine speziellen Maßnahmen zur Aufwertung des Schutzgutes Wasser vorgesehen.

Jedoch kann die zentrale Versickerungsanlage, in der Niederschlagswasser aus dem Dresdner Teilgebiet über die belebte Bodenzone versickert wird, als interkommunale überkompensierende Eingriffsminimierung angesehen werden.

2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Die festgesetzten Bepflanzungen tragen maßgeblich dazu bei, das Mikroklima am Standort zu verbessern und Beeinträchtigungen durch Überwärmung infolge der Versiegelung zu kompensieren. Auch die Schadstoff- und Staubbelastung wird gemindert.

2.3.7 Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorgenannten Schutzgütern wird durch die ausgewogene Verteilung und gefällige Zuordnung von Bau-, Grün- und Verkehrsflächen sowie durch die standortbedingt nicht erforderliche Inanspruchnahme hochwertiger anthropogener Güter ausreichend Rechnung getragen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es sind keine entsprechend geeigneten und verfügbaren Alternativflächen im Stadtgebiet Heidenau vorhanden. Da zudem Landesentwicklungs- und Regionalplanung die vorrangige Reaktivierung von Altindustriegebieten vorschreiben, ist der geplante Standort einem möglicherweise „auf der grünen Wiese“ gelegenen Standort an anderer Stelle vorzuziehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Arbeitsgrundlagen bzw. technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Arbeitsgrundlagen im Rahmen der Bauleitplanung finden folgende Verfahren und Beurteilungsmodelle Anwendung:

3.1.1 Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung im Plangebiet und dessen Umgebung

Die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung erfolgt auf der Grundlage der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Ausgabe Juli 2002). Sie erlaubt die Bestimmung des Ist-Zustandes und liefert Anhaltswerte für den mit der Planung herbeizuführenden Zustand (Prognose). In Beiblatt 1 zu dieser Norm werden als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben, die eine Beurteilung der ermittelten Belastungen erlauben. "Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen". Die Planung hat sich mit der Frage auseinanderzusetzen, mit welchen Mitteln die Einhaltung, im Sinne des Minimierungsgebotes besser die Unterschreitung, dieser Schallpegelwerte zu erzielen ist.

Ausgehend von den in der Norm genannten Emissionswerten für Gewerbegebiete wird zunächst die Geräuschbelastung ermittelt, die ohne Emissionsbegrenzung zu erwarten wäre. In einem iterativen Verfahren werden anschließend die Emissionswerte der Teilflächen des Gewerbegebietes so variiert, dass an den schutzwürdigen Gebieten im Einwirkungsbereich die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Die so berechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel werden als maximal zulässige Pegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf das Plangebiet wirken auch Geräusche ein, die insbesondere von dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Dresdner Straße und teilweise auch vom Eisenbahnverkehr ausgehen. Damit künftige Nutzer sich gegen diese Immissionen durch bauliche Maßnahmen zur Luftschalldämmung an der Gebäudehülle im erforderlichen Umfang schützen können, werden Geräuschbelastungen, die auf den Bauflächen zu erwarten sind, ermittelt und den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet.

3.1.2 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und der daraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen im Bauleitplan bildet das numerische Bewertungsschema („Dresdner Modell“).² Aus Gründen der gleichwertigen und vergleichbaren Behandlung der Schutzgüter innerhalb des gemeinsamen Planungsraumes wird dieses Bewertungsschema auch auf den Heidenauer Teilbereich angewendet.

Weitere ortsrechtlich anzuwendende Arbeitsgrundlage ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Heidenau (Gehölzschutzsatzung) vom September 2001.

3.2 Maßnahmen und Hinweise zur Überwachung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine Umweltüberwachung wird auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten der zuständigen Behörden (Immissionsschutzbehörde, Wasserbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde), der Kommune als Plangeber sowie in Eigenverantwortung der Flächeneigentümer und –nutzer auch künftig durchgeführt werden.

² Anlage zur Dresdner Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft vom 7. Februar 2002

4. Zusammenfassung

Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Dresden verfolgt die Stadt Heidenau das Ziel, auf in großen Teilen brachliegenden Gewerbeflächen an der gemeinsamen Stadtgrenze ein Interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Die brachliegenden Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Dresden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem stadträumlichen Bereich am Stadtrand, der baulich keinen markanten Abschluss aufweist und ein Umfeld aus bestehenden Gewerbeflächen mit einzelnen zu schützenden Wohn- und Erholungsbereichen wie z.B. Kleingärten aufweist.

Die brachliegenden Flächen im Plangebiet weisen erhebliche Müllablagerungen, ruinösen Gebäudebestand, vielfältige Versiegelungen und erhebliche Bodenkontaminationen auf. Durch Luftschadstoffe und Lärm aus vorhandenem Gewerbe als auch ausgehend von der Dresdner Straße und der Bahnlinie Dresden – Pirna ist das Gebiet im Bestand vorbelastet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Heidenau sollen in Ergänzung des Dresdner Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im betrachteten Gebiet gewerblich flexibel nutzbare und voll erschlossene Flächen zu schaffen und potentiellen Interessenten anbieten zu können. In diesem Kontext sollen die im Gebiet vorhandenen Missstände städtebaulicher Art (z.B. Unternutzung von Bauflächen, Beeinträchtigungen des Stadtbildes) als auch im Bereich des Umweltschutzes (z.B. Gefährdungen durch Bodenkontaminationen, Störungen des Landschaftsbildes) beseitigt werden.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, die über die vorhandenen Belastungen im Bestand, verursacht insbesondere durch Verkehrslärm der Dresdner Straße und in Teilen durch das vorhandene Gewerbe, hinausgehen und im Wesentlichen die Anwohner in den angrenzenden Wohngebieten betreffen, sind durch die Revitalisierung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Als ebenfalls vorbelastet durch Schienenverkehrslärm der Bahnlinie Dresden – Pirna ist die südlichwestlich des Gebietes liegende Kleingartenanlage zu bewerten. Durch die Neuansiedlung von Gewerbe im Plangebiet werden auch hier bei Anlage eines Schallschutzwalles keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 - Beiblatt 1 zu verzeichnen sein.

Zum Schutz der an das Plangebiet grenzenden Nutzungen vor unzulässigen Lärmimmissionen durch die Entwicklung des Gewerbegebietes werden auf Grundlage der DIN 18005-1 - Beiblatt 1 im Bebauungsplan flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Mit Anwendung dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass in den angrenzenden Gebieten mit schützenswerten Nutzungen keine unzulässigen Lärmbelastungen auftreten werden. In der Praxis ist durch den jeweiligen Flächennutzer bzw. Gewerbetreibenden im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass durch die beabsichtigte Nutzung die festgesetzten Werte eingehalten werden.

Hinsichtlich der im Plangebiet erheblichen Bodenbelastungen und Ablagerungen mit Müll, Bauschutt und belastetem Recyclingmaterial erfolgten historische Erkundungen und Recherchen verschiedener Untersuchungen des Gebäudebestandes und des Untergrundes. Vor den bzw. mit der Umsetzung der Erschließungsarbeiten werden die belasteten Flächen auf Grundlage eines Sanierungskonzeptes umfassend saniert und umweltgefährdende Bodenkontaminationen beseitigt.

Die weiterhin in Heidenau satzungsbedingt ableitungsorientiert zu gewährleistende Niederschlagswasserbewirtschaftung im geplanten Gewerbegebiet wird vor allem durch Versickerungsvorgaben im Dresdner Teilbereich mittels einer zentralen Versickerungsanlage im Wesentlichen im Heidenauer Teilgebiet umweltgerecht realisiert.

Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte im Rahmen der Grünordnungsplanung auch für das Gewerbegebiet in Heidenau anhand eines numerischen Bewertungsschemas - dem sogenannten „Dresdner Modell“.

Als Eingriff in den Naturhaushalt war im Wesentlichen die Beseitigung des in ca. einem Jahrzehnt auf den nicht genutzten Flächen aufgewachsenen Gehölzbestandes, als derzeitigem Lebensraum für Kleinsäugetiere, Vogel und Insekten, anzusehen. Abgeleitet aus Bestandsermittlung und Planung der künftigen Bauflächen und Erschließungsstraßen wurden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt und zur Aufnahme als zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan angeregt.

Teile der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt. Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits wird interkommunal auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in einem Dresdner Ortsteil ein naturnaher Wald angepflanzt.

5. Quellen

- § Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2007): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002, zul. geändert am 12. Dezember 2007
- § Freistaat Sachsen (2003): Landesentwicklungsplan Sachsen, Hrsg. Sächsisches Staatsministerium des Innern
- § Heidenau (1999a): Flächennutzungsplan, Entwurf, Bearb.: DDC Dresden, April 1999, aktualisiert durch Stadt Heidenau
- § Heidenau (1999b): Landschaftsplan, Entwurf, Bearb.: Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dieter Schrickel, Dresden, Mai 1999; Aktualisierung: Faunistisch bedeutsame Räume / Landschaftsbildanalyse potentieller Bauflächen, Bearb.: Planquadrat, Dresden, Dezember 2005
- § Leithoff, Friedrich (2004): Geotechnischer Bericht Interkommunales Gewerbegebiet Dresden-Sporbitz / Heidenau
- § Leithoff, Friedrich (2005): Sanierungskonzept für Baufeldfreimachung Interkommunales Gewerbegebiet Dresden-Sporbitz / Heidenau
- § Leithoff, Friedrich (2006): Altlastenuntersuchung ehemaliges Heizwerk
- § Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt (2006): Beurteilung Altlasten und Altlastenverdacht ehemaliges Heizwerk
- § Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2008): Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“, 1. Gesamtfortschreibung mit Umweltbericht, Beteiligungsentwurf gemäß § 6 Abs. 4 SächsLPlG, Juni 2008
- § TBL Dresden GbR (2004): Schalltechnisches Gutachten zum Rahmenplan Nr. 765 für das Interkommunale Gewerbegebiet Dresden-Sporbitz II / Heidenau, Bericht 063/04
- § vhw (Hrsg.) (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, herausgegeben von vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag, Bearb.: Schrödter, Habermann-Nieße, Lehmberg, September 2004