



**Große Kreisstadt Freital**

---

**TEIL C – Begründung**  
**Bebauungsplan**  
**„Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“**

Planungsträger: Große Kreisstadt Freital  
Dresdner Straße 56  
01705 Freital

Vorhabenträger/  
Auftraggeber: HD Objekt Freital GbR  
Eichendorffstraße 52  
53721 Siegburg

Bearbeitung B-Plan: W.WERKplan GmbH  
Burgwartstr. 77a  
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf  
Architekt VDA

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Index</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>6</b>
1.1 Beschreibung des Plangebietes .....	6
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	8
<b>2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b> .....	<b>8</b>
2.1 Planungsanlass und Erfordernis .....	8
2.2 Planungsgrundsätze .....	9
2.3 Planverfahren .....	10
<b>3 Ausgangssituation</b> .....	<b>11</b>
3.1 Standortbedingungen .....	11
3.1.1 Hochwasser.....	11
3.1.2 Altlasten .....	12
3.1.3 Boden & Grundwasser .....	12
3.1.4 Radiologie .....	13
3.1.5 Denkmalschutz, Archäologie .....	15
3.1.6 Natur- & Artenschutz .....	15
3.2 Erreichbarkeit und Anbindung .....	16
3.3 Nutzungsbeschränkungen .....	16
3.3.1 Gewässerrandstreifen .....	16
3.3.2 Leitungsrechte und Freihaltezonen .....	16
3.3.3 Geh - und Fahrrechte .....	17
<b>4 Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen</b> .....	<b>18</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013 .....	18
4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung (2020) .....	19
4.3 Flächennutzungsplan .....	22
4.4 informelle Planungen .....	23
4.5 Plangrundlage .....	24
<b>5 Planinhalt</b> .....	<b>25</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 11 BauNVO) .....	25
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§16, 17 BauNVO) .....	26
5.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO) .....	27
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) .....	28
5.5 Verkehrsflächen .....	28
5.5.1 Fußgänger/Fahrrad-Verkehr .....	28
5.5.2 PKW-Verkehr .....	29
5.5.3 Anliefer-Verkehr .....	29
5.5.4 Trafo-Austausch .....	29
5.5.5 Lieferverkehr zu TTH .....	29
5.5.6 Parkflächen .....	29
5.5.7 Stadtplatz .....	30

---

5.6 Fußgänger- und Radfahrerbrücke .....	30
5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	30
5.7.1 Schallschutz .....	30
5.7.2 Hochwasserschutz .....	31
5.7.3 Schutz vor Altlasten .....	32
5.7.4 Strahlenschutz .....	32
5.8 Grünordnerische Festsetzungen .....	32
5.8.1 Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB .....	32
5.8.2 Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB .....	33
5.8.3 Private Grünflächen, Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB .....	33
5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	34
5.9.1 Minimierungsmaßnahmen .....	34
5.9.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	36
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §89 SächsBO) .....	37
<b>6 Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>38</b>
6.1 Wasserversorgung, Brandschutz .....	38
6.2 Elektroenergieversorgung .....	38
6.3 Fernwärmeversorgung .....	38
6.4 Abwasserbeseitigung .....	38
6.5 Regenwasserbeseitigung .....	39
6.6 Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung .....	39
6.7 Telekommunikation .....	39
<b>7 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>39</b>
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt .....	39
7.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse .....	39
7.3 Auswirkungen auf den Verkehr .....	40
7.4 Auswirkungen auf den Bestand .....	40
<b>8 Hinweise .....</b>	<b>40</b>
8.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen .....	40
8.2 Archäologie .....	40
8.3 Bodenschutz, Altlasten .....	40
8.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.....	41
8.5 Strahlenschutz .....	41
8.6 Hochwasserschutz .....	41
<b>9 Flächenbilanz .....</b>	<b>42</b>
<b>10 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>42</b>
<b>11 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>44</b>
<b>12 Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>45</b>

## Index

Abb	Abbildung
Abs	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bq	Bequerel
<b>ca</b>	circa
DN	Diameter Nominal (Nennweite)
FFH-Gebiet	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
HQ200	200-jähriges Hochwasser (statistisch)
IAF	IAF – Radioökologie GmbH
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan (Sachsen)
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LKW	Lastkraftwagen
LTV	Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
m	meter
MK	Kerngebiet
NHN	Normalhöhenull
Nr.	Nummer
nSv/h	nanosievert/stunde
o.ä	oder ähnlichem
ODL	Umgebungs-Äquivalentdosisleistung
OK FFB	Oberkante Fertigfußboden
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen
RPL	Regionalplan (Oberes Elbtal/Osterzgebirge)
SächDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz
SächsABG	Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsVermG	Sächsisches Vermessungsgesetz
SEKO	Städtebauliches Entwicklungskonzept
SO	Sonstiges Sondergebiet
SOP	Aktive Stadt und Ortsteilzentren
StrISchG	Strahlenschutzgesetz
StrISchV	Strahlenschutzverordnung
StU	Stammumfang
TWF	Technischen Werke Freital GmbH
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VwV Planvorlage	Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Anforderungen an die Planvorlagen für wasserwirtschaftliche Vorhaben
WWV	Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH

## 1 Lage des Plangebietes

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

Als Sächsischer Wolf wird in Freital ein Areal bezeichnet, auf welchem im Bereich der heutigen Dresdner Straße/ Poisentstraße, Gottfried August Wolf 1850 ein Ensemble aus zwei Gebäuden an der ehemaligen Deubener Hauptstraße zu einem Gasthof umbaute. Nach einem lebhaften Betreiberwechsel übernahm im Juni 1919 Valentin Wolf den Gasthof, vergrößerte diesen und betrieb seit der Eröffnung 1920 einen Saal mit Kleinkunsthöhne mit täglichem Programm, 5 Kegelbahnen und Café neben der Gastronomie. Die Nachfrage überstieg das Angebot bei Weitem und kurz darauf erfolgte die nächste Erweiterung mit Stadtcafé, größerem Saal und Gemeinschaftszimmer. Vom Besitzer und Betreiber leitete sich der noch heute verwendete Name „Sächsischer Wolf“ ab.

Die Fläche des „Sächsischen Wolfes“ befindet sich im Zentrum der Großen Kreisstadt Freital, im Stadtteil Deuben. Das Areal wird im Süden durch den Fluss Vereinigte Weißeritz begrenzt. Weiter südlich und jenseits des Flusses befindet sich das Gewerbegrundstück mit Lager und Verwaltung der Firma Becker Umweltdienste GmbH. Dieses soll jedoch, bis auf das Verwaltungsgebäude, zukünftig durch ein separates Bauleitplanverfahren zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt und schließlich bebaut werden. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Fläche mit elektrischen Anlagen und Transformatorfeldern der SachsenEnergie AG (vormals ENSO GmbH Dresden) an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine nichtstörende gewerbliche Nutzung der Firma TTH Technikhandel GmbH Dresden sowie an die Rücklagen von der meist Mehrfamilienhaus bebauten Leßkestraße an. Westlich wird das Plangebiet von der Staatsstraße S194 - „Dresdner Straße“ begleitet und begrenzt.



Abbildung 1 - Lage in Freital  
(maps.google.com), 2020



Abbildung 2 - Luftbild vom Plangebiet (maps.google.com), 2020

Die „Dresdner Straße“ kreuzt sich im Südwesten mit der Staatsstraße S36 – „Poisentalsstraße“ und der „Hüttenstraße“ als Umgehungsstraße der Kernstadt Freitals. In der südlichen Grundstückspitze zwischen dem Fluss „Vereinigte Weißeritz“ und der „Poisentalsstraße“ befindet sich zudem der Firmensitz von Wohnkomfort Lathie GmbH.

Der Fuß und die Erhebung des Windberges befinden sich in direktem Sichtbezug im Osten. Das zu beplanende Areal umfasst rund 22.360 m<sup>2</sup> und war bis zum Jahr 2010 mit aufstehenden Gebäuden des in der Folge als „Klubhaus der Edelstahlwerker“ genutzten Sächsischen Wolfs sowie mit den baulichen Resten einer ehemaligen Maschinenhalle bebaut. Das Plangebiet wurde im letzten Jahrzehnt durch Abriss und Bäumung brach gelegt. Der Abriss erfolgte überwiegend einhergehend mit einer Altlastensanierung.

Abbildung 3a – f: Fotodokumentation WerkPlan, 2020



Abb. 3a (li) – Weißeritzmauer, Blickrichtung Windberg  
Abb. 3b (re) – Blickrichtung Dresdner Straße



Abb. 3c (li) – Plangebiet, Blick von gegenüberliegender Seite der Dresdner Straße  
Abb. 3d (re) – Fußweg an der Dresdner Straße, Plangebiet links

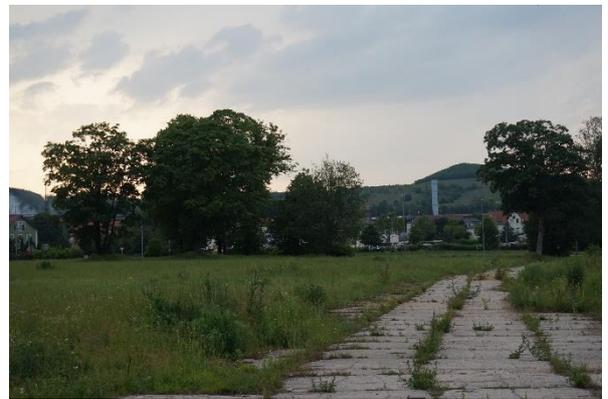


Abb. 3e (li) – Plangebiet Ecke Poisentalsstraße, Blick von der Dresdner Straße  
Abb. 3f (re) – Blick vom Plangebiet in Richtung Dresdner Straße

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 299/10, 318/2, 318/3, 318/4, 313/2, 313/4, 317/1, 317/2, 299/11 sowie 298/1 der Gemarkung Deuben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 22.360m<sup>2</sup>.

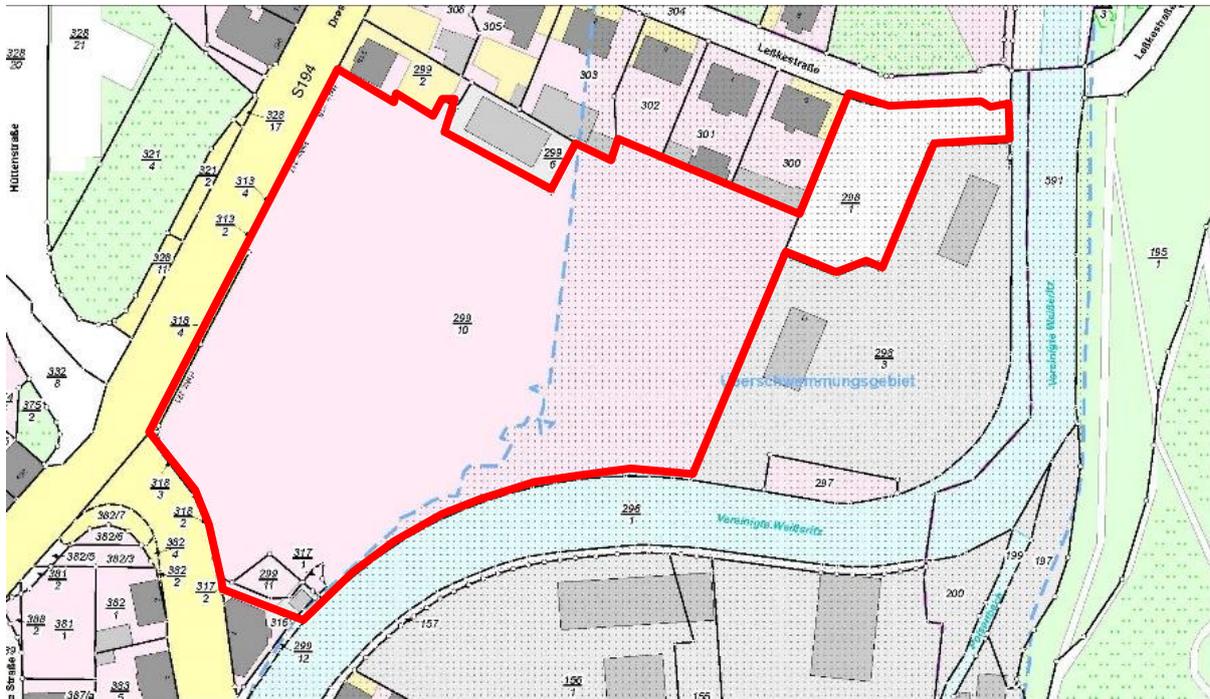


Abbildung 4 - Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2020

## 2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Planungsanlass begründet sich aus dem städtebaulichen Bestreben der Großen Kreisstadt Freital nach der Errichtung eines Zentrums und einer neuen Mitte als urbanen Anlaufpunkt für die Bewohner. Das Bestreben leitet sich auch aus den beschlossenen informellen Planungen der Stadt ab. Diese sind das integrierte Stadt- und Entwicklungskonzept (INSEK) und das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ (SEKO) im Rahmen der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP). Die zu beplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche erfasst. Die geplanten neuen Nutzungen und Bebauungen erfordern eine städtebauliche Neuordnung über das Bauleitplanverfahren.

Dabei soll insbesondere der Maßgabe des § 1 Abs.5 BauGB durch „städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung“, nachgekommen werden. Weiterhin wird mit der Aufstellung des Planes dem §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannten Belang „Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“, zu berücksichtigen nachgekommen, da die Entwicklungsabsicht des Stadtzentrums im INSEK 2030plus der Großen Kreisstadt Freital verankert wird.<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich befindet sich im Schnittpunkt zweier überörtlich relevanter Straßenverbindungen, am Knotenpunkt des ÖPNV und in der geografischen Mitte der Stadt Freital.

<sup>1</sup> siehe Pkt. 4.4 informelle Planungen

---

Das neue Zentrum soll für die Bürger der Stadt Freital eine Bereicherung sein und eine innerstädtische Brache an einem wichtigen Knotenpunkt in ein lebendiges-, urbanes Stadtgebiet wandeln.

Die Ausweisung als Sonder- und Kerngebiet soll, in Verbindung mit der planerischen Neugliederung, die Ansiedlung von diversen Zentrumsfunktionen – Handel, Kultur, Dienstleistung, Soziales, Gastronomie oder Wohnen – gewährleisten. Die Neugliederung der Fläche schafft einen urbanen Charakter mit Aufenthaltsqualität. Neue Wegebeziehungen (speziell durch die Errichtung einer Brücke über die Weißeritz) für Fußgänger und Radfahrer werden außerhalb der stark befahrenen Staatsstraßen geschaffen. Im Ergebnis werden die südlich des Plangebietes liegenden Stadträume und das neu zu planendem Wohngebiet am Sachsenplatz an das künftige Stadtzentrum angeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Planung eines neuen Wohngebietes auf der Südseite der Vereinigten Weißeritz, kann Freital eine Weiterentwicklung hinsichtlich des Grundsatzes der „Stadt der kurzen Wege“ erreichen. Auch die Lage am Knotenpunkt des ÖPNV und der Radwegeverbindung fördern den Ausbau der Nahversorgung für jedermann.

## 2.2 Planungsgrundsätze

Das Plangebiet soll als neues Stadtzentrum ausgewiesen werden. Dabei soll eine Vielfalt an Nutzungen entstehen, die das innerstädtische Leben bereichern.

Hauptsächlich gilt es dabei auf folgende aus den informellen Planungen abgeleiteten Grundsätzen zu achten:

- Schaffung eines Zentrums im Stadtteil Deuben (Kernbildung) – Entwicklungsachse „Stadtzentrum“
- Revitalisierung einer innerstädtischen Brache, Lückenschluss
- Schaffung eines urbanen Stadtzentrums mit Nutzungsmischung
  - großflächigem Einzelhandel mit hauptsächlich Zentren relevanten Sortimenten
  - Einzelhandel
  - bürgernahe Dienstleistungen
  - (hochwertige) Gastronomie
  - sozialen Einrichtungen
  - kulturelle Einrichtungen
  - den aktuellen Erfordernissen angepasstes Wohnangebot
- Erreichbarkeit der Handelslagen aus allen Stadtbereichen ermöglichen (Multimobilität: Vernetzung ÖPNV/Rad/Pkw, P+R, kostenlose/Kurzzeitparkplätze sichern)
- Lückenschluss des Radwegenetzes
  - Verbindung Leßkestr. – Radweg an Weißeritz – Sachsenplatz
- Brückenschlag über die Weißeritz
- funktionale städtebauliche Neuordnung
  - bauliche Fassung des Stadtraumes Dresdner Straße/ Poisenttalstraße
  - Aufwertung der Stadträume entlang der Weißeritz
  - architektonisches Einfügen in die umgebende Bebauung
  - Umgestaltung des Kreuzungsbereiches zu einem Platz mit städtischer Prägung
- Integration von geeigneten grünordnerischen Festsetzungen
- Schaffung eines öffentlichen, urbanen Platzes mit Aufenthaltsqualität
  - Angebot von öffentlichen Sitzmöglichkeiten u.ä.
- Etablierung von Nahwärmeversorgung als dezentrale Energieversorgung

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss Nr. 097/2019 am 07.11.2019 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital aufgestellt und im Amtsblatt Nr. 21/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan zielt auf die Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit innerstädtischer Flächen ab. Zur Anwendung des §13a BauGB wurde, aufgrund des engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit dem Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ (aufgestellt nach §13a mit Beschluss Nr. 073/2018) und der kumulierten Gesamtfläche beider Bebauungspläne von 20.000 bis 70.000m<sup>2</sup>, eine Vorprüfung des Einzelfalls angefertigt. (Anlage 1).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vom Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Folglich wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB bearbeitet.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen und die Planung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Bebauungsplan weicht in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Er wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

### Bedingungen zur Anwendung des §13a BauGB

Die zulässige Grundfläche beträgt gemäß §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000m<sup>2</sup>:

#### Rechnerischer Nachweis für den Bebauungsplan „Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf“:

Geltungsbereich/Bauland: 22.360,00 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: 3.020,00 m<sup>2</sup>

Max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,95

Zul.Grundfläche = (Bauland - Verkehrsflächen) x max. Grundflächenzahl  
= (22.360,00 m<sup>2</sup> - 3.020,00 m<sup>2</sup>) x 0,95

Zul. Grundfläche = 18.373,00 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ verfügt über einen Geltungsbereich von rund 19.300 m<sup>2</sup> zuzüglich dieses Geltungsbereiches (als maximale Grundfläche) kann von einer

**maximalen Grundfläche von 37.673 m<sup>2</sup>** ausgegangen werden.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die rechnerischen Voraussetzungen zur Anwendung des §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Es handelt sich bei der Gebietsentwicklung um ein Wohngebiet im Innenbereich, welches gemäß UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erzeugt.

Es liegen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ vor.

Weiterhin besteht keine Pflichte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz.

### 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Standortbedingungen

##### 3.1.1 Hochwasser

Etwa die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich im bisher auf der Grundlage eines HQ100 (100-jähriges Hochwasser) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz in Freital.

Der in Abb. 5 erkennbare Rückstau durch die Einmündung des Poisenbaches auf der gegenüberliegenden Gewässerrandseite wird prognostisch durch die große Kreisstadt Freital untersucht und mögliche Maßnahmen – Ausbau, Erweiterung des Mündungsbereichs – zur Minderung des Rückstaus daraus abgeleitet und in die Planung übergeleitet.

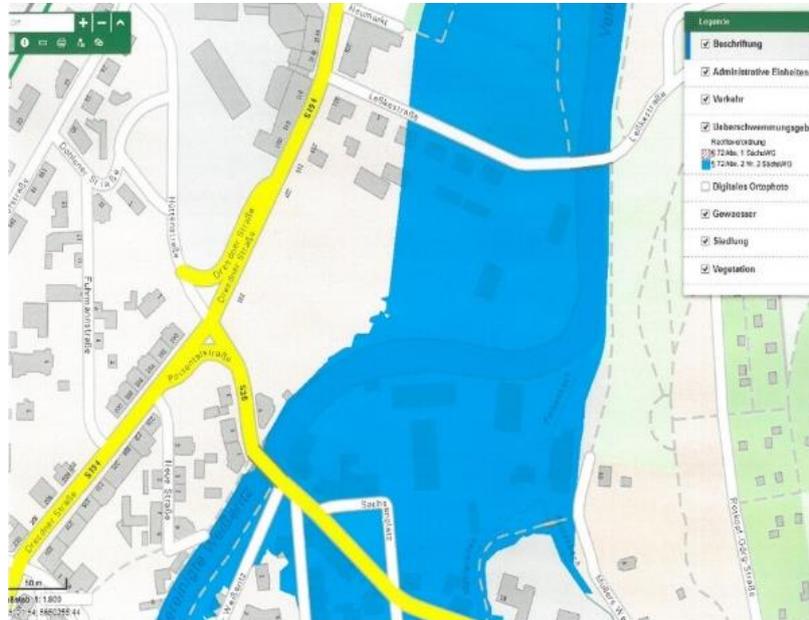


Abbildung 5 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebietes (Umwelt.sachsen.de), 2020

Durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, im folgenden LTV genannt, wurden Hochwassermodelle für alle baulichen Maßnahmen/ Verbesserungen des Hochwasserschutzes bis Ende 2019 neu berechnet. Die daraus resultierenden aktualisierten Gefahrenkarten sollten den Kommunen im Laufe des Jahres 2020 vorgestellt werden. Im Vorgriff darauf wurden in Bezug auf das Plangebiet die Wasserspiegellagen anhand von aktuellen Arbeitsdaten der LTV durch das Büro Basler+Hofmann, Dresden, neu berechnet.

Danach kann eine Lage des Plangebietes außerhalb des durch **HQ100** (100-jähriges Hochwasser) erfassten Gebietes angenommen werden. Es wird daher von keinen erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das reale Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz ausgegangen, der Hochwasserabfluss wird durch die Bebauung nicht behindert.



Abbildung 6 - Südlicher Teil des Plangebietes an der Vereinigten Weißeritz in Freital, Foto: WerkPlan, 2020



Abbildung 7 - Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Vereinigte Weißeritz, Foto: WerkPlan, 2020

### 3.1.2 Altlasten

Teile der Fläche des Plangebietes sind im Sächsischen Altlastenkataster (AKZ 90200360 und AKZ 90200368) erfasst. Eine kartierte Fläche umfasst mit rund 12.000m<sup>2</sup> die 2013 zurückgebauten Gebäude der Lufttechnik und Metallbau GmbH, ehemalige Turbowerke Meißen im Nordosten des Flurstücks 299/10 Deuben. Die Gebäude wurden abgebrochen und Aufschlüsse mit unbelastetem Material (Z0) verfüllt. Teilweise sind Bodenplatten und Fundamente verblieben. Die zweite kartierte Fläche umfasst die Fläche des ehemaligen Betonwerks Oevermann auf rund 4.000m<sup>2</sup>, die sich im zentralen Bereich des Flurstücks 299/10 Deuben befindet. Die Gebäude wurden 2011 durch die Stadt Freital abgebrochen.

Zu den Altlastenverdachtsflächen liegen diverse Untersuchungsberichte vor. Basierend darauf wurden im Jahr 2019 weiterführende Untersuchungen durchgeführt, um die für die geplante gewerbliche Nutzung erforderlichen Maßnahmen abschließend zu beurteilen. Diese Untersuchungen sind im Gutachten vom 20.01.2020 durch das Erdbaulaboratorium Dresden dokumentiert. (Anlage 2)

Aus diesem leiten sich folgende Ergebnisse ab:

1. Bodensanierungen (im Sinne von Sanierungsanordnungen) sind auf dem Grundstück nicht erforderlich.
2. Mit anfallendem Bodenaushub muss sachgerecht umgegangen werden. Die Böden können grundsätzlich alle auf dem Grundstück verbleiben. Wird Aushubmaterial vom Grundstück abgefahren, so muss dieses entsprechend sachgerecht entsorgt werden.
3. In versiegelten Bereichen wird der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen. Bei künftig unversiegelten Flächen sind die obersten 0,35 m Bodenzone mit nachweislich unbelasteten Böden aufzubauen.

Es wird eine fachtechnische Baubegleitung und Dokumentation der Erdbaumaßnahmen durch ein Fachingenieurbüro vorgesehen und im Bebauungsplan verankert.

Wird so verfahren, werden nutzungsbezogene Gefährdungen ausgeschlossen. Das Grundstück verbleibt weiterhin im Sächsischen Altlastenkataster.

### 3.1.3 Boden & Grundwasser

Das Erdbaulaboratorium Dresden hat zum Standort eine Baugrunduntersuchung (29.01.20) durchgeführt. Das Gutachten (Anlage 3) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich des Döhlener Beckens (Rotliegendes) in der Weißeritztaue (Auelehm, Flussschotter). Vornutzungsbedingt (gewerblich-industrielle Vornutzung) sind im untersuchten Baufeld Abfolgen von anthropogenen asche- und schlackehaltigen Auffüllungen vorhanden, die in Zusammensetzung und Schichtmächtigkeit kleinräumig stark variieren können (wenige Dezimeter bis > 2,5 m Mächtigkeit). Eine auf diesem Arbeitsergebnis aufbauende radiologische Untersuchung wurde veranlasst und unter nachfolgendem Punkt 3.1.4 behandelt.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Weißeritz werden die Grundwasserstände direkt von der Wasserführung der Weißeritz beeinflusst. Sie sind deshalb als stark schwankend zu beschreiben. Bei mittleren Grundwasserständen ist der Wasseranschnitt 2,5 – 3,5 unter aktueller GOK zu erwarten.

Das Setzungsverhalten der zu anstehenden Auffüllungen, insbesondere die zu erwartenden Setzungsdifferenzen lassen sich basierend auf dem Erkundungsstand nicht prognostizieren.

Dementsprechend sollten Auffüllungen durchteuft und Lasten aus Hochbaukörpern in die unter den Auffüllungen und Auelehmen anstehenden Flussschotter abgetragen werden.

Diesbezüglich empfiehlt sich die Ausführung von Brunnengründungen oder (unbewehrten) Großbohrpfählen (≥ DN 1000).

Alternativ wäre das Abteufen von CMC-Säulen denkbar. Bei Vorzug des CMC Verfahrens sind tiefer reichende Baugrundaufschlüsse erforderlich.

Durch die empfohlenen Gründungsvarianten werden die Mengen anfallender Aushubmassen, die zu entsorgen sind, minimiert. Anfallende Aushubmaterialien, die asche- und schlackehaltig sind, sind sachgerecht gemäß Deponieverordnung zu entsorgen

### 3.1.4 Radiologie

Im September 2018 wurde eine erste orientierende radiologische Erkundung durch die IAF – Radioökologie GmbH (Radeberg) auf der Fläche durchgeführt. Das Gutachten (Anlage 4a) gelangt zu folgenden Ergebnissen:

Die rasterartig gemessene Ortsdosisleistung der Gammastrahlung variiert zwischen 110 nSv/h und lokal bis zu 217 nSv/h. Die in Freital regionaltypischen Werte liegen zwischen 90 – 170 nSv/h und können aufgrund der vorhandenen Geologie auch etwas höher ausfallen. Es lassen sich aufgrund dessen vorerst keine Hinweise auf großflächig oberflächennah vorhandene abgelagerte Substrate mit erhöhten Radionukleidgehalten eindeutig ableiten.

In zwei Schürfen wurden erhöhte spezifische Aktivitäten in den asche- und schlackehaltigen Substraten nachgewiesen. Die Radionukleidanalysen der entnommenen Materialien zeigten erhöhte Aktivität in der U-238 Zerfallsreihe über dem Grenzwert von 200 Bq/kg.

Die aufgefundenen Rückstände könnten nach Strahlenschutzverordnung (StrSchV) überwachungsbedürftig sein, weshalb die Verwertung der Materialien vom Grundstück nur eingeschränkt möglich ist. Ab 200 Bq/kg liegt eine radiologische Belastung vor. In der vorliegenden Untersuchung wurden Aktivitäten deutlich > 200 Bq/kg festgestellt, d.h., dass eine radiologische Belastung vorhanden ist. Bodenmaterial bis 1000 Bq Belastung kann bei einer gewerblichen Nutzung verbleiben, es muss jedoch gewährleistet sein, dass die Dosis von 1 mS in den Innenräumen (Aufenthaltsräumen der Verkaufseinrichtungen etc.) nicht überschritten wird. Durch zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. radongeschütztes Bauen kann ein Schutz der Innenräume erzeugt werden.

Die vorhandenen Bodenproben der Baugrunduntersuchung werden mit den Ergebnissen der radiologischen Vorprüfung abgeglichen und nachuntersucht. Das Sächsische Landesamt für Umwelt und Landwirtschaft und Geologie ist in den Prozess eingebunden und der erforderlichen Anzeige wurde entsprochen.

Im Juli 2020 wurden durch die IAF Radioökologie weiterführende radiologische Erkundungen durchgeführt. (Anlage 4b) Hierzu wurden aus 30 Baggerschürfen repräsentative Materialproben auf der Fläche entnommen. Die Baggerschürfen wurden nach Vorgaben von IAF errichtet und die Materialproben im akkreditierten Labor der IAF analysiert, um daraus die erforderlichen Informationen über die Verteilung und Höhe der radioaktiven Kontaminationen im gesamten Flächenbereich zu erhalten.

Die hergestellten 30 Baggerschürfen auf dem Grundstück wurden schichtenorientiert beprobt. Als Kriterium für die maximale Beprobungstiefe wurde das Erreichen des geogen anstehenden Flussschotter der Weißeritz festgelegt. Die räumliche Lage der Baugrundaufschlüsse zeigt die Abbildung 8 – die detaillierte Fotodokumentation ist im Gutachten (Anlage 4b) zu finden.

Aus den freigelegten Bodenschichten der 30 Baggerschürfen wurden insgesamt 84 Materialproben aus den Auffüllungen und den darunter lagernden geogen anstehenden Böden entnommen.

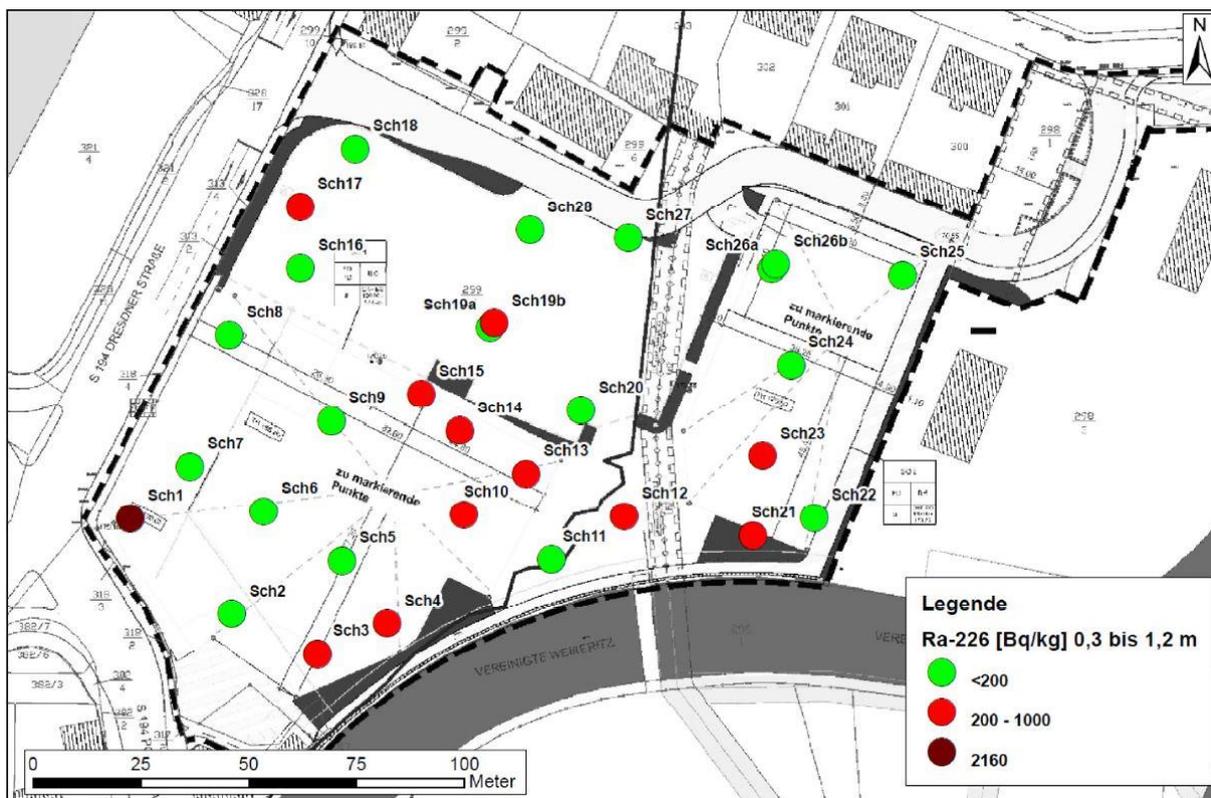


Abbildung 8 - Räumliche Verteilung der Ra-226-Aktivität auf dem Grundstück für den Tiefenbereich 0,3 bis 1,2m, Weiterführende radiologische Erkundung Sächsischer Wolf Freital, IAF Radioökologie GmbH, 2020

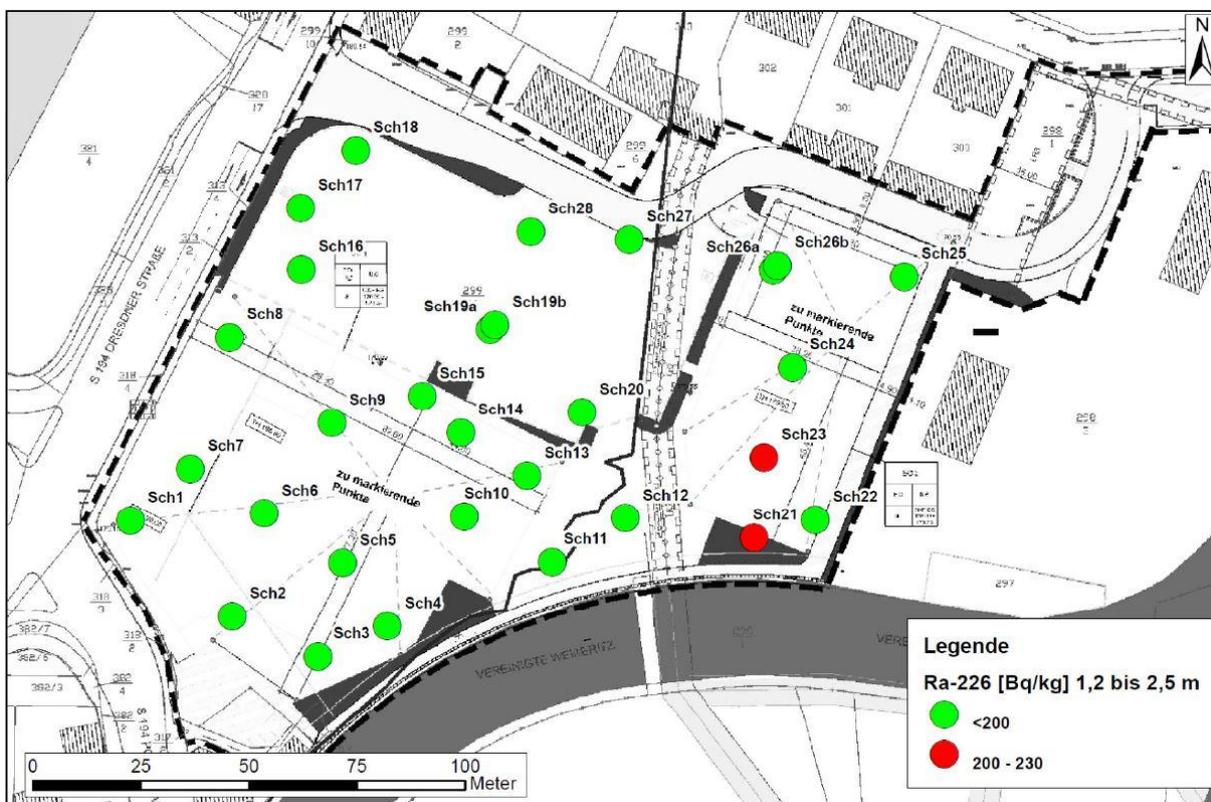


Abbildung 9 - Räumliche Verteilung der Ra-226-Aktivität auf dem Grundstück für den Tiefenbereich 1,2 bis 2,5m, Weiterführende Radiologische Erkundung Sächsischer Wolf Freital, IAF Radioökologie GmbH, 2020

Die umfangreichen Erkundungsarbeiten haben gezeigt, dass hauptsächlich in einem Tiefenbereich von 0,3 m bis 1,2 m radioaktiv kontaminierte Auffüllungen lagern (vgl. Abb. 8). Sie liegen damit oberhalb des schwankenden Grundwasserbereichs, weshalb eine Kontamination des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Es wurden nur zwei tieferliegende belastete Bereiche (bis 2,50 m Tiefe) gefunden (vgl. Abb. 9). Die Aktivitäten (der über 200 Bq/kg befindlichen Werte) von U-238 und Ra-226 liegen in den Erkundungstiefen bis 1,2 m bei Mittelwerten von 404 bzw. 447 Bq/kg. Die Aktivitäten in den Substraten überschreiten die für Freital typische Belastung geringfügig bis mäßig. Das Material im Bereich des Schurf 1 wird aufgrund der Aktivität über 1000 Bq/kg ausgeräumt und unter Begleitung eines Ingenieurbüros (z.B. IAF) und des LfULG fachtechnisch entsorgt.

In Folge der Nacherkundung wurde eine Langzeit Ortsdosis Messung der ODL-Werte durch die IAF veranlasst, um eine Gefährdung für den Standort aus der Luft auszuschließen. (Anlage 4c)

Auf Grundlage der radiologischen Untersuchungen werden die sich ergebenden rechtlichen Anforderungen an den Strahlenschutz bei der Bauausführung berücksichtigt. Das LfULG wird im Rahmen der Hochbauplanung mit einbezogen.

### 3.1.5 Denkmalschutz, Archäologie

Im Plangebiet befinden sich laut der Denkmalliste bzw. Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsens keine Denkmäler, Denkmalensemble, Bodendenkmäler oder Gebiete von archäologischer Bedeutung.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§20 SächsDSchG)

### 3.1.6 Natur- & Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem kartierten Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz. Östlich des Plangebietes befindet sich in geringer Entfernung das Naturschutzgebiet Windberg, das überwiegend aus Waldlebensräumen am Hang des Windberges besteht - das FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ (DE4947-301). Der Bebauungsplan wird diese Gebiete nicht negativ beeinflussen. (siehe Anlage 1 – UVP Vorprüfung)

Das für den Standort erarbeitete Artenschutzgutachten (Anlage 5) erfasste eine aktive Brutstätte einer Nebelkrähe (häufige Brutvogelart, ungefährdet) im Bestandsgehölz im Westen sowie zwei ungenutzte Nester von Großvogelarten. Es gibt lediglich eine alte Linde, die ein potenzielles Quartier für Fledermäuse darstellt. Ebenso kommt eine bestehende Linde als Habitat in Frage. Dort wurden ebenso Hinweise auf Xylobionte Käferarten gefunden. Außerdem wurden kleinere Bestände von Nachtkerzen im nördlichen Grundstücksbereich gefunden, die jedoch als gering geeignete Fortpflanzungsstätte für Nachtkerzenschwärmer eingeschätzt wurden. Es wurden keine Hinweise auf Reptilien oder FFH-Arten im Plangebiet gefunden. Im Rahmen der Begehungen wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Arten der FFH-Richtlinie, die einer Prüfung unterzogen werden müssten, festgestellt.

Bei den Baumaßnahmen auf dem Grundstück sind aufgrund der gefundenen Arten das Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot einzuhalten. In Folge dessen sollten neue Lebensräume in Form von Gehölzen oder Einbaukästen zur Verfügung gestellt werden. Außerdem sollten Gehölzfällungen im Fällzeitraum gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchgeführt oder ökologisch begleitet werden. Ebenfalls wird empfohlen ein Beleuchtungskonzept auszuarbeiten sowie Kollisionen an Glasflächen durch entsprechende Planung zu vermeiden.

### 3.2 Erreichbarkeit und Anbindung

Das Plangebiet ist über die Staatsstraßen S-36 und S-194 direkt an die Hauptverkehrsachse von Freital sowie überörtlich mit Freitals Umland, wie u.a. der Landeshauptstadt Dresden, Dippoldiswalde, Tharandt oder Wilsdruff verbunden. In unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen sind der zentrale Busbahnhof Freitals - an dem ein Angebot an Taxen vorhanden ist - sowie der S-Bahnhof Deuben, der eine schnelle Verbindung nach Dresden, Tharandt oder Freiberg schafft.

Die Hüttenstraße verfügt über einen Geh- und Radweg und die S36 „Poisentalsstraße“ über einen Fahrrad-Angebotsstreifen. Der überörtliche Radweg „Radroute an der Silberstraße“ – als Verbindung von Altenberg nach Dresden - verläuft im Osten des Plangebietes entlang der Vereinigten Weißeritz und kreuzt im Norden die Leßkestraße.

Mit der Beplanung des Areales des Sächsischen Wolfs und zukünftig der Fläche der Becker Umweltdienste GmbH wird das Angebot des Radwegenetzes erweitert und es erfolgt ein Kurzschluss der Radfahrverbindung parallel zur Dresdner Straße von den Stadtteilen Hainsberg und Deuben nach Potschappel.

### 3.3 Nutzungsbeschränkungen

#### 3.3.1 Gewässerrandstreifen

An der Ufermauer der Vereinigten Weißeritz ist ein Streifen von 5,00 m Breite zum Zweck der Pflege und Wartung von einer Bebauung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist für die Revision der Randzonen der Vereinigten Weißeritz für die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen befahrbar zu gestalten. Sollte der Streifen bebaut werden, ist dies durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen.

#### 3.3.2 Leitungsrechte und Freihaltezonen

Das Plangebiet wird durch eine Mehrzahl von bestehenden Leitungen gekreuzt. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Plan eingetragen. Die einzelnen Leitungsstränge werden, aufgrund der Vielzahl an Leitungen mit wenig Abstand, auf einem Beiblatt (Anlage 6) genau dargestellt, die Leitungsrechte werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Leitungsrechte werden wie folgt bezeichnet und zugeordnet:

**L1** - Die TWF Technische Werke Freital GmbH ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen von 7 m Breite des Flurstücks 299/10 der Gemarkung Deuben eine **Mischwasserleitung** (DN500/750) unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

**L2** - Die SachsenEnergie AG (vormals ENSO Netz GmbH) und die Freitaler Stadtwerke GmbH sind berechtigt in einem Grundstücksstreifen von insgesamt 15 m Breite des Flurstücks 298/1 der Gemarkung Deuben eine **Mischwasserleitung** (DN500/750) sowie eine **Kabeltrasse aus Niederspannungs- und Fernwärmeleitungen** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

Die TWF Technische Werke Freital GmbH ist berechtigt in einem Teil des Flurstücks 298/1 der Gemarkung Deuben eine **Trinkwasser- und Abwasserleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

**L3** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen von insgesamt 15 m Breite des Flurstücks 298/1 der Gemarkung Deuben eine **Kabeltrasse aus Mittelspannungsleitungen und Fernwärmeleitungen** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

**L4** - Die TWF Technische Werke Freital GmbH ist berechtigt in einem des Flurstücks 298/1 der Gemarkung Deuben einen **Regenwasserkanal DN 1000** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

- L5** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen des Flurstücks 299/10 der Gemarkung Deuben eine **Niederdruck Gasleitung und eine Niederspannungsleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.
- L6** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen des Flurstücks 298/1 der Gemarkung Deuben eine Mittelspannungs **Kabeltrasse und eine Fernmeldeleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.
- L7** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH sowie die PYUR ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen von insgesamt rund 3 m Breite des Flurstücks 299/10, 317/1, 317/2 der Gemarkung Deuben eine **Hochdruck- und eine Niederdruckgasleitung sowie eine Fernmeldeleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.
- L8** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen von insgesamt rund 3 m Breite des Flurstücks 299/10, 317/1, 317/2 der Gemarkung Deuben eine **Niederspannungs- und eine Fernmeldeleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.
- L9** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH ist berechtigt in einem Grundstücksstreifen von insgesamt rund 3 m Breite des Flurstücks 299/10 der Gemarkung Deuben eine Kabeltrasse aus **Mittelspannungs-, Niederspannungsleitung, öffentlicher Beleuchtung und Fernmeldeleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

In den Schutzstreifen der vorgenannten Breiten dürfen Bauten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Der Eigentümer oder durch ihn ermächtigte Dritte dürfen im Schutzstreifen keine Anpflanzungen und Anlagen halten, keine Anhäufungen von Stoffen und keine Erhöhung oder Abtragung des Geländes durchführen, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird; notfalls ist deren Beseitigung durch die Berechtigten zulässig. Sofern aber die Leitung mit einem Meter überdeckt ist (Asphalt), kann er nach Abstimmung und Freigabe durch die Berechtigten als Fahrstraße oder Parkplatz genutzt werden.

Die Außengrenzen der Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

### 3.3.3 Geh - und Fahrrechte

#### zugunsten Firma „Wohnkomfort Lathie GmbH“

Die Firma „Wohnkomfort Lathie GmbH“ (als Eigentümer der Flurstücke 316, 317/1, 317/2 und 299/11) ist berechtigt das Flurstück 299/10 im Bereich der Anlieferung (an der Grenze zu 299/11) zu begehen und zu befahren und in einem gekennzeichneten Bereich zu parken.

#### zugunsten Firma „TTH - Technikhandel GmbH Dresden GmbH“

Die Firma „TTH Technikhandel Dresden GmbH“ (als Eigentümer der Flurstücke 299/6 und 299/2), ist berechtigt das Flurstück 299/10 im Bereich der Grundstücksgrenze zu den genannten Flurstücken in einem Streifen von 5 bzw. 1 m Breite zu begehen und zu befahren. Das Geh- und Fahrrecht wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

#### zugunsten SachsenEnergie AG (vormals ENSO Netz GmbH)

Die SachsenEnergie AG (vormals ENSO Netz GmbH) ist berechtigt das Flurstück 298/1 zur Wartung ihrer Anlagen auf dem Flurstück 298/3 zu befahren und zu begehen.

## 4 Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013

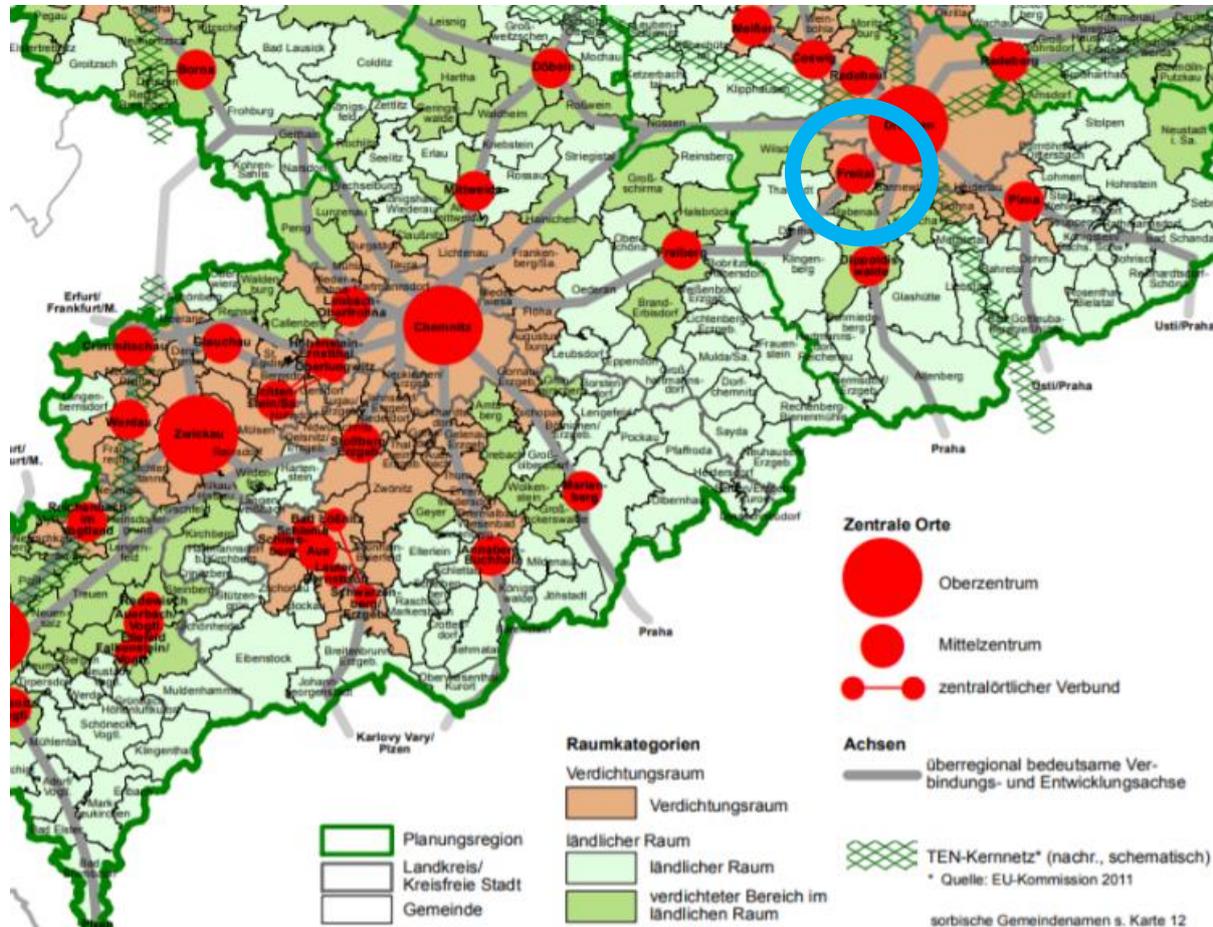


Abbildung 10 - Auszug Karte 1 LEP Raumstruktur, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013

Der Landesentwicklungsplan (LEP) weist Freital als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aus (LEP 1.2 Raumkategorien, Karte 1 - Raumstruktur). Außerdem befindet sich die Stadt auf der überregional bedeutsamen Verbindungsachse von Bayern über Plauen, Chemnitz, Dresden, Bautzen und Görlitz bis nach Polen. (Abb. 10). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann Freital der Erfüllung des Grundsatzes G.1.2.1 nachkommen:

*„G 1.2.1 - Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.“*

Dazu sollen

*- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert, - die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie - die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“(LEP 2013 – Textteil, S. 24)*

Der Standort der Planung betrifft eine durch Abbruch und Altlastensanierung entstandene innerstädtische Brachfläche. Durch das Planvorhaben werden innerstädtische Bereiche nachverdichtet.

Eine Zersiedlung oder eine Neubeanspruchung von Flächen erfolgen nicht. Die Infrastruktur ist durch die Anbindung mit ÖPNV sowie die Lage an zwei Staatsstraßen gesichert und garantiert die Versorgung des Umlandes von Freital als wechselseitige Verflechtung. Die Ausweisung des Gebietes als Stadtzentrum soll die Ausübung der zentralörtlichen Funktionen – Versorgung mit Gütern und Dienstleistung in zumutbarer Entfernung sichern. Die unterzubringenden Funktionen zielen auf die optimale Versorgung der zentrennahen Bewohner ab, wobei deren Zahl auch durch die Ausweisung des Wohngebietes am Sachsenplatz zunehmen wird. Ebenfalls wird die Versorgung des Stadtteiles Deuben gestärkt. Die Infrastruktur Freitals als Mittelzentrum wird durch die Ausweisung im Sinne der Bereiche Wirtschaft, Soziales und Kultur gestärkt.

#### 4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung (2020)

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RPL) Oberes Elbtal/Osterzgebirge definiert Freital ebenso wie der Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf einer überregional bedeutsamen Verbindungsachse. Er folgt mit seinen Zielen der raumstrukturellen Entwicklung denen des Landesentwicklungsplans (vgl. 4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013).

Im Bereich der Freiraumentwicklung trifft der Regionalplan genauere Vorgaben für die Stadt Freital bzw. das Plangebiet. Dieser ist durch die unmittelbare Nähe zur Vereinigten Weißeritz von den Zielsetzungen des Freiraumschutzes (4.1.1 RPL), Boden und Grundwasser (4.1.3 RPL) sowie vorbeugender Hochwasserschutz (4.1.4 RPL) und Bergbau und Rohstoffsicherung (4.2.3 RPL), betroffen (abgeleitet aus den Zielen des LEP).

##### Ziel 4.1.1 RPL: Ökologisches Verbundsystem/Arten- und Biotopschutz/Fließgewässer

Auf Grundlage des Ziels Z 4.1.2.3 LEP wird der Bereich der Weißeritz als Schwerpunkt „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festgelegt.

##### Regionalplanerische Festlegungen

	Bergbaufolgelandschaft des Uranerz-, Steinkohle- und Erzbergbaus	Kap. 2.1.2
	regionaler Schwerpunkt der Fließgewässernaturierung	Kap. 4.1.1
	regional bedeutsame Altlast	Kap. 4.1.3
	regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet	Kap. 4.1.3
	Kaltluftentstehungsgebiet	Kap. 4.1.5
	Frischluffentstehungsgebiet	Kap. 4.1.5
	Kaltluftbahn	Kap. 4.1.5
	Frischluffbahn	Kap. 4.1.5
	wassererosionsgefährdetes Gebiet (>= 25 ha)	Kap. 4.2.1
	besonders stark wassererosionsgefährdetes Gebiet	Kap. 4.2.1
	winderosionsgefährdetes Gebiet (>= 25 ha)	Kap. 4.2.1
	ausgeräumte Ackerfläche	Kap. 4.2.1

##### Zur Information

	Vorbehaltsgebiet Korridor Neubau (Schienenverkehr)
---	--



Abbildung 11 - Auszug Karte 5 RPL Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

„Z 4.1.2.3 LEP Zur Verbesserung der Gewässerökologie sind verrohrte oder anderweitig naturfern ausgebaute Fließgewässer beziehungsweise Fließgewässerabschnitte und Quellbereiche, sofern deren Ausbauzustand nicht durch besondere Nutzungsansprüche gerechtfertigt ist, zu öffnen und naturnah zu gestalten. Ihre Durchgängigkeit ist herzustellen. Hierzu sind in den Regionalplänen regionale Schwerpunkte als „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festzulegen.“ (2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 73)

Der Flussbereich ist in diesem Abschnitt offen und zugunsten des Hochwasserschutzes mit einer beidseitigen Mauer gestaltet. Es werden keine Veränderungen an der Gestaltung des Flussbettes o.ä. geplant. Der freizuhaltende Gewässerstreifen zur Wartung wird von einer Bebauung (Ausnahme Brücke, erforderliche Gründung und Anpassung Brücke-Gelände) freigehalten. Somit wird dem Grundsatz nachgekommen.

#### Ziel 4.1.3 RPL: Boden und Grundwasser

**Karte 6 Boden- und Grundwassergefährdung** Kap. 4.1.3  
(Festlegungskarte)

-  Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung
-  Gebiet mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels (ohne sogenannte Sonderflächen, siehe nachrichtliche Übernahme)
-  Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen
-  Gebiet mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung des Bodens  
(Böden mit geringem natürlichen Säurepuffervermögen bzw. Böden mit erhöhter substratbedingter Versauerungsgefährdung)

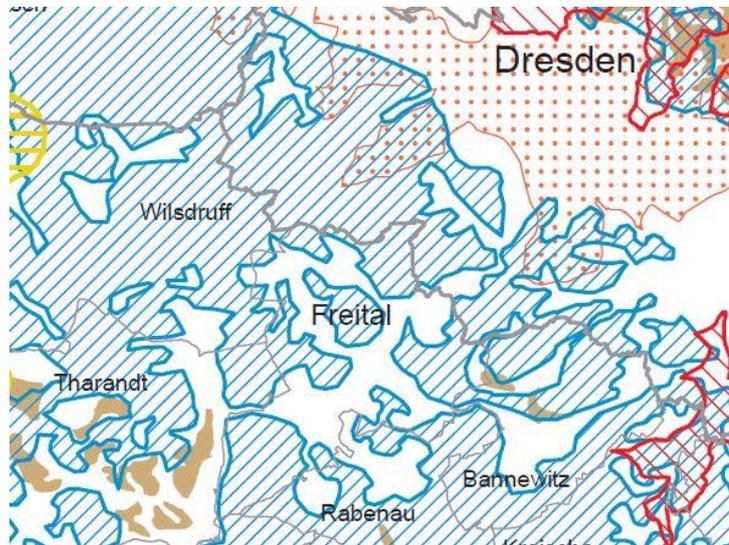


Abbildung 12 - Auszug Karte 6 RPL - Boden- und Grundwassergefährdung, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

Auf Grundlage des Ziels Z 4.1.2.1 LEP liegt Freital in einem Bereich mit der Festsetzung „Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“.

**„Z 4.1.2.1 LEP** In den Regionalplänen sind [...] Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung und Gebiete, in denen Grundwasservorkommen durch die Folgen des Klimawandels erheblich beeinträchtigt werden können, als „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festzulegen. [...] (2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 96)

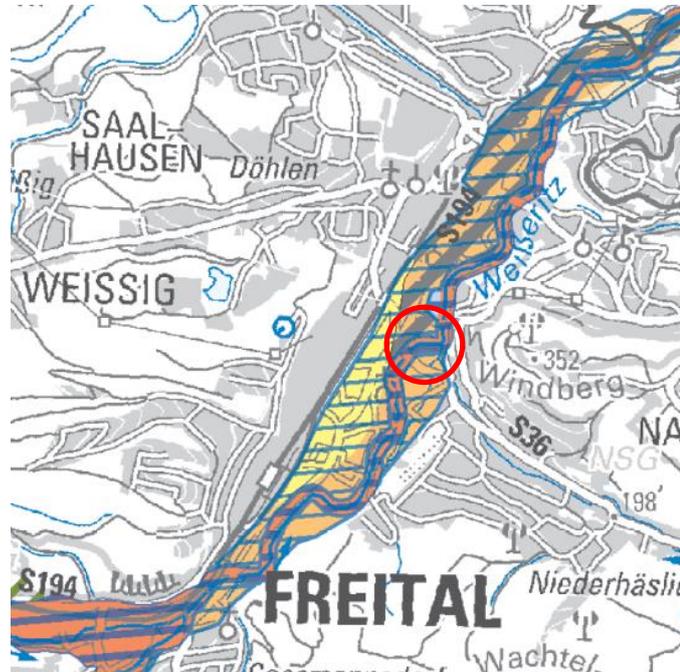
Es wurden zwei Grundwassermessstellen (GWM02/04 und GWM 05/09) von der Überwachung der ehemaligen TOTAL-Tankstelle beprobt. Es konnten erhöhte Werte von Uran und Fluorid durch die ehemalige Bergbautätigkeit in Freital nachgewiesen werden. Die im Gutachten (Anlage 2) nachgewiesenen niedrigeren Belastungen im Bodeneluat verglichen mit denen im Grundwasser schließen eine derzeitige Gefährdung des Grundwassers durch den Boden aus. Durch die Planung wird das Grundstück nach Realisierung besser gestellt, da die großflächige Bebauung und Versiegelung für den ruhenden Verkehr die im Boden gebundenen Stoffe, die am Standort verbleiben dürfen, vor weiterem Auswaschen geschützt werden und ein Eindringen in den Grundwasserkörper dauerhaft unterbunden wird. Um die Werte des Grundwassers auf dem Grundstück überwachen zu können, werden vor Baubeginn zwei Grundwassermessstellen (Lage mit dem Landratsamt abgestimmt) auf dem Grundstück eingerichtet und dauerhaft erhalten.

Ziel 4.1.4 RPL: Vorbeugender Hochwasserschutz

Auf Grundlage des Ziels Z 4.1.2.9 LEP befindet sich das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit der Einstufung „Funktion Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“. Die Weißeritz selber ist als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Einstufung „Funktion Abfluss“ festgesetzt.

„Z 4.1.2.9 LEP In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz - für vorhandene und rückgewinnbare Überschwemmungsbereiche zur Gewährleistung und Verbesserung der natürlichen Wasserrückhaltung in der Fläche (Retentionsraum) und - für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können, zur Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) sowie Art und Umfang der Nutzungen in diesen Gebieten festzulegen.“

(2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 104)



Regionalplanerische Festlegungen

Kap. 4.1.4

Dem Ziel des LEP folgend, formuliert der Regionalplan den Grundsatz:

„G 4.1.4.7 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.“



Abbildung 13 - Auszug Karte 4 RPL - vorbeugender Hochwasserschutz, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

(2. Gesamtfortschreibung RPL, Textteil, S. 105)

Die geplante Bebauung wird nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen zum Schutz von Leib und Leben in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen. Dies spiegelt sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider. Die bisherigen kartierten Überschwemmungsgebiete (auf Grundlage des Hochwassers 2002) beziehen sich auf ein Schutzziel HQ 100 und betreffen nur einen Teil des Plangebietes – und damit das Baufenster des Kerngebietes.

Laut aktuellen Kenntnissen und Absprachen mit der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) kann angenommen werden, dass die neuen Berechnungen (mit Schutzziel HQ200) die Situation auf dem Plangebiet hinsichtlich des Überschwemmungsbereiches verbessern. Die neuen Kartierungen liegen der Stadt Freital zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor – es wurden jedoch vorab unbestätigte Berechnungsmodelle von der LTV übergeben. (vgl. 3.1.1 Hochwasser)

Davon kann abgeleitet werden, dass die stark generalisierte Einschätzung des Regionalplanes (hohe Gefahr) mithilfe der neuen Hochwasserdaten der LTV widerlegt werden kann. Die Nutzungen werden an die Hochwassersituation angepasst (Fertigfußbodenhöhen etc.) und der unmittelbare Gewässerstreifen (5 m Gewässerabstand) wird von einer Bebauung freigehalten. Die Ausnahme stellt hier die Brücke zum Plangebiet „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ dar. Damit sie kein Strömungshindernis darstellt, wird ihre Unterkante mit einer entsprechenden Höhe von 50 cm Freibord über der Wasserspiegellage des HQ200 festgelegt und als Ausnahme bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Zum vorbeugenden Schutz vor Hochwasser werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital weist das Gebiet derzeit als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO aus. Neben den begrenzenden Straßenflächen befindet sich unmittelbar im Osten die Fläche der SachsenEnergie AG (vormals ENSO), welche als Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität ausgewiesen ist. Die umliegenden Gebiete im Norden, Westen und Südwesten sind ebenfalls als gemischte Bauflächen festgesetzt. Die Vereinigte Weißeritz wird als stark durchgrünter Bereich gekennzeichnet. Südlich der Weißeritz befindet sich ein festgesetztes Gewerbegebiet. Im Osten schließen jenseits der Weißeritz die festgesetzten Grünflächen sowie Flächen für Fortswirtschaft des Windberges an.

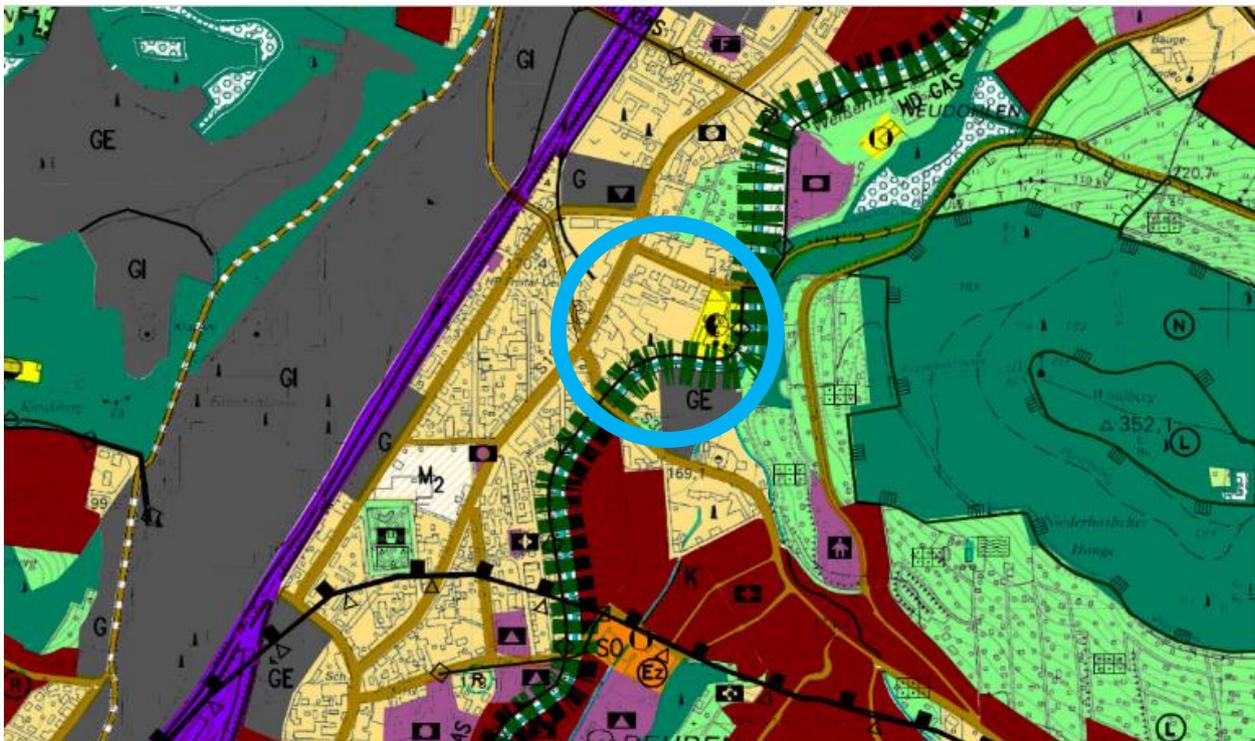


Abbildung 14 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freital, Große Kreisstadt Freital, 2006

#### 4.4 informelle Planungen

Das städtebauliche Bestreben zur Entwicklung des Stadtzentrums fußt auf den informellen Planungen der Großen Kreisstadt Freital. Der Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aus den Zielen der beschlossenen Planungsinstrumente entwickelt.

Ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Freital ist die Stärkung zentraler Stadtstrukturen und die Entwicklung dezentraler Ortsteilzentren. In den vergangenen Jahren konnten unterschiedliche Neuordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den innerstädtischen Quartieren durchgeführt werden. Der Stadtteil Deuben wurde durch Ausweisung als Sanierungsgebiet,- Stadtumbaugebiet und durch Revitalisierungsmaßnahmen zu den angestrebten Gebietszielen und aktuelle Anforderungen hin entwickelt. Seit 2011 befindet sich das „Ortsteilzentrum Deuben“ im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ (SOP). Das Gebiet wurde im Jahr 2012 erweitert. Grundlage dessen ist das dazugehörige städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKO) „Ortsteilzentrum Deuben“ (aktuell in der 2. Fortschreibung von August 2018), wo die städtebaulichen Zielstellungen, Umsetzungsstrategie sowie das Stadtteilkonzept erläutert werden. Das SEKO wurde 2016 fortgeschrieben und die aktuelle Fortschreibung im August 2018 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept auf Grundlage des § 171b BauGB beschlossen.

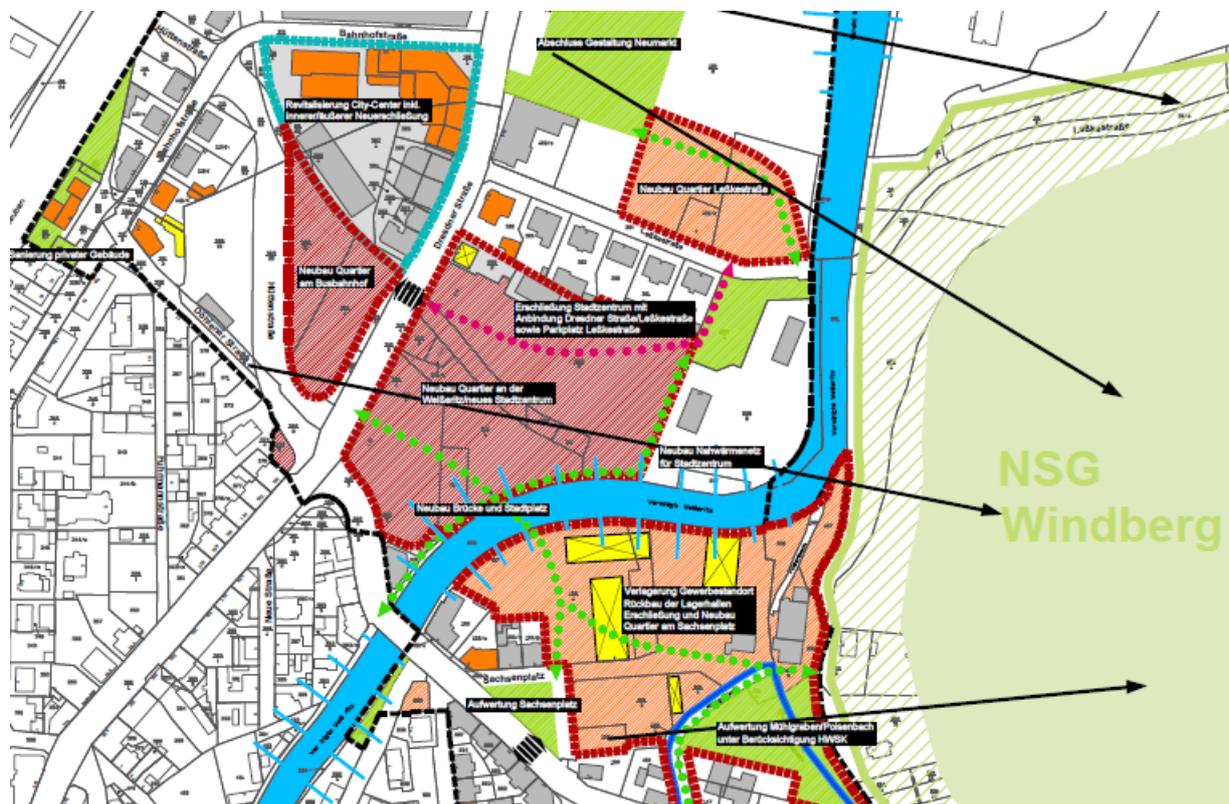


Abbildung 15 - Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Auszug Karte Umsetzungsstrategie, August 2018, S. 102

Die Fläche des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ wird im SEKO als Potenzialfläche aufgeführt, die durch die Große Kreisstadt in den vergangenen Jahren bereits durch Abbruch und Altlastensanierung vorbereitet wurde.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> vgl. Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018 S. 30

---

Auch die Ansiedlungen stadtzentraler Funktionen wie Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie Wohnen im Zentrum werden als Zielstellung genannt.<sup>3</sup> Ebenso wie die Verknüpfung der Quartiere mit einem Radweg sowie einer Brücke. Der Bebauungsplan folgt den im SEKO genannten Zielstellungen für die Entwicklung des Stadtzentrums:

*„Mit der Neuerrichtung des Quartiers an der Weißeritz als neues Stadt(teil)zentrum (...) wird ein entscheidender Impuls auch für die umgebenden Quartiere gesetzt. Die Bedeutung der Neubebauung des Stadt(teil)zentrums zeigt sich im Gesamtkontext der Entwicklung des gesamten SOP-Gebietes (...) sowie darüber hinaus. Die Schnittstellenfunktion Richtung Neumarkt und TGF, Busbahnhof und City-Center sowie über die Weißeritz hinaus, u. a. mit dem geplanten Brückenneubau sowie der Gestaltung der öffentlichen Erschließung, ist auch von gesamtstädtischer Relevanz, da die Maßnahmen zu einer Stärkung innerstädtischer Strukturen führen.“*

(Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018, S. 68)

Die städtebaulichen Zielstellungen für die Quartiere werden außerdem im Anfang 2020 fortgeschriebenen „Integrierten Stadtentwicklungskonzept - INSEK 2030plus“ auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet:

*„Mit dem INSEK 2030plus sollten auf der Grundlage der Evaluierung der vorhandenen Konzepte und basierend auf der Analyse aktueller sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen und Entwicklungen der letzten Jahre ausgewählte Handlungsfelder untersucht werden. Durch einen intensiven Leitbild- und Beteiligungsprozess begleitet, wurden eine umsetzungsorientierte Entwicklungsstrategie erarbeitet und Maßnahmen abgeleitet. Zeithorizont ist das Jahr 2030.“*

(Große Kreisstadt Freital, <https://www.freital.de/Unsere-Stadt/Informationen-zur-Stadt/Stadtentwicklung/INSEK-2030plus/>, abgerufen 02/21)

Entsprechend des SEKO wird auch im INSEK die Fläche des zukünftigen Stadtzentrums als Potenzialfläche auf der Entwicklungsachse Stadtzentrum behandelt, Stärken, Schwächen, Risiken und Potenziale diskutiert. Die Entwicklung wird unter dem Ziel „Ein Zentrum für Freital – Innenstadt gestalten“ mit den folgenden Schlüsselmaßnahmen erläutert:<sup>4</sup>

- Entwicklung Hauptgeschäftsachsen
- Lückenschluss im Radwegenetz
- Entwicklungsachse „Stadtzentrum“
  - Entwicklungsflächen Stadtzentrum beidseitig der Dresdner Straße inkl. Neumarkt und Umfeld
  - Brückenschlag Weißeritz bis zum Bürgerzentrum am Mühlenpark und stadträumliche/funktionale Anbindung Mühlenviertel

Der Bebauungsplan folgt der Umsetzungsstrategie und trägt dazu bei einem Teil der Ziele für das Zentrum Deubens zu bauleitplanerisch vorzubereiten.

#### **4.5 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf der Plangrundlage eines öffentlich bestellten Vermessers mit den Angaben der Grenzen aus dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Freistaates Sachsen erstellt.

---

<sup>3</sup> vgl. Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018 S. 51 - 52

<sup>4</sup> vgl. Große Kreisstadt Freital, „Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus“, Fassung Januar 2020, S. 5

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 11 BauNVO)**

Teile des Plangebiets unterscheiden sich in Ihrer Nutzungszusammensetzung wesentlich von den Baugebieten der Paragraphen 2 – 10 der BauNVO und werden deshalb – auch zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel - als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß §11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung Stadtzentrum festgesetzt. Weitere Zentrumsfunktionen sollen in einem Kerngebiet untergebracht werden.

#### **Sonstiges Sondergebiet – Stadtzentrum (gemäß §11 BauNVO)**

Das Gebiet wird aufgrund der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gemäß §11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Im Erdgeschoss des Sondergebiets sind Schank- und Speisewirtschaften sowie großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Damit von der geplanten Nutzung keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Versorgungsstruktur sowie auf die Nachbarkommunen ausgehen, werden die Anteile der Kern- und Randsortimente definiert.

#### **90% als innenstadtrelevantes Kernsortiment – hauptsächlich Lebensmittel**

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Back- und Konditoreiwaren,
- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Drogerie- und Parfümerieprodukte,
- Haus- und Heimtextilien,
- Getränke,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Zeitungen / Zeitschriften,
- (Schnitt-) Blumen,
- freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)

#### **10 % Randsortiment – Non- Food Artikel**

Die Einzelhandelsbetriebe sollen den täglichen Bedarf der umliegenden Bewohner im fußläufigen Bereich (u.a. Wohnareal am Sachsenplatz) und im Nahbereich (mittels ÖPNV und Radwegverbindung) sichern sowie die überörtliche Versorgung des Mittelraumes von Freital weiter ausbauen und festigen.

Die verkehrliche Erschließung kann durch ausreichende Parkmöglichkeiten sowie eine bereits errichtete Ampelanlage an der Dresdner Straße, bzw. über eine Anbindung auf die Leßkestraße, gesichert werden.

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll die Aufenthaltsqualität des Stadtplatzes bereichern und schafft ein bisher fehlendes Gastronomieangebot am Standort.

In den Obergeschossen sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle-, soziale- und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnnutzungen zulässig.

Im gesamten Sondergebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäuser, Fitnessstudios ausgeschlossen. Diese sind entweder in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden oder widersprechen dem Charakter des zu realisierenden Areals.

---

Aufgrund der fehlenden direkten Verbindung zum Stadt- und Parkplatz wird eine Zulässigkeit von Handelsbetrieben in den Obergeschossen ausgeschlossen. Eine vertikale Stapelung von Einzelhandelsbetrieben wie bei einem Einkaufszentrum konkurriert mit dem Ziel eines durchmischten Stadtzentrums und ist deshalb unzulässig.

### **Kerngebiet (§7 BauNVO)**

Dieser Bereich soll vorwiegend zur Unterbringung von kleinteiligem Einzelhandel mit eingeschränktem Sortiment sowie zentralen Einrichtungen der Verwaltung und Kultur dienen.

Im Erdgeschoss sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment zulässig. Es ist ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Weitere Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Betriebe sollen als eigenständige Einheiten mit separaten Eingängen und Nebenräumen betrieben werden. Die Schank- und Speisewirtschaften sollen die Aufenthaltsqualität und Verweildauer am Standort steigern.

### **Zulässige Innenstadtrelevante Sortimente\***

*\* aus Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) Vom 3. April 2008*

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie- und Parfümerieprodukte,
- Haus- und Heimtextilien, Einrichtungszubehör ohne Möbel,
- Bekleidung einschließlich Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,
- Foto, Optik,
- Spiel- und Sportwaren,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Kunstgewerbe,
- Hi-Fi, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte),
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan

In den Obergeschossen sind die in §7 Abs. 2 genannten Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Analog zum Sondergebiet werden in den Obergeschossen Einzelhandelsbetriebe, zur Vermeidung eines Einkaufszentrumcharakters, ausgeschlossen.

Analog zum Sondergebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäuser, Fitnessstudios ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§16, 17 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Gebiete mit den Baugrenzen und mit der Ausweisung von Vorbehaltsflächen für Stellplätze. Grünflächen sind separat ausgewiesen, es besteht jedoch eine Pflanzbindung für die Vorbehaltsgebiete der Stellplätze.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für ein Kerngebiet laut BauNVO (§17 BauNVO) beträgt 1,0 und wird somit fast ausgenutzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in einem Sondergebiet nach §11 Abs. 3 BauNVO beträgt laut §17 Abs.1 BauNVO 0,8. Die Obergrenze darf laut §17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn entsprechende ausgleichende Maßnahmen getroffen werden o-

---

der die Überschreitung aus einem bestimmten Umstand geschieht. Es ist sicherzustellen „*dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.*“ (BauNVO §17 Abs. 2)

Im Plangebiet wird durch die erhöhte Versiegelung der Pfad Boden-Mensch getrennt, womit die Besucher/ Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die im Grundwasser und Boden vorhandenen Altlasten geschützt werden sollen.<sup>5</sup> Wechselseitig wird das Auswaschen der Stoffe im Boden durch die Versiegelung minimiert.

Folglich werden die Belange des BauGB, §1 Abs. 6 Nr.:

- 1 *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*
- 7a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- 7c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- 7e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- 7i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*

herangezogen, um die Überschreitung des Grenzwertes der GRZ im SO nach §17 Abs. 2 im Sinne des Umweltschutzes bzw. des Schutzgutes Boden und Grundwasser zu begründen.

Über den Erdgeschoss wird ein fester Prozentsatz für die Gestaltung von Gründächern festgesetzt. (Siehe 5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) So soll trotz des hohen Versiegelungsgrades ein positiver Beitrag zu Flora und Fauna erbracht werden.

### **5.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO)**

In den Baufeldern werden unterschiedliche Traufhöhen in Teilbereichen durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. So sollen sich die Gebäude städtebaulich in ihrer Höhe einordnen. Die Festsetzung erfolgt als Höchstmaß um die am Standort erwünschten Höhen der baulichen Anlagen zu gewährleisten. Weiterhin wird eine entsprechende Festsetzung der Vollgeschosse als Mindest- und/oder Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bezugspunkt ist ein durch Planeintrag festgelegter Höhenpunkt des Bestandsgeländes in m über NHN. Dieser bleibt durch die Planung unverändert. Auch die Traufhöhen werden in m über NHN angegeben.

Die Traufhöhe im Sondergebiet ist zur Fassung der Straße und des Blockrandes an der Kreuzung an der Dresdner Straße am höchsten und staffelt sich zur Vereinigten Weißeritz hin ab. Die Traufhöhen des Kerngebiets staffeln sich ebenso zur Weißeritz ab und haben ihren Hochpunkt im Norden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) wird durch einen Planeintrag festgesetzt. Diese liegt mit 170.55 – 171.00 m über NHN über dem anliegenden Bestandsgelände und muss sich zum Schutz der Benutzer an der voraussichtlichen Höhe des HQ200 orientieren. Es kann nach den vorzeitigen Berechnungen der LTV angenommen werden, dass die OK FFB im Mittel 90 cm höher festgesetzt als die voraussichtlichen Hochwasserstände im HQ200.

Das aktuell rechtskräftige HQ100 zeigt im Bereich des Weißeritz-Flussbetts Werte von 168.94 m über NHN, womit auch in diesem Fall die OK FFB diesen Wert um mindestens 110 cm überschreitet.

---

<sup>5</sup> Siehe Pkt. 3.1.2 Altlasten und 3.1.3 Boden und Grundwasser

## **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Es werden zwei solitäre Gebäude in abweichender Bauweise geplant (§22 Abs. 4 BauNVO). Dabei ist im Rahmen der offenen Bauweise eine Länge der in §22 Abs. 2 Satz 1 benannten Einzelhäuser von über 50 m zulässig. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 BauNVO) Das Gebäude im Sondergebiet fasst den Kreuzungsbereich Dresdner-/ Poisenttalstraße in der Kurve und schließt damit den Stadtraum. Deshalb wird das Gebäude dort mit einer Baulinie ohne Grenzabstand definiert – es soll in direkter Verbindung zum Fußweg stehen und keinen zusätzlichen Vorplatz ausbilden.

Das Gebäude im Kerngebiet wird parallel zur Flurstücksgrenze (298/3) und dem dort bestehenden Gebäude sowie quer zur Weißeritz im Süden angeordnet. Die Gebäude bilden einen Innenhof, sodass sich die Parkplätze in erreichbarer Nähe zu beiden Gebäudekomplexen befinden. Im Süden sollen die Gebäude eine Aufweitung formen, die den Stadtplatz mit Blick auf Weißeritz, Windberg und das neue Wohngebiet eröffnet. Um diesen einfassenden Charakter auszubilden orientieren sich die Längen der Baufelder an den Grundstücksgrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und Baulinien in den Planzeichnungen genau festgelegt. (§23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Zur plastischen Gestaltung der Gebäude ist es zulässig untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50m und max. 10% je Fassadenseite außerhalb der Baufelder zu errichten. An der festgesetzten Baulinie ist dies, aufgrund der Lage am öffentlichen Raum, nicht zulässig.

Die Parkflächen für PKW befinden sich außerhalb der Baufelder und werden durch einen Planeintrag festgesetzt.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### 5.5.1 Fußgänger/Fahrrad-Verkehr

- |  |  |
|--|--|
| Von Poisenttalstraße                                     | - Der Fußweg südlich des Gebäudes von Wohnkomfort Lathie GmbH (Fl. St. 316) wird reaktiviert und ausgebaut, um eine schnelle Verbindung zum Stadtplatz über eine bestehende Treppenanlage zu gewährleisten.  |
| Von Dresdner Straße                                      | - Die neu zu errichtende Erschließungsstraße erhält südlich einen begleitenden Fußweg sowie eine Querung, um auf den Parkplatz bzw. zu den Gebäuden im Süden zu gelangen.<br>Ab der östlichen Baugrenze des MK führt der Fußweg als kombinierter Radfahrer- und Fußweg zur Leßkestraße.<br>Weiterhin wird ein Stich direkt an der nördlichen Fassade vor den Baugrenzen des SO als Fußwegverbindung über eine Treppenanlage in das Gebiet geführt. |
| Von Leßkestraße  | - Der Teil der Erschließungsstraße an der Mündung Leßkestraße erhält einen begleitenden Fußweg im Osten bis hin zum Weißeritz begleitenden Fuß/ Radweg   |
| Vom Wohngebiet Sachsenplatz/<br>Von der Poisenttalstraße | - Eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer verbindet das geplante Wohngebiet am Sachsenplatz im Süden und damit auch die Poisenttalstraße barrierefrei mit dem Stadtzentrum – eine Wegeverbindung führt entlang der Weißeritzmauer.  |

---

### 5.5.2 PKW-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße in bituminöser Bauweise zwischen Leßke- und Dresdner Straße. Entlang des südlichen Fahrbahnrandes wird ein 2,00 m breiter Fußweg mitgeführt. Ab der östlichen Baugrenze des MK führt der Fußweg als kombinierter Radfahrer- und Fußweg zur Leßkestraße. An dieser Grenze verbindet sich außerdem der Fuß-Radweg vom Stadtplatz mit dem Fuß-Radweg der Erschließungsstraße. Die Trennung der Fuß- und Radwege der Straße erfolgt mit Hochbord.

Im Plan ist die Fläche der Erschließungsstraße als gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen und durch die Bauausführung in die Teilbereiche gegliedert.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Dresdner Straße erfolgt über einen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt. Dieser ist bereits errichtet. Die Ausführung der Anbindung an die Leßkestraße erfolgt als Einmündung.

Für den maßgeblichen Begegnungsfall PKW - LKW (3-achsig) werden Fahrbahnverbreiterungen in den Kurven erforderlich. Die Einmündung Leßkestraße ist so ausgelegt, dass eine Zufahrt des angrenzenden Umspannwerks mit Sattel-Tieflader gewährleistet wird.

Weiterhin ist die Zufahrt mit einem Sattelzug von der Leßkestraße über die Planstraße auf die Dresdner Straße möglich.

### Zufahrten

Die Zufahrten werden auf die funktionell erforderlichen Flächen beschränkt und mit Rundbord von der Straße getrennt. Die Zufahrten dienen vorrangig der Erschließung der Stellplatzflächen, der Tiefgarage sowie dem Lieferverkehr der geplanten Handelsflächen.

### 5.5.3 Anliefer-Verkehr

Die Anlieferung für die Betriebe und Einrichtungen im SO wird von der Poisentalsstraße über das Flurstück 317/2 im Bereich des Flurstücks 299/11 und dem süd-westlichen Teil des Flurstücks 299/11 erfolgen. In diesem Bereich befindet sich auch die Anlieferung der südlich gelegenen Firma „Wohnkomfort Lathie GmbH“. Die Anlieferung kann an dieser Stelle, aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation, ausschließlich über ein Rechtsabbiegen von der Poisentalsstraße erfolgen. Ein Linksabbiegen zum Gelände bzw. Verlassen würde zu einer nicht akzeptablen Beeinträchtigung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 36 „Poisentalsstraße“ führen.

Die Anlieferung der Betriebe des MK und Einrichtungen erfolgt von der Dresdner Straße aus über die Erschließungsstraße. Die kleinen Läden werden über den Parkplatz angeliefert, die große Verkaufseinrichtung an der nördlichen Stirnseite über eine entsprechend dimensionierte Parkbucht. Der Geh- und Radweg östlich des MK ist für eine Befahrung gesperrt.

### 5.5.4 Trafo-Austausch

Von der Leßkestraße über die Privatstraße kann die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück der SachsenEnergie AG (vormals ENSO Netz GmbH) bei Austausch eines Trafogenerators mit einem Schwermastzug erfolgen.

### 5.5.5 Lieferverkehr zu TTH

Der benachbarte Betrieb TTH Technikhandel Dresden GmbH kann über die Erschließungsstraße von der Dresdner- und der Leßkestraße mit einem LKW beliefert werden und zusätzlich von der Leßkestraße mit einem Sattelzug bedient werden.

### 5.5.6 Parkflächen

Die Stellflächen für PKW werden im Planteil ausgewiesen. Der Kundenparkplatz befindet sich zentral zwischen den beiden Gebäuden und kann fußläufig mit einem Einkaufswagen erreicht werden.

---

Zusätzliche Mitarbeiterparkplätze können bei Bedarf auf dem Flurstück 298/1 in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Verfügung gestellt werden. Geprüft wird im Zuge der Bearbeitung der Bauanträge die Notwendigkeit einer Teilunterkellerung und die Errichtung einer Tiefgarage im Baukörper des MK.

Die Stellplatzflächen sind zu befestigen und entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen Punkt 5.8 zu begrünen.

#### 5.5.7 Stadtplatz

Der Stadtplatz wird im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" festgesetzt. Dieser ist gestaltet zu befestigen und mit Ausstattungsgegenständen und Einbauten entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu versehen.

Nicht befestigte Flächen sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen Punkt 5.8 zu begrünen.

### **5.6 Fußgänger- und Radfahrerbrücke**

Zur Sicherstellung der Verbindung zwischen den beiden Weißeritzseiten zu Fuß und mit dem Rad wird eine neue Brücke errichtet. Der Brückenkopf ist im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die lichte Fahrbahnweite wird gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) entsprechend für 120 Fußgänger und Radfahrer in der Spitzenstunde angesetzt. Der Zugang wird barrierefrei gestaltet. Sie soll sich in das Stadtbild einfügen und bestimmten vertraglich gebundenen Qualitätsanforderungen entsprechen, um die Dauerhaftigkeit zu gewährleisten:

- Stahlbeton, Spannbeton oder Stahlbauweise,
- geschlossene Fahrbahndecke aus Walz- oder Gussasphalt,
- mind. 3,50 m Nutzbreite zwischen den Geländern
- 1,30 m Höhe OK Geländer-Handlauf über Fahrbahnniveau gem. ERA,
- es gelten die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING) mit den darin benannten Normen und Technischen Regelwerken in aktueller Fassung
- Einwirkungen und Verkehrslasten gem. Eurocode (DIN EN 1991-2),
- Ausführung als Konstruktion mit seitlichen Bögen

Die Brücke muss – um kein Hochwasserhindernis darzustellen – eine Mindesthöhe der Unterkante von 50 cm über dem erwarteten HQ200 haben und ist als wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### 5.7.1 Schallschutz

In der Schallimmissionsprognose ABD 43048-01/19 des AKUSTIK BUREAU DRESDEN (Anlage 7) wurde untersucht, inwieweit die für die städtebauliche Planung vorhandenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für Lärmimmissionen überschritten werden und an welchen Gebäudefassaden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dazu waren für das Plangebiet die Beurteilungspegel nach DIN 18005-1 und die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu bestimmen.

Im Ergebnis dessen werden folgende Maßnahmen für den Bebauungsplan vorgesehen:

Für schutzbedürftige Nutzungen ist an den Süd- und Nord-West Fassaden des SO und MK (Richtung Poisentale- bzw. Dresdner Straße) passiver Schallschutz nach DIN 4109 vorzunehmen.

Anlieferungen dürfen zum Schutz von sensiblen Nutzungen in der Umgebung nur in der Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr erfolgen.

Die Dimensionierung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 vorzunehmen. Dabei ist für Büro- und Arbeitsräume der maßgebliche Außenlärmpegel des Tageszeitraumes heranzuziehen. Für Wohn- und Schlafräume sowie für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ist der maßgebliche Außenlärmpegel des Nachtzeitraumes zur Beurteilung heranzuziehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können im Einzelnen der Anlage A4 des Berichtes ABD 43048/19 (Anlage 7) entnommen werden.

Für Schlafräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln von nachts >45 dB(A) müssen schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

### 5.7.2 Hochwasserschutz

Die Hochbauten müssen mit ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet gemäß VwV Planvorlage (Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über die Anforderungen an die Planvorlagen für wasserwirtschaftliche Vorhaben ) durch die Untere Wasserbehörde genehmigt werden. Die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird im Rahmen der Genehmigung durch ein Fach-Ingenieurbüro mit baulichen Maßnahmen versehen.

Zum Schutz vor Hochwasser:

- ist der Erdgeschossfußboden mit einer entsprechenden Höhe über dem erwarteten HQ 200 festgesetzt (Siehe 5.3 Höhe baulicher Anlagen),
- ist eine Anhebung des Geländes vorgesehen,
- wird auf großflächige Unterkellerungen verzichtet (nur punktuell),
  - o flutungsfähige Bauweise von möglichen unterirdischen Bereichen (TG im MK), versickerungsfähiger Belag
- wird die Stellung der Gebäudeschmalseite zum Wasserabfluss festgelegt,
- werden sensible Nutzungen (z.B. Schlafräume o.ä.) in den Erdgeschossen ausgeschlossen,
- werden Retentionsflächen für Regenwasser (Gründächer) vorgehalten.

Im Rahmen der Genehmigung sind z.B. eine aufgeständerte Bauweise, statische Überprüfung der Auftriebssicherheit von Gebäuden, Sicherungseinrichtungen, wie z.B. Rückstauklappen und Absperrschieber zur Abschottung gegen Rückstauwasser aus der Kanalisation, weitere bauliche Maßnahmen zur Abschottung der Gebäude gegen eindringendes Oberflächenwasser, Verwendung wasserbeständiger Baustoffe sowie der Schutz von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach VDI-Richtlinie „Schutz der technischen Gebäudeausrüstung vor Hochwasser“ (VDI 6004) zu beachten.

Des Weiteren sind wassergefährdende Stoffe sowohl während der Bauphase als auch dauerhaft oberhalb des Niveaus des Extremhochwassers 2002 zu lagern. (hochwasserangepasste Sicherung und Lagerung von wasser- und umweltgefährdenden Stoffen)

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen entlang der Vereinigten Weißeritz ist in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern.

Die Brücke wird gemäß Vorgabe der Unteren Wasserbehörde über dem Niveau HQ200 plus 50 cm Freibord festgelegt.

### 5.7.3 Schutz vor Altlasten

Aus den Ergebnissen des erstellten Gutachtens (Anlage 2) wie in 3.1.2 Altlasten beschrieben, ergeben sich folgende Festsetzungen:

Bei der Baumaßnahme sind die Erdbaumaßnahmen durch ein Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Außerdem sind diese im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Für belastetes Aushubmaterial ist im Rahmen einer radiologischen Sanierungsbegleitung ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem LfULG und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen farblich, geruchlich bzw. in der Zusammensetzung auffällige Böden auftreten, ist das weitere Vorgehen im Rahmen der fachtechnischen Baubegleitung abzustimmen.

Schadstoffausträge und Versickerung von Niederschlagswasser sind durch eine überwiegende Versiegelung der Freiflächen zu unterbinden - dazu wird eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,95 festgesetzt.

Unversiegelte Flächen sind mit mindestens 0,35m unbelastetem Bodenmaterial aufzubauen.

Zur Überwachung der Grundwassersituation sind zwei Grundwassermessstellen im Plangebiet zu errichten.

### 5.7.4 Strahlenschutz

Auf dem Gebiet wurden bereits radiologische Begutachtungen durchgeführt. Auf deren Grundlage werden die sich ergebenden rechtlichen Anforderungen an den Strahlenschutz berücksichtigt.

Generell ist der Zutritt von Radon durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verhindern. (§123 StrlSG)

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV).

Die Tiefgarage wird in einem nacherkundeten, unbelasteten Bereich des Kerngebietes geplant. Dieser wurde bereits altlastensaniert. Weiterhin wird die Tiefgarage als offene Garage mit einer natürlichen Querlüftung geplant.

## **5.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### 5.8.1 Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 2,00 m abgewichen werden. Der Abstand zwischen den Bäumen ist gleichmäßig aufzuteilen, die Pflanzabstände in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche gleichbleibend einzuhalten.

Pro 10 Stellplatzflächen ist ein Baum lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen. Die Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 4 m<sup>2</sup> sind als offene, wasserdurchlässige Bodenflächen herzustellen und lt. Auswahlliste 3 zu begrünen. Baum- und Unterpflanzungen sind zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

---

### **Auswahlliste 1 - straßenbegleitende Baumpflanzungen**

Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum, Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Platanus x hybrida	Platane
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia x pallida	Kaiser-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang (StU) mind. 18/20cm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3xv mDb), erhöhter Kronenansatz

### **Auswahlliste 2 - Baumpflanzungen Stellplatzflächen**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar	Amberbaum
Prunus	Kirsche in Arten und Sorten
Quercus	Eiche in Arten und Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum

Pflanzqualität: Stammumfang (StU) mind. 14/16cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3xv mDb)

### **5.8.2 Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Der zu erhaltende Baum lt. Planeintrag ist zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Zur Herstellung des Lichtraumprofils und zur Abwendung von bauzeitlichen Beschädigungen sind Schnittmaßnahmen an der Krone zulässig. Die Arbeiten sind nachweislich von einem Fachbetrieb auszuführen.

Baumaßnahmen im Wurzelschutzbereich sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Wurzelschutzmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt und die notwendigen Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzvorhang) mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ausgeführt werden. Auf- und Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind manuell auszuführen und freigelegte Wurzeln innerhalb von 24 Stunden abzudecken und bei bauzeitlich andauernder Offenlage feucht zu halten.

### **5.8.3 Private Grünflächen, Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Sämtliche nicht befestigte Flächen sind zu begrünen. Anpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen auszuführen.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

Die in den Auswahllisten genannten Gehölze sollten bevorzugt verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Anpflanzungen im Baugebiet sind entsprechend der Pflanzenauswahllisten mit standortgerechten Laubgehölzen auszuführen. Grünflächen die in der Planzeichnung nicht als Fläche für Anpflanzungen ausgewiesen werden, sind als Rasenfläche anzulegen.

### **Maßnahme G1**

Im Umfeld der Gewerbeobjekte, an Straßen und auf den Parkplätzen sind die nicht befestigten und mit G1 gekennzeichneten Flächen zu begrünen, zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung hat mit Sträuchern lt. Auswahlliste 3 und Bäumen lt. Auswahlliste 2 zu erfolgen.

#### **Auswahlliste 3 - Strauchpflanzungen**

Beberis (Berberitze in Arten und Sorten)  
Cornus (Hartriegel in niedrigen Arten und Sorten)  
Cotoneaster (Felsmispel in niedrigen Arten und Sorten)  
Euonymus (Spindelstrauch in niedrigen Arten und Sorten)  
Lonicera (Heckenkirsche in Arten und Sorten)  
Potentilla (Fingerstrauch in Arten und Sorten)  
Rosa (Bodendecker-/ Kleinstrauchrosen)  
Spiraea (Spierstrauch)  
Stephanandra (Kranzspiere)

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch 2xv mit Ballen/Container

### **Maßnahmen G2**

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" ist die Begrünung zusätzlich mit Stauden und Gräsern zulässig.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich der Fläche des Stadtplatzes ist ein Baum lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

## **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei Vorhaben und Planungen ist der spezielle Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu betrachten. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Maßnahmen zur Abwendung des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbotes ermittelt. Die Betroffenheit sowie die potentielle Beeinträchtigung wurden für die relevanten Arten untersucht. Hierfür wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen für den funktionserhaltenden Ausgleich formuliert.

### **5.9.1 Minimierungsmaßnahmen**

#### **M1 Gehölzrodung bzw. Rückschnitt von Gehölzen**

Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen oder Hecken dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und nur im Beisein eines Fachgutachters durchgeführt werden.

#### **M2 Ökologische Fällbegleitung**

Gehölzrodungen und Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraumes oder außerhalb des Fällzeitraumes sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Dieser legt die ggf. erforderlichen artenschutzrelevanten Maßnahmen fest.

Für die Bergung oder Umsiedlung geschützter Arten muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.

---

### **M3 Kollision an Glasflächen vermeiden**

Bei der Gestaltung der Baukörper sind Glasflächen so zu gestalten, daß nach Möglichkeit keine Klarglas-Durchsichten entstehen. Auf großformatige, nächtlich beleuchtete und spiegelnde Glasfronten ist weitgehend zu verzichten.

### **M4 Beleuchtung**

Auf dem Plangebiet sind nach oben abgeschirmte Lampen vorzusehen, Gehäuse sind vollständig zu kapseln. Die Leuchtmittel sind so zu wählen, daß keine Lichtemissionen unter 400nm emittiert werden, diese keinen UV-Anteil aufweisen. Vorzugsweise sind Leuchtmittel als Natriumhochdrucklampen oder LED im Farbton warmweiß zu verwenden.

#### Begründung:

Die Maßnahme M1 dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen (im Gebiet nachgewiesen wurde der Große Abendsegler), die die vorhandenen Gehölze ganzjährig nutzen können.

Xylobionte Käferarten wie der Eremit sind ganzjährig auf ihre Habitatbäume angewiesen. Aus diesem Grund sind die Fällungen von einem Fachgutachter ökologisch begleiten zu lassen, der die Bäume vor der Fällung untersucht.

Sollten Fällungen, Rodungen oder Gehölzrückschnitt außerhalb des Fällzeitraumes erforderlich werden, so sind durch den Fachgutachter die betreffenden Objekte zu untersuchen und Maßnahmen festzulegen, die das Töten von geschützten Individuen verhindern. Ob zum Zeitpunkt der Arbeiten eine Umsiedlung, Bergung oder ausschließlich ein Stopp der Arbeiten möglich ist, kann ausschließlich vom Fachgutachter in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden. Oberste Priorität hat der Erhalt von Lebensstätten geschützter Arten. Die Bergung oder Umsiedlung muß beantragt werden, um den Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszuräumen.

Jährlich sterben zahlreiche Vögel durch die Kollision mit Glasscheiben. Die Vermeidung ist durch vorbereitende planerische Maßnahmen möglich, so z.B. die Sichtbarmachung der Glasflächen für Vögel, Verzicht auf großflächige Glasfronten. Spiegelungen, Transparenz und nächtliche Innenbeleuchtung sind zu minimieren, um Vogelkollisionen zu vermeiden.

Vor allem eine klare Durchsicht sollte vermieden werden, um die Vortäuschung eines freien Flugfeldes für die Vögel zu verhindern.

Die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach<sup>6</sup> sind bei der Planung einzubeziehen.

Aufgrund der nachgewiesenen Wirkungslosigkeit kann auf mit Greifvogelsilhouetten beklebte Flächen verzichtet werden.

Um die angrenzenden bedeutenden Fledermaushabitate entlang der Weißeritz nicht zusätzlich zu beeinträchtigen oder unnötig Insekten anzulocken, sind die Leuchtmittel darauf abzustimmen.

Die Lichtemissionen unter 400nm (UV-Bereich) haben eine starke Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten.

Durch die Wahl der richtigen Leuchtmittel, der bewussten Ausrichtung und Abschirmung des Lichtkegels wie auch durch eine zeitliche Einschränkung von Beleuchtungsintensitäten, können nachtaktive Insekten geschützt werden. Die vollständige Kapselung der Lampengehäuse verhindert darüber hinaus das Eindringen von Insekten.

---

<sup>6</sup> siehe <http://vogelglas.vogelwarte.ch>

### 5.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

#### **E1 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten (ohne zeichnerische Festsetzung)**

An den geplanten Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel anzubringen.

Für die am und im Gebiet festgestellten Arten sind pro neu zu errichtendem Gebäudekomplex mindestens 12 arttypische Nisthilfen für die Arten Mauersegler, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Bachstelze, Zwergfledermaus und Großer Mauersegler anzubringen. Das Konzept der Anordnung ist von einem Fachgutachter für Artenschutz erstellen zu lassen.

Begründung:

Da es an geeignetem Altbaumbestand mangelt und Bäume für die Durchführung des Bauvorhabens beseitigt werden, sind an den neu zu erstellenden Gebäudekomplexen arttypische Nisthilfen für die am und im Gebiet nachgewiesenen Vogel- und Fledermausarten zu integrieren. Die Nisthilfen von einschlägigen Herstellern sind im Zuge der Gebäudeplanung unter Mithilfe eines Fachgutachters für Artenschutz in der Fassade so zu integrieren, dass die Ansprüche der jeweiligen Tierart Berücksichtigung finden und die Nutzer/Anwohner nicht belästigt werden.

#### **E2 Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt**

Anpflanzung von heimischen Sträuchern lt. Artenschutzgutachten Punkt 8.2.

Die im Plan mit E2 bezeichneten Flächen sind aus artenschutzfachlichen Gründen mit frei wachsenden Sträuchern laut Auswahlliste 4 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu erhalten.

Auswahlliste 4:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen- ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, i.Sorte ‚Clavey’s Dwarf‘
Ligustrum vulgare	Liguster, auch i.Sorte ‚Lodense‘
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere, auch i.Sorte ‚Schmidt‘
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Begründung:

Da die Planung auch aufgrund der speziellen Bodenbelastung eine starke Versiegelung bzw. Überbauung vorsieht, sollen Strukturen geschaffen werden, die ersatzweise Lebensräume für Insekten, Vögel, Fledermäuse und andere Tiergruppen schaffen. Dies kann unter Berücksichtigung der verfügbaren, nicht überbauten Flächen sowie der baulichen Erfordernisse eine freiwachsende Heckenstruktur sein, die als Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum den genannten Arten zur Verfügung steht.

---

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §89 SächsBO)**

### A – Dachgestaltung

Die Dachflächen der höhenmäßig gestaffelten Gebäudeteile sollen bei einer Ausführung als Flachdächer zu mindestens 30 (SO) bzw. 50% (MK) begrünt werden. Die Flächen können – insbesondere über den Erdgeschossen als Aufenthaltsbereiche (Dachgärten o.ä.) genutzt werden. Weiterhin dient diese Festsetzung der teilweisen Kompensation der überbauten Fläche dem ökologischen Mehrwert durch verdunstendes Wasser der Gründächer bzw. der Regenwasserretention.

Die nicht begrünteren Flächen können mit Kies- oder Bitumenbahndeckung gestaltet werden. Diese Variante soll insbesondere für die Installation von großflächigen Solaranlagen die Wartung der darunterliegenden Flächen vereinfachen. Ein überbautes Gründach würde den Wartungsaufwand in diesem Fall erschweren.

Bei einer Ausführung als Pultdach sind Dacheindeckungen in hellen Farben zulässig, um die solaren Wärmebelastungen der darunterliegenden Nutzungen zu verringern.

Zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind großflächige Solaranlagen auf den Dächern zulässig.

### B – Fassaden

Die Fassaden sind – angelehnt an die umliegende Bebauung - in Sockel-, Erd- und Obergeschossen zu gliedern.

In den Sockel- und Erdgeschossbereichen ist die großflächige Gestaltung mit Klinkern in beigen bis orange-roten Tönen und als Putzfassaden in Erdtönen zulässig.

In den Erdgeschossen ist ebenfalls die Gestaltung von Putzfassaden in gedecktem Weiß oder Erdtönen zulässig.

Großflächige Glasfassaden sind zulässig und dürfen gestaltet - bedruckt oder hinterklebt - werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Gestaltung von Glasfassaden, um die Kollision von Vögeln zu vermeiden, sind bei der Ausführungsplanung zu beachten. (Siehe Anlage 5)

Die Obergeschosse dürfen als Putzfassaden in gedecktem Weiß oder Erdtönen, nicht spiegelnde Metall- oder Kunststoffverkleidungen in gedeckten Erdtönen gestaltet werden.

Außerdem sind kleinere Klinkerflächen bzw. Streifen in den Obergeschossen zulässig.

### C – Geschosshöhen

Das Erdgeschoss ist als überhöhtes Geschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 5,00 m Höhe zu gestalten. Die Geschosshöhe ist dabei definiert als senkrechter Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses. Dies soll den besonderen Anforderungen der Einzelhandelsbetriebe dienen und das Gebäude entsprechend gliedern.

### D - Unbebaute Freiflächen

Parkplätze, Wege und Zufahrten sind zur Trennung des Pfades Boden-Mensch auf Grundlage der Vorgaben des Altlastengutachtens mit einem wasser- und luftundurchlässigen Aufbau zu versiegeln.

Die unbebauten Freiflächen sind – soweit sie nicht als Parkfläche, Weg, Straße o.ä. ausgewiesen sind- unversiegelt zu belassen und gemäß Pkt. 5.7.3 Schutz vor Altlasten mit mindestens 0,35m unbelastetem Bodenmaterial aufzubauen.

### E – Werbeanlagen

Werbung ist im SO an der nordwestlichen Fassade zur Dresdner Straße als horizontales Werbeband zulässig. Das Band darf maximal 1,50m hoch sein. Die Oberkante des Werbebandes ist gleich der Oberkante der Decke über dem Erdgeschoss. Große einzelne Logo-Embleme sind zulässig.

An der nordöstlichen Fassade des SO zum Parkplatz sind plastische Werbeträger zulässig.

Im MK ist Werbung ausschließlich an der nordwestlichen Fassadenseite zum Parkplatz als horizontales Werbeband zulässig. Das Band darf maximal 1,50m hoch sein. Die Oberkante des Werbebandes ist gleich der Oberkante der Decke über dem Erdgeschoss. Gestaltete Schaufenster sind zulässig.

An der Dresdner Straße ist ein Werbepylon außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Grünfläche zulässig. Dort ist der Pylon von den anliegenden Straßen gut einsehbar.

## **6 Stadttechnische Erschließung**

### **6.1 Wasserversorgung, Brandschutz**

Es befindet sich eine Trinkwasser-Bestandsleitung DN 200 GGG der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WVW) in der Dresdner Straße. Das SO1 wird direkt von dieser Leitung versorgt. Das MK wird von dort über einen Zählerschacht mit einer internen Erschließungsleitung mit Trinkwasser versorgt.

Die WVW wird über die Planungen informiert und ein entsprechender Erschließungsvertrag wird abgeschlossen.

Für die Versorgung mit Löschwasser befindet sich ein Unterflurhydrant 80 auf Leitung DN 200 auf der Bahnhofsstraße Ecke Döhlener Straße sowie ein Unterflurhydrant 80 auf Leitung DN 600 auf der Bahnhofsstraße Ecke Hüttenstraße. Aus diesen könnte im ungestörten Betriebszustand (ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und bei jeglichem Haftungsausschluss der WVW) zusätzlich Wasser für Feuerlöschzwecke jeweils bis 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h bei größtmöglicher stündlicher Abgabe und maximalem Wasserverbrauch entnommen werden. Das endgültige Brandschutzkonzept muss mit der Großen Kreisstadt Freital abgestimmt werden.

### **6.2 Elektroenergieversorgung**

In der Dresdner Straße befindet sich eine bestehende Mittelspannungsleitung der Freitaler Stadtwerke GmbH. An diese Leitung können notwendige grundstücksinterne Leitungen angebunden und die Gebäude mit Strom versorgt werden.

Ein für das Gebiet neu zu errichtender Trafostandort wird durch Planeintrag festgesetzt.

Die FSW werden über die Planungen informiert und gegebenenfalls ein notwendiger Erschließungsvertrag geschlossen.

### **6.3 Fernwärmeversorgung**

Die Gebäude können durch die Technischen Werke Freital GmbH (TWF) über eine geplante Trasse in der Erschließungsstraße mit Fernwärme versorgt werden. (Siehe 3.3.2 Leitungsrechte und Freihaltezone – Leitungsrecht 1 (LR1))

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit der TWF geschlossen.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Ein bestehender Mischwasserkanal DN1000 der Technischen Werke Freital GmbH in der Dresdner Straße kann zur Entsorgung von anfallendem Abwasser des SO benutzt werden.

Das Abwasser des MK kann in den im Geltungsbereich befindlichen-, bestehenden Mischwasserkanal DN500/700 eingebunden werden.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit der TWF geschlossen.

## **6.5 Regenwasserbeseitigung**

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt auf kürzestem Weg über neu zu errichtende private Regenwasserkanäle für alle Dachflächen in die Vereinigte Weißeritz über dem angenommenen HQ200 Niveau. Für den Fall eines Hochwassers werden entsprechende Rückstausicherungen eingebaut. Die festgesetzten Gründächer tragen zur Minderung des Regenwasserabflusses bzw. zur Retention maßgeblich bei.

Das Regenwasser der befestigten Flächen soll in den bestehenden Mischwasserkanal der Technischen Werke Freital GmbH DN 500/750 eingeleitet werden.

Das Regenwasser kann aufgrund der Altlasten und der damit verbundenen Auswaschung von Stoffen im Baugrund nicht versickert werden.

## **6.6 Abfallentsorgung, Wertstofffassung**

Der Abfall des SO wird im Bereich der Anlieferung gesammelt und kann dort abgeholt werden. Die verkehrliche Erschließung für das Müllfahrzeug ist gesichert.

Der Abfall des MK wird auf einem zentralen Standort an der Erschließungsstraße gesammelt. Die Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ist gewährleistet. Der Standort ist durch einen Planeintrag festgesetzt.

## **6.7 Telekommunikation**

Der Standort kann über Bestandsleitungen der Freitaler Stadtwerke GmbH im Bereich der Dresdner Straße bzw. Poisenttalstraße mit Glasfaseranschlüssen versorgt werden.

# **7 Auswirkungen der Planung**

## **7.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Bebauung des Areals „Sächsischer Wolf“ wurde ausführlich in der Umweltvorprüfung auf die einzelnen Schutzgüter untersucht (siehe Anlage 1). Die Schutzgüter Fläche und Boden werden nicht negativ beeinflusst, da die Bedingungen am Standort bereits durch Überformung, Verdichtung oder Altablagerungen von vorherigen Nutzungen keinen natürlich gewachsenen bzw. schützenswerten Boden darstellen. Das Grundwasser wird durch neue Grundwassermessstellen überwacht und das Altlastengutachten (Siehe Anlage 2) beweist eine bereits vorhandene Belastung des Grundwassers, welche durch die Bebauung nicht verschlechtert wird. Dazu trägt auch die Trennung des Pfades Boden-Mensch durch eine großflächige Versiegelung bei. Die Fläche des Geltungsbereichs hat keine besondere lokalklimatische Funktion und die Bebauung wird keine maßgeblichen Emissionen erzeugen, weshalb mit keiner Verschlechterung des Schutzgutes Luft zu rechnen ist.

Im Artenschutzgutachten wurde die Gefährdung von besonders geschützten Arten ausgeschlossen. Verluste von Habitaträumen werden durch Ersatzmaßnahmen baulich kompensiert – z.B. Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden, Festsetzung von Anpflanzungen. Weite Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten werden realisiert – Beleuchtungskonzept, Kollisionsschutz an Glasflächen. Die zu fällenden Gehölzbestände werden durch die festgesetzten Neuanpflanzungen kompensiert.

Kumulativ betrachtet bedeutet die Versiegelung des belasteten Bodens mit der zu erwartenden großflächigen Entsiegelung auf dem Bebauungsplangebiet des gegenüberliegenden Betriebshofs von Becker Umweltdienste GmbH im Rahmen des Bebauungsplanes „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“ trotzdem eine deutliche Verbesserung.

## **7.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse**

Von den meisten potenziellen Nutzungen geht keine Beeinträchtigung für die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse aus. Um negative Auswirkungen auf die Wirtschaft durch die Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, werden die Sortimente eingeschränkt. Der Standort dient, aufgrund seiner verkehrlich gut

vernetzten Lage, der Versorgung mit Gütern des täglichen- und des innerstädtischen Bedarfs. Er ist für jedermann mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gleichberechtigt erreichbar.

Aufgrund der bestehenden Einkaufsstruktur um das Plangebiet werden bestehende-, konkurrierende Sortimente (z.B. Fahrräder) ausgeschlossen. Der Standort wird besonders für das neu entstehende Wohnareal auf der anderen Weißeritzseite die Grundversorgung sichern. Es sollen verschiedene Ladenstrukturen entstehen, wobei davon auszugehen ist, dass auch die sozialen Zielgruppen der Einzelhändler durchmischt sein werden. Weiterhin werden Arbeitsplätze in verschiedenen Professionen am Standort entstehen, was einen Beitrag zur Verbesserung der sozialen Verhältnisse erbringen kann.

### **7.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Entwicklung des Standortes war von der Stadt Freital längerfristig geplant, weshalb im Vorfeld bereits eine Ampelanlage errichtet wurde. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde beim Ausbau der Dresdner Straße bereits berücksichtigt. Es ist deshalb nicht mit Verkehrsstaus o.ä. zu rechnen. Da der Standort seine eigenen Parkplätze erhält, ist deshalb auch nicht mit negativen Auswirkungen auf das bestehende Parkplatzangebot durch das Mehraufkommen von PKW zu rechnen.

### **7.4 Auswirkungen auf den Bestand**

Es ist von keinen negativen Auswirkungen auf den Bestand auszugehen.

Die bestehenden Gebäude können durch die Belebung der innerstädtischen Fläche mit den zahlreichen neuen Angeboten (u.a. Gastronomie) profitieren. Der Immissionsschutz wird im Bebauungsplan streng verankert (z.B. durch Beschränkung der Anlieferzeiten) und durch die geplanten und entstehenden Nutzungen ist mit keiner weiteren negativen Belastung für das Umfeld zu rechnen. Der Betrieb der Nutzeinheiten wird vorrangig am Tag erfolgen, weshalb keine negativen Folgen für die Nachtruhe der Bewohner entstehen werden. Die Einordnung der Gebäude in das Plangebiet wurde von Seiten der Schallemission untersucht und orientiert sich weg von den nahegelegenen Gebäuden (z.B. an der Leßkestraße) und gewahrt damit genügend Abstand. Die neu zu errichtende Brückenverbindung bietet den Bewohnern einen weiteren Weg in der Rücklage der Dresdner Straße für Fußgänger- und Radfahrer durch Freital.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen**

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

### **8.2 Archäologie**

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§20 SächsDSchG)

### **8.3 Bodenschutz, Altlasten**

Bereiche des Geltungsbereiches sind als Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter AKZ 90200368 (LMT, Lufttechnik und Metallbau GmbH) und AKZ 90200630 (Betonwerk Oevermann) registriert. Das Betonwerk wurde 2010/11 zurückgebaut und der Boden belassen. Das Turbowerk wurde 2012/13 zurückgebaut, jedoch nicht flächendeckend tiefenenttrümmert.

Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

#### **8.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht**

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

#### **8.5 Strahlenschutz**

Auf dem Gebiet wurden bereits radiologische Begutachtungen durchgeführt. Auf deren Grundlage werden die sich ergebenden rechtlichen Anforderungen an den Strahlenschutz berücksichtigt. Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV (3)). Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.

#### **8.6 Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz muss bei der Bauausführung an die rechtlichen Anforderungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten angepasst werden.

## 9 Flächenbilanz

Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>Sondergebiet</b>	10.711	48
davon Stellplätze	4.815	22
davon Baufeld	5.649	25
<b>Kerngebiet</b>	4.245	19
davon Stellplätze	896	4
davon Baufeld	2.743	12
<b>Grünflächen</b>	1.394	6
<b>Verkehrsfläche</b>	3.020	14
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckb.</b>	2.990	13
<b>GESAMT</b>	22.360	100

## 10 Rechtsgrundlagen

### **BauGB** - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**BauNVO** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**BBodSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz  
vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung  
vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**BImSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**PlanZV** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057)

**Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan**  
Sachsen (LEP 2013)  
vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**SächsNatSchG** - Sächsisches Naturschutzgesetz

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (Sächs-GVBl. S. 243) geändert worden ist

**SächsBO** - Sächsische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

**StrlSchV** - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung)

vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist

**TA Lärm** - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)

**UVPG** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

**WHG** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

**FNP** – Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital

wirksam seit 2006, geändert durch die 1. Änderung im Jahr 2016

**Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“** 2. Fortschreibung, Große Kreisstadt Freital, Fassung von August 2018, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2018/047 vom 06.09.2018

**„Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital**

**2030plus“**, Große Kreisstadt Freital, Fassung Januar 2020, in Kraft mit Beschluss Nr. B 2020/014 vom 02.04.2020

---

## 11 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Lage In Freital (Maps.Google.com), 2020	6
Abbildung 2 - Luftbild Vom Plangebiet (Maps.Google.com), 2020	6
Abbildung 3a – f: Fotodokumentation Werkplan, 2020	7
Abbildung 4 - Auszug Aus Dem Amtlichen Liegenschaftskataster Des Kreisvermessungsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2020	8
Abbildung 5 - festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bereich d Plangebietes (Umwelt.Sachsen.de), 2020	11
Abbildung 6 - südlicher Teil des Plangebietes an der Vereinigten Weißeritz in Freital, Foto: Werkplan, 2020	11
Abbildung 7 - südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Vereinigte Weißeritz, Foto: Werkplan, 2020	11
Abbildung 8 - räumliche Verteilung der Ra-266-Aktivität auf dem Grundstück für den Tiefenbereich 0,3 bis 1,2m, Weiterführende Radiologische Erkundung Sächsischer Wolf Freital, IAF Radioökologie Gmbh, 2020	14
Abbildung 9 - räumliche Verteilung Der Ra-266-Aktivität Auf Dem Grundstück Für Den Tiefenbereich 1,2 Bis 2,5m, Weiterführende Radiologische Erkundung Sächsischer Wolf Freital, IAF Radioökologie Gmbh, 2020	14
Abbildung 10 - Auszug Karte 1 LEP Raumstruktur, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013	18
Abbildung 11 - Auszug Karte 5 RPL Landschaftsbereiche mit Besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	19
Abbildung 12 - Auszug Karte 6 RpPL - Boden- und Grundwassergefährdung, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	20
Abbildung 13 - Auszug Karte 4 RPL - Vorbeugender Hochwasserschutz, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	21
Abbildung 14 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital, Große Kreisstadt Freital, 2006	22
Abbildung 15 - Große Kreisstadt Freital, städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Auszug Karte Umsetzungsstrategie, August 2018, S. 102	23

## **12 Anlagenverzeichnis**

1. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
2. Schadstoffuntersuchung
3. Baugrunduntersuchung
4. Radiologische Untersuchungen
  - a. orientierende radiologische Erkundung
  - b. weiterführende radiologische Erkundung
  - c. Stellungnahme zur Weiterführung der radiologischen Erkundung
5. Artenschutzrechtliche Prüfung
6. Leitungsplan
7. Schallimmissionsprognose