



**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>1 Lage des Plangebietes .....</b>	<b>7</b>
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	7
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	9
<b>2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
2.1 Planungsanlass und Erfordernis .....	9
2.2 Planungsgrundsätze .....	10
2.3 Planverfahren .....	10
<b>3 Ausgangssituation .....</b>	<b>13</b>
3.1 Standortbedingungen.....	13
3.1.1 Hochwasser.....	13
3.1.2 Altlasten .....	14
3.1.3 Boden & Grundwasser .....	15
3.1.4 Radiologie .....	16
3.1.5 Denkmalschutz, Archäologie .....	18
3.1.6 Natur- & Artenschutz .....	18
3.2 Erreichbarkeit und Anbindung.....	18
3.3 Nutzungsbeschränkungen .....	19
3.3.1 Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG.....	19
3.3.2 Leitungsrechte und Freihaltezonen.....	19
3.3.3 Geh - und Fahrrechte .....	20
<b>4 Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen .....</b>	<b>21</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013.....	21
4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung (2020).....	22
4.3 Flächennutzungsplan.....	26
4.4 informelle Planungen .....	26
4.5 Plangrundlage.....	28
<b>5 Planinhalt .....</b>	<b>28</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1;7; 11 BauNVO).....	28
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	30
5.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO).....	31
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) .....	31
5.5 Verkehrsflächen.....	31
5.5.1 Fußgänger/Fahrrad-Verkehr.....	31

---

5.5.2 PKW-Verkehr .....	32
5.5.3 Anliefer-Verkehr .....	32
5.5.4 Trafo-Austausch .....	32
5.5.5 Lieferverkehr zu TTH.....	32
5.5.6 Parkflächen .....	32
5.5.7 Stadtplatz .....	33
5.5.8 Fußgänger- und Radfahrerbrücke .....	33
5.6 Gebiete, in denen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen - Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB).....	33
5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutz .....	34
5.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) .....	35
5.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	36
5.10 Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	37
5.10.1 Anpflanzung von Bäumen.....	37
5.10.2 Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB .....	37
5.10.3 Private Grünflächen, Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	37
5.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG) .....	38
5.11.1 Minimierungsmaßnahmen .....	38
5.11.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	39
5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §89 SächsBO).....	40
<b>6 Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>42</b>
6.1 Wasserversorgung, Brandschutz .....	42
6.2 Elektroenergieversorgung .....	42
6.3 Fernwärmeversorgung .....	42
6.4 Abwasserbeseitigung .....	42
6.5 Regenwasserbeseitigung .....	42
6.6 Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung .....	43
6.7 Telekommunikation.....	43
<b>7 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>43</b>
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt .....	43
7.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	44

---

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr .....	44
7.4 Auswirkungen auf den Bestand.....	44
<b>8 Hinweise .....</b>	<b>44</b>
8.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen .....	44
8.2 Archäologie.....	44
8.3 Bodenschutz, Altlasten .....	45
8.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.....	46
8.5 Strahlenschutz .....	46
8.6 Abfall.....	46
8.7 Altbergbau .....	47
8.8 Unterhalt der Hochwasserschutzmauern .....	47
8.9 Hochwasserschutz.....	47
8.10 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	48
8.11 Artenschutzfachliche Maßnahmen .....	48
<b>9 Flächenbilanz.....</b>	<b>49</b>
<b>10 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>49</b>
<b>11 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>51</b>
<b>12 Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>52</b>

## Index

Abs  
BauGB  
BauNVO  
BNatSchG  
ca  
CMC  
DN  
FFH-Gebiet  
FSW  
GOK  
GRZ  
IAF  
INSEK  
LEP  
LKW  
m  
NHN  
Nr.  
nSv/h  
o.ä  
ODL  
OK FFB  
ÖPNV  
Pkt  
PKW  
RPL  
SächDSchG  
SächsBO  
SächsVermG  
SEKO  
SO  
SOP  
StU  
TWF  
UVPG  
WWW

Absatz  
Baugesetzbuch  
Baunutzungsverordnung  
Bundesnaturschutzgesetz  
cirka  
Controlled Modulus Columns  
Diameter Nominal (Nennweite)  
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet  
Freitaler Stadtwerke GmbH  
Geländeoberkante  
Grundflächenzahl  
IAF – Radioökologie GmbH  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Landesentwicklungsplan (Sachsen)  
Lastkraftwagen  
Meter  
Normalhöhenull  
Nummer  
Nanosievert pro Stunde  
oder ähnlichem  
Umgebungs-Äquivalentdosisleistung  
Oberkante Fertigfußboden  
öffentlicher Personennahverkehr  
Punkt  
Personenkraftwagen  
Regionalplan (Oberes Elbtal/Osterzgebirge)  
Sächsisches Denkmalschutzgesetz  
Sächsische Bauordnung  
Sächsisches Vermessungsgesetz  
Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Sonstiges Sondergebiet  
Aktive Stadt und Ortsteilzentren  
Stammumfang  
Technischen Werke Freital GmbH  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
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 / Poisantstraße Gottfried August Wolf 1850 ein Ensemble aus zwei Gebäuden an der ehemaligen Deubener Hauptstraße zu einem Gasthof formierte. 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 leitet 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). Im Norden grenzt das Plangebiet an eine nichtstörende gewerbliche Nutzung der Firma TTH Technikhandel GmbH Dresden sowie an die Rücklagen der meist mit Mehrfamilienhäusern bebauten Leßkestraße. 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 „Poisentalsee“ und der „Hüttenstraße“ als Umgehungsstraße der Kernstadt Freitals. In der südlichen Grundstücksspitze zwischen dem Fluss „Vereinigte Weißeritz“ und der „Poisentalsee“ befindet sich zudem der Firmensitz der Wohnkomfort Lathie GmbH.

Der Fluss und die Erhebung des Windberges befinden sich in direktem Sichtbezug im Osten. Das zu beplanende Areal umfasst rund 22.324 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 Beräumung brachgelegt. Der Abriss erfolgte überwiegend einhergehend mit einer Altlastensanierung.

Abbildung 3a – f: Fotodokumentation WerkPlan, 2020



Abb. 3a – Weißeritzmauer, Blickrichtung Windberg



Abb. 3b – Blickrichtung Dresdner Straße



Abb. 3c – Plangebiet, Blick von gegenüberliegenden Seite der Dresdner Straße



Abb. 3d – Fußweg an der Dresdner Straße, Plangebiet links



Abb. 3e – Plangebiet Ecke Poisentalsee, Blick von der Dresdner Straße

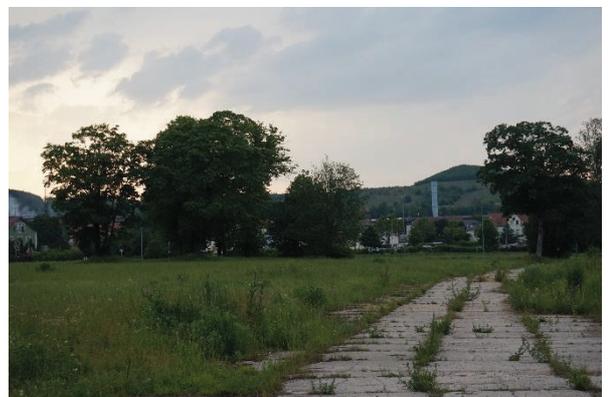


Abb. 3f – Blick vom Plangebiet in Richtung Dresdner Straße

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 298/1, 299/11, 299/13, 299/14, 313/2, 313/4, 317/1, 317/2, 318/2, 318/3 und 318/4 der Gemarkung Deuben, wobei während des Bebauungsplanverfahrens die Flurstücke 299/13 und 299/14 aus dem ehemaligen Flurstück 299/10 gebildet worden sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 22.324m<sup>2</sup>.

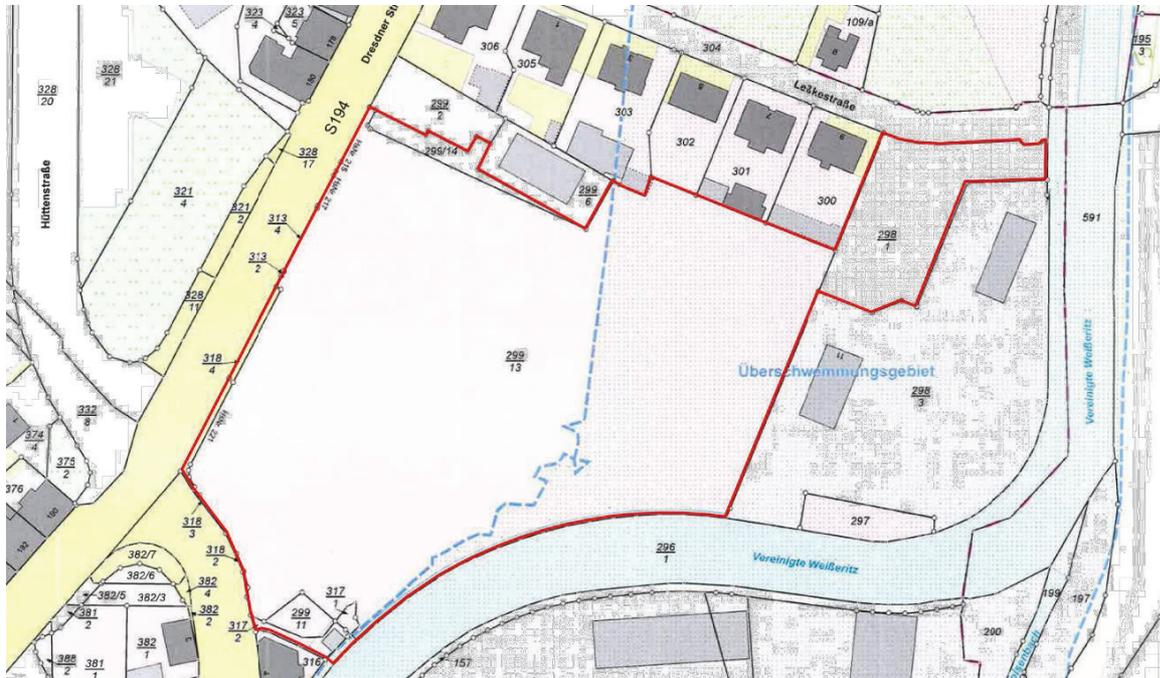


Abbildung 4 - Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2022

## 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 urbanem 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.

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.

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

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 planende 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.

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
  - großflächiger Einzelhandel hauptsächlich mit zentrenrelevanten Sortimenten
  - Einzelhandel
  - bürgernahe Dienstleistungen
  - (hochwertige) Gastronomie
  - soziale Einrichtungen
  - kulturelle Einrichtungen
  - den aktuellen Erfordernissen angepasstes Wohnangebot
- Erreichbarkeit der Handelslagen aus allen Stadtbereichen (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 Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. 097/2019) zum Bebauungsplan wurde am 07.11.2019 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschlossen und 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 BauGB mit Beschluss Nr. 073/2018) eine kumulierte Gesamtgrundfläche beider Bebauungspläne von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelt.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde angefertigt (Anlage 1 zum Bebauungsplan). Hinsichtlich der mit den Festsetzungen zum Sondergebiet ermöglichten Einzelhandelsnutzungen ist hier Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG in den Blick genommen worden. Insofern geht die Plangeberin – auch wenn es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt – von einem entsprechenden Projektbezug dieser Festsetzungen aus. Auch wenn ein solcher Projektbezug für die Festsetzung des Kerngebiets zu verneinen sein dürfte (vgl. HessVGH, Urt. vom 17.09.2020 – 4 C 619/18.N –) erkennt die Plangeberin, dass eine Geschossfläche von über 5.000 m<sup>2</sup> für die im Erdgeschoss im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen nicht von vornherein ausgeschlossen ist, mag sie auch im Verhältnis zu den ermöglichten Verkaufsflächen unrealistisch sein. Allerdings handelt es sich bei dem Planbereich nicht nur um ein Gebiet im Siedlungszusammenhang, sondern um den unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Freital i.S.v. § 34 BauGB handelt, da sich die Fläche angesichts der massiven Bebauung in der Umgebung nicht als Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs, sondern allenfalls als Baulücke darstellt; im Übrigen war stets geplant, die Fläche nach Abriss der ursprünglichen Bebauung weiter baulich zu nutzen. Damit handelt es sich vorliegend nicht um einen Fall der Ziff. 18.6, sondern um einen solchen der Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Entsprechend wurde die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vom Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies gilt auch und gerade unter Berücksichtigung der in Anl. 2 BauGB genannten Kriterien, die an die entsprechenden Kriterien in der Anlage zum UVPG angelehnt sind. Auch liegt der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB nicht vor. Nach den Ergebnissen der Vorprüfung ist nicht anzunehmen, dass die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen i.S.v. § 7 Abs. 1 S. 2 und 3 UVPG haben können. Umweltauswirkungen sind auch nicht dann schon erheblich, wenn sie abwägungsrelevant sind (Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 371). Hier ist vielmehr der entsprechende und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 07.11.2019 – 3 C 12.18 – (juris, Rn. 23)) entwickelte Maßstab anzuwenden, nach dem Umweltauswirkungen in diesem Sinne nicht erheblich sind, wenn sie in der konkreten Planungssituation nicht das Abwägungsergebnis beeinflussen. So ist es hier. Auch bestehen nach den Ergebnissen der Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen i.S.v. § 13a Abs. 1 S. 5 Var. 1 BauGB.

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde 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 wurde im Zeitraum vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange sowie die Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2021 beteiligt.

Im Ergebnis der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB wurde der Entwurf des Bauleitplanes geändert und war somit gemäß §4a Abs. 3 erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand im Zeitraum vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.03.2022 erneut beteiligt.

Im Ergebnis der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB wurde der Entwurf des Bauleitplanes nochmals geändert und ist somit gemäß §4a Abs. 3 nochmals auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Der Bebauungsplan weicht in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **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:	22.326,00 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO	11.867,00 m <sup>2</sup>
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,95	11.273,65 m <sup>2</sup>
Im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche	5.670,00 m <sup>2</sup>
<u>Maßgebliche Grundfläche</u>	<u>5.670,00 m<sup>2</sup></u>
Kerngebiet MK	4.024,00 m <sup>2</sup>
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,95	3.822,80 m <sup>2</sup>
Im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche	2.982,00 m <sup>2</sup>
<u>Maßgebliche Grundfläche</u>	<u>2.982,00 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Gesamte Grundfläche im Plangebiet</u></b>	<b><u>8.652,00 m<sup>2</sup></u></b>

Rechnerischer Nachweis für den Bebauungsplan „Stadtzentrum - Wohnareal Am Sachsenplatz“:

Geltungsbereich/Bauland:	ca. 19.750,00 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA1.1 bis 1.5, WA2.1 bis 2.3	13.199,00 m <sup>2</sup>
Im Bebauungsplan festgesetzte GRZ = 0,4	5.279,60 m <sup>2</sup>
Im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche	3.613,00 m <sup>2</sup>
<u>Maßgebliche Grundfläche</u>	<u>3.613,00 m<sup>2</sup></u>
<b><u>Gesamte Grundfläche im Plangebiet</u></b>	<b><u>3.613,00 m<sup>2</sup></u></b>

Zusammenfassung

Maßgebliche Grundfläche	
Bebauungsplan „Areal Sächsischer Wolf“	8.652,00 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan „Wohnareal Am Sachsenplatz“	3.613,00 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche (maßgebliche Grundfläche)** **12.265,00 m<sup>2</sup>**  
**Im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO**

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

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Gemäß Anlage 1 / Pkt. 18.6 zum UVPG wird eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig aufgrund der Nutzungsfestsetzung von großflächigem Einzelhandel im SO „Stadtzentrum“.

Es liegen 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 Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz.





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

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) ist das bauliche Vorhaben durch die zuständige (Bau)Behörde in Benehmen mit der unteren Wasserbehörde zu genehmigen (§74 Abs. 1 SächsWG).<sup>3</sup>

Zur Untersuchung des Einflusses der Baukörper auf ein Extremhochwasser wurde durch das Büro Basler + Hofmann Deutschland GmbH im bestehenden 2D-HN-Modell der Vereinigten Weißeritz, welches auch zur Ermittlung der Grundlagen für die aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten diente, eine Simulation<sup>4</sup> angefertigt. Die Simulation bezog sich auf ein Hochwasserereignis in der Größenordnung des Hochwasserereignisses von August 2002 und damit einem schlimmeren Ereignis als HQ300. Bereits bei HQ200 wird die auf HQ200 ertüchtigte Ufermauer der Vereinigten Weißeritz überströmt. Bei einem Hochwasser ähnlich wie 2002 ist davon auszugehen, dass der in der Tallage befindliche Teil der Stadt Freital vollständig überflutet sein wird und Evakuierungen stattfinden müssen.

Im Ergebnis der Simulation mit den neu zu errichtenden Baukörpern konnte festgestellt werden, dass

- die Wasserspiegellagen lokal im Norden (Leßkestraße) um einige cm sinken,
- die Wasserspiegellagen lokal im Süden (Poisent-/Dresdnerstraße) um max. 20 cm steigen,
- die Fließgeschwindigkeiten lokal südlich und nördlich sinken,
- die Fließgeschwindigkeiten im Bereich Poisent-/Dresdner Straße steigen
- sich die Spiegellagen und Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet am meisten verschlechtern.

In Relation zum betrachteten Ereignis (komplette Überflutung des Talbereiches von Freital) werden die Auswirkungen allgemein als gering eingeschätzt. Signifikante Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand treten vor allem innerhalb des Plangebietes auf.

### 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, ehemals Turbowerke Meißen, im Nordosten des Flurstücks 299/13 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 299/13 Deuben befindet. Die Gebäude wurden 2011 durch die Stadt Freital abgebrochen und ein oberflächlicher Bodenaustausch durchgeführt.

<sup>3</sup> siehe hierzu Begründung Pkt. 5.6 „Hochwasserangepasste Bauweise“

<sup>4</sup> siehe Anlage 10 zur Begründung

---

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 des Erdbaulaboratoriums Dresden dokumentiert. (Anlage 2 zur Begründung)

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 ist der Pfad Boden-Mensch mindestens durch 0,35 m unbelasteten Boden zu trennen. Nach Realisierung der Planvorhaben wird das Plangebiet nur wenige unversiegelte Flächen aufweisen.

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.

Die Kartierung als „SALKA“-Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die entsprechenden Maßnahmen (u.a. Baubegleitung) können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden, sie werden aber im textlichen Teil unter den Kennzeichnungen ausgeführt und sind auf Genehmigungsebene zu behandeln.<sup>5</sup>

### 3.1.3 Boden & Grundwasser

Das Erdbaulaboratorium Dresden hat zum Standort eine Baugrunduntersuchung im Januar 2020 durchgeführt. Das Gutachten (Anlage 3 zur Begründung) 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 der Begründung 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 2,50 – 3,50 m unter aktueller GOK zu erwarten.

Da Grundhochwasser generell nicht ausgeschlossen werden kann, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.<sup>6</sup>

Das Setzungsverhalten der anstehenden Auffüllungen und 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 Brunnen Gründungen oder (unbewehrten) Großbohrpfählen (≥ DN 1000).

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

---

<sup>5</sup> siehe hierzu Begründung Pkt. 5.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

<sup>6</sup> siehe hierzu Begründung Pkt. 5.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

---

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 zur Begründung) 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 Radionuklidgehalten 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 mSv 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 zur Begründung). 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 zur Begründung) zu finden.

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

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.

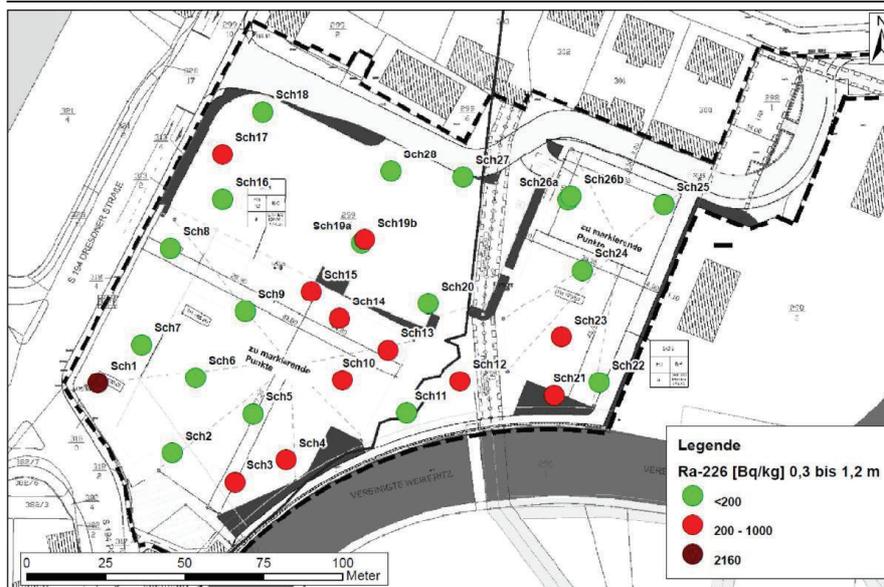


Abbildung 8 - Räumliche Verteilung der Ra-226-Aktivität auf dem Grundstück für den Tiefenbereich 0,3 bis 1,2m, Weiterführende radiologische Erkundung Sächsischer Wolf Freital, IAF Radioökologie GmbH, 2020

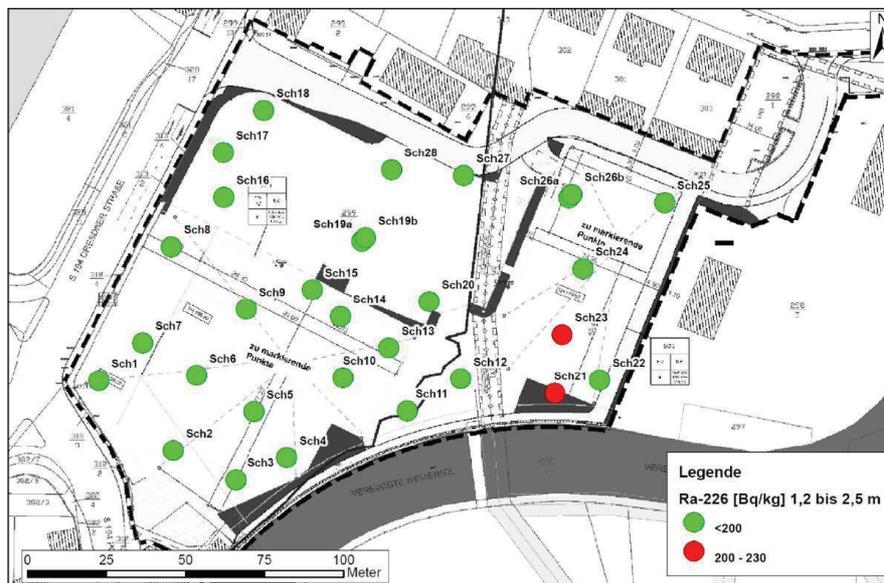


Abbildung 9 - Räumliche Verteilung der Ra-226-Aktivität auf dem Grundstück für den Tiefenbereich 1,2 bis 2,5m, Weiterführende Radiologische Erkundung Sächsischer Wolf Freital, IAF Radioökologie GmbH, 2020

Die Fläche ist als radioaktive Altlast nach der Definition von § 136 StrlSchG einzustufen. Die Zulässigkeit der in den SO und MK festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen wird daher gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingt bis zur Vorlage eines Sanierungsplans i.S.v. § 143 Abs. 1 S. 1 StrlSchG. Hierbei reicht für die Erfüllung der Bedingung die Vorlage des Sanierungsplanes für sich genommen aus.

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 zur Begründung)

Auf Grundlage der radiologischen Untersuchungen wird auf die sich ergebenden Anforderungen und Maßnahmen im Bebauungsplan hingewiesen.<sup>7</sup>

Der Geltungsbereich befindet sich in einem durch Allgemeinverfügung<sup>8</sup> nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegten Radonvorsorgegebiet. In diesen Gebieten wird erwartet, dass die über

<sup>7</sup> siehe Begründung Pkt. 5.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

<sup>8</sup> Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362)

---

das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet.

Die Anforderungen an Gebäude in festgesetzten Radonvorsorgegebieten werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.<sup>9</sup>

### 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)

Entsprechend § 20 SächsDSchG besteht für ausführende Firmen eine Meldepflicht für Bodenfunde.

### 3.1.6 Natur- & Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem kartierten Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz. Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Windberg“ sowie 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 zur Begründung – UVP Vorprüfung)

Das für den Standort erarbeitete Artenschutzgutachten (Anlage 5 zur Begründung) 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 S36 und S194 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 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 „Poisenttalstraße“ 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.

---

<sup>9</sup> siehe Begründung Pkt. 8.5 (Hinweise) Strahlenschutz

---

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

### 3.3 Nutzungsbeschränkungen

#### 3.3.1 Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG

Landwärts der Ufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz ist eine Fläche von 5 m Breite gemäß § 38 WHG3 i.V.m. § 24 SächsWG als Gewässerrandstreifen gesetzlich geschützt.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und unterliegen Nutzungsbeschränkungen und Verboten.

In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Das Bauverbot wird zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Anhebung des Geländes im Bereich des Gewässerrandstreifens maximal bis zur Oberkante der Kappe der Bestandsufermauer entlang der Vereinigten Weißeritz ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anpassungsbereiche im Bereich der geplanten Brücke. Die Erhöhung der Uferbefestigung und die Geländeanhebung im Bereich des Gewässerrandstreifens über die o.g. Kappe hinaus sowie die Errichtung eines Geländers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 26 Abs. 1 SächsWG).

Wegen der komplexen Strömungsverhältnisse ist ein hydraulisches Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen für die angrenzenden sowie flussseitig gegenüberliegenden Grundstücke vorzulegen.

#### 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 in die Planzeichnung übernommen.

Im Bebauungsplan werden weiterhin Vorgaben zum Schutz der Leitungen festgelegt.

Die gekennzeichneten Schutzstreifen an den Leitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Der Zugang zu den Leitungen sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.

Die Leitungen sind zu berücksichtigen und in Ihrer Lage nicht zu verändern. Sollten Änderungen an den Leitungen notwendig werden, ist der zuständige Medienträger rechtzeitig zu benachrichtigen und die Maßnahmen abzustimmen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (u.a. DIN 1998, DIN 18920) ausreichend zu berücksichtigen.

Ist die Lage von Versorgungsleitungen, betriebseigenen Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung im Flurstücksbereich/ Baubereich teilweise unsicher, dann ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb bei den zuständigen Medienverantwortlichen eine Ortung und örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Versorgungsleitungen anzufordern. Die genaue Verlegetiefe kann nur durch Suchschachtungen festgestellt werden.

Die Leitungsrechte werden wie folgt bezeichnet und zugeordnet:

**L1** - Der Abwasserbetrieb der Großen Kreisstadt Freital ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 7 m Breite des Flurstücks 299/13 der Gemarkung Deuben eine **Mischwasserleitung** (DN500) 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 **Kabeltrasse aus Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Fernwärmeleitungen** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

---

Die SachsenEnergie AG (vormals ENSO Netz GmbH) ist berechtigt, in einem Teil des Flurstücks 298/1 der Gemarkung Deuben eine **Trinkwasser- und Abwasserleitung** zur Versorgung ihrer eigenen baulichen Anlagen auf dem Flurstück 198/3 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** - Der Abwasserbetrieb der Großen Kreisstadt Freital ist berechtigt, in einem Bereich 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, auf dem Flurstück Flurstücks 299/14 und einem grundstücksstreifen des Flurstückes 299/13 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** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

**L7** - Die Freitaler Stadtwerke GmbH sowie die PYUR GmbH sind berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von insgesamt rund 3 m Breite des Flurstücks 299/13, 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 299/13, 317/1, 317/2 der Gemarkung Deuben eine **Niederspannungs- und eine Fernmeldeleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

Der Abwasserbetrieb der Großen Kreisstadt Freital ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von insgesamt rund 3 m Breite des Flurstücks 299/13, 317/1, 317/2 der Gemarkung Deuben eine **Regenwasserleitung DN 500** 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 299/13 der Gemarkung Deuben eine Kabeltrasse aus **Mittelspannungs-, Niederspannungsleitung, öffentlicher Beleuchtung und Fernmeldeleitung** unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und dauernd zu belassen.

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.

Für die Hochdruckgasleitung (L7) ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb beim Medienverantwortlichen für Gas der Freitaler Stadtwerke GmbH eine örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Gasleitungen anzufordern.

### 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 299/13 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 299/14 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 in den Bebauungsplan übernommen.

---

Die Flächen des Geh- und Fahrrechts nördlich der späteren Erschließungsstraße (entspricht dem Flurstück 299/14) wurde an den Eigentümer der Flurstücke 299/6 und 299/2 verkauft.

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**

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 des Landesentwicklungsplanes 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 teilweiser 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 Stadtteils Deuben gestärkt. Die Infrastruktur Freitals als Mittelzentrum wird durch die Ausweisung im Sinne der Bereiche Wirtschaft, Soziales und Kultur gestärkt.

Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel sind die Grundsätze 2.3.2 „Handel“<sup>11</sup> des Landesentwicklungsplanes zu beachten. Hierfür wurde eine Wirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im neuen Stadtzentrum durch die BBE Handelsberatung GmbH aus Leipzig angefertigt.<sup>12</sup>

Anhand festgesetzter Verkaufsflächen und Sortimente<sup>13</sup> wurden die Einhaltung der landesplanerischen Ziele - Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot - untersucht.

---

<sup>11</sup> siehe hierzu LEP 2013 S. 72 ff.

<sup>12</sup> siehe Anlage 9, 9a und 9b zum Bebauungsplan

<sup>13</sup> siehe Begründung Pkt. 5.1 Art der baulichen Nutzung

Anhand der Analyse kann ein Verstoß gegen die Ziele ausgeschlossen werden. Begründet wird dies wie folgt:

- Verkaufsflächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt unterhalb von 10%
- Projektstandort ist Teil des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben der Stadt Freital und trägt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei
- Qualifizierung der Nahversorgung in Deuben sowie im weiteren Stadtgebiet Freital
- Allumfassend sehr gute Erreichbarkeit des Standorts
- Zusätzlicher gebietsfremder Verkehr wird im Stadtgebiet nicht induziert
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Freital und umliegender Städte sind auszuschließen
- Differenzierte Wettbewerbseffekte auf weitere Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Freital
- Marktwachstum kann die Umverteilungsquoten im worst-case-Szenario anteilig reduzieren
- Keine städtebaulich-relevanten Wechselwirkungen mit Nachbargemeinden
- Das Vorhaben ist mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Großen Kreisstadt Freital zum Einzelhandel kompatibel

Zur genauen Herleitung wird auf die Unterlage in Anlage 9 (Auswirkungsanalyse) zum Bauordnungsplan verwiesen.

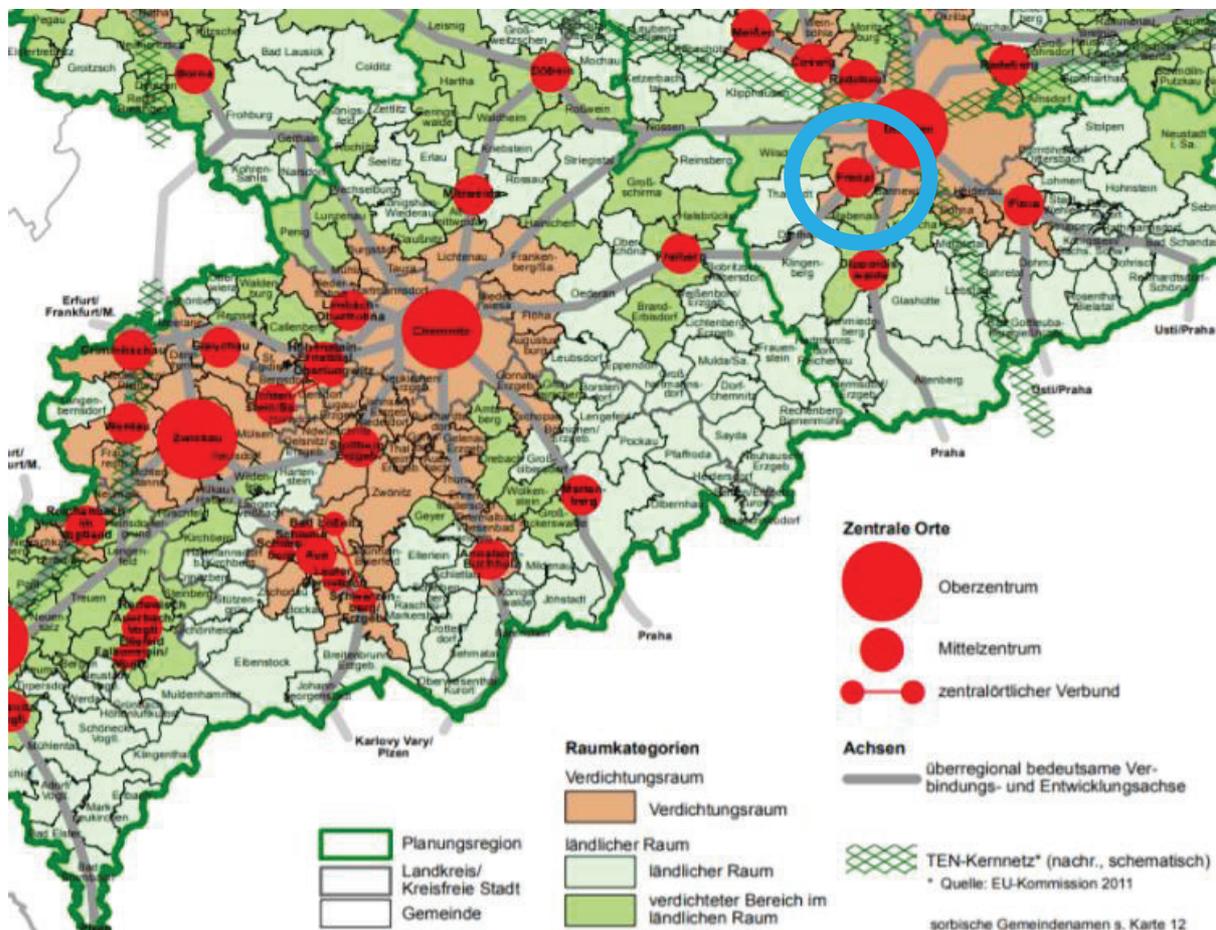


Abbildung 10 - Auszug Karte 1 LEP Raumstruktur, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013

#### 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).

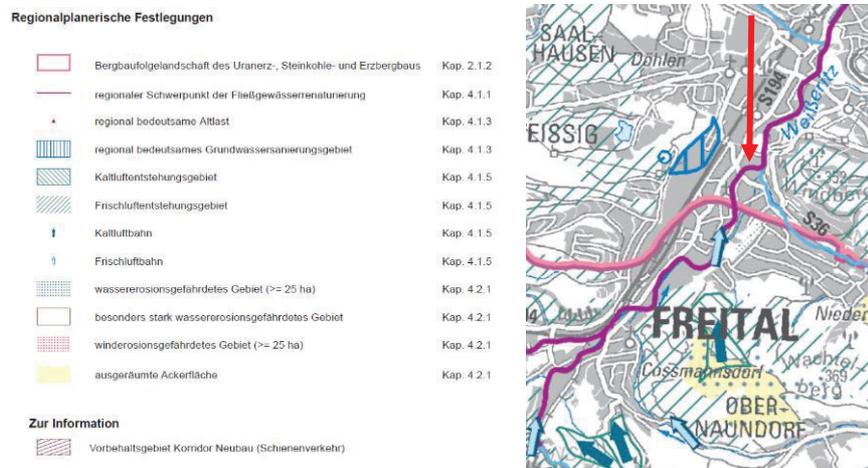
Im Bereich der Freiraumentwicklung trifft der Regionalplan genauere Vorgaben für die Stadt Freital bzw. das Plangebiet. Diese sind durch die unmittelbare Nähe zur Vereinigten Weißeritz von den Zielsetzungen des Freiraumschutzes (4.1.1 RPL), Boden und Grundwasser (4.1.3 RPL) sowie vorbeugendem Hochwasserschutz (4.1.4 RPL) Bergbau und Rohstoffsicherung (4.2.3 RPL) geprägt (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.

„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)

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



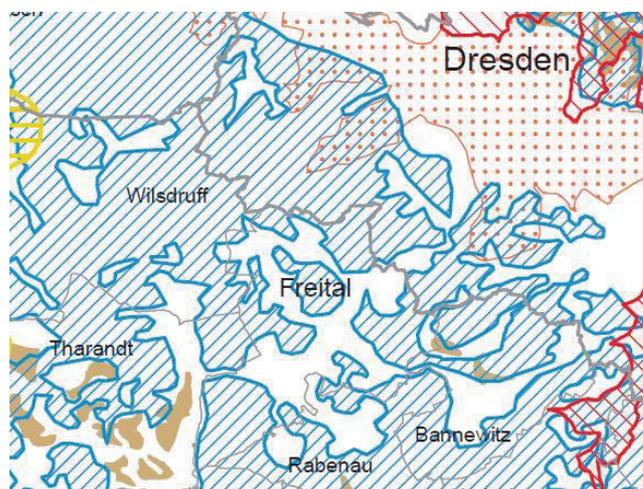
Der Flussbereich ist in diesem Abschnitt offen und zugunsten des Hochwasserschutzes mit einer beidseitigen Mauer gestaltet. Es werden keine Veränderungen an der Gestaltung des Flussbettes o.ä. geplant. Der Gewässerrandstreifen wird von einer Bebauung (Ausnahme Brücke, erforderliche Gründung und Anpassung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

Ziel 4.1.3 RPL: Boden und Grundwasser

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

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)



---

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 wurden erhöhte Werte von Uran und Flourid durch die ehemalige Bergbautätigkeit in Freital nachgewiesen. Die im Gutachten (Anlage 2) nachgewiesenen niedrigeren Belastungen im Bodeneluat, verglichen mit denen im Grundwasser, schließen eine derzeitige Gefährdung des Grundwassers durch den Boden am Standort 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)*

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.“

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

Der Regionalplan bezieht sich in seiner Festlegung auf das dem größten wahrscheinlichen Hochwasser (PMF) nahekommende Extremereignis. Als Datengrundlage dafür stand die Gefahrenhinweiskarte mit Berücksichtigung des Weißeritzhochwassers von 2002 zur Verfügung. Für das dem Regionalplan zugrundeliegende Extremszenario hat die LTV keine aktualisierten Daten. Demzufolge kann die Gefährdungsabschätzung nur auf Basis grundlegender Überlegungen erfolgen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine vormals mit Industriegebäude bebaute Brache im urbanen Zentrum von Freital. Die bauliche Nachnutzung von innerstädtischen, integrierten und sowohl technisch als auch verkehrlich sehr gut erschlossenen Konversionsflächen liegt nicht nur im Interesse der Stadt Freital selbst, sondern entspricht auch den geltenden übergeordneten Planungsleitlinien.

Eine dauerhafte Nutzungsaufgabe auf diesen Flächen ist unter dem Blickwinkel der Stadtentwicklung kein anzustrebendes Szenario. Die Planungen zur Errichtung eines Stadtzentrums sind so alt wie die

Stadt Freital selbst und beziehen sich aus naheliegenden Gründen ausnahmslos auf den in der geographischen Mitte der Stadt gelegenen Bereich, in dem sich auch der Bebauungsplan befindet.

Damit stehen sich übergeordnete Zielstellungen der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes im Geltungsbereich gegenüber, wobei die Darstellung als Vorbehaltsgebiet eine Abwägung gegeneinander grundsätzlich erlaubt. Das Vorranggebiet wird nicht überplant. Die Realisierung eines Bausteins des Stadtzentrums ist an keiner anderen Stelle sinnvoll und möglich. Daher wurde die mögliche Gefährdung von Leib und Leben durch ein Extremhochwasser im Planungsprozess betrachtet und eine höchstmögliche Sicherheit durch die getroffenen Festsetzungen erreicht.

Der aktuelle Datenstand der Hochwasserrisikokarten zeigt, dass sich das Plangebiet nicht mehr im Überschwemmungsgebiet eines HQ100 befindet. (siehe Abb. 5, blaue Bereiche)

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet weitgehend im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten) und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG).

Auf dem Plangebiet treten bei HQextrem Wasserstände bis 170,12 m ü. NHN auf.

Bis zu dem o.g. Wasserstand sind zur Schadensverhinderung bzw. -minderung dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen. Eine Bebauung des Plangebietes ist hier nur unter Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise möglich.

Die hochwasserangepasste Bauweise wird im Bebauungsplan festgesetzt.<sup>14</sup>

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) ist das bauliche Vorhaben durch die zuständige (Bau)Behörde in Benehmen mit der unteren Wasserbehörde zu genehmigen (§74 Abs. 1 SächsWG).

Es wird hierzu auf die Simulation des Planzustandes im Fall eines Hochwasserereignisses analog zu 2002 – Anlage 10 zum Bebauungsplan – verwiesen. Anhand der Simulation kann nachgewiesen werden, dass in Relation zum betrachteten Ereignis die Auswirkungen allgemein als gering eingeschätzt werden. Signifikante Differenzen zwischen dem Ist- und dem Planzustand treten vor allem im Bereich des Plangebietes auf.

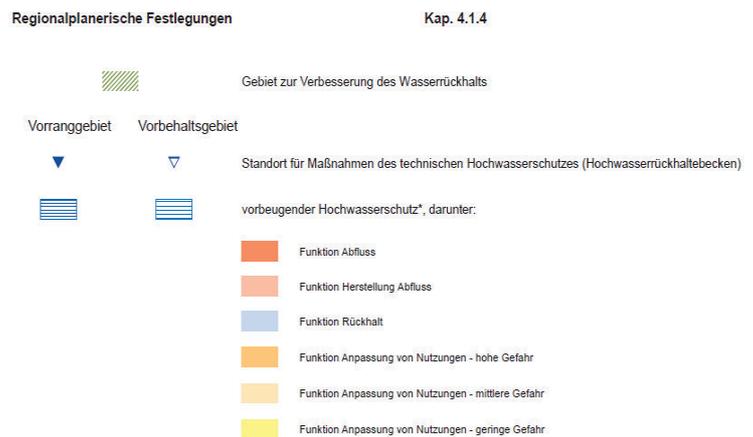


Abbildung 13 - Auszug Karte 4 RPL - vorbeugender Hochwasserschutz, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

<sup>14</sup> siehe hierzu Begründung Pkt. 5.4 „überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise“ sowie Begründung Pkt. 5.6 „Hochwasserangepasste Bauweise“

### 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 Forstwirtschaft 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 aktuellen 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), in welchem die städtebaulichen Zielstellungen, die 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.

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 der oberen Schichten vorbereitet wurde.<sup>15</sup>

Auch die Ansiedlungen stadtzentraler Funktionen wie Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie Wohnen im Zentrum werden als Zielstellung genannt<sup>16</sup> – ebenso 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*

<sup>15</sup> vgl. Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018 S. 30

<sup>16</sup> vgl. Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, August 2018 S. 51 - 52

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)

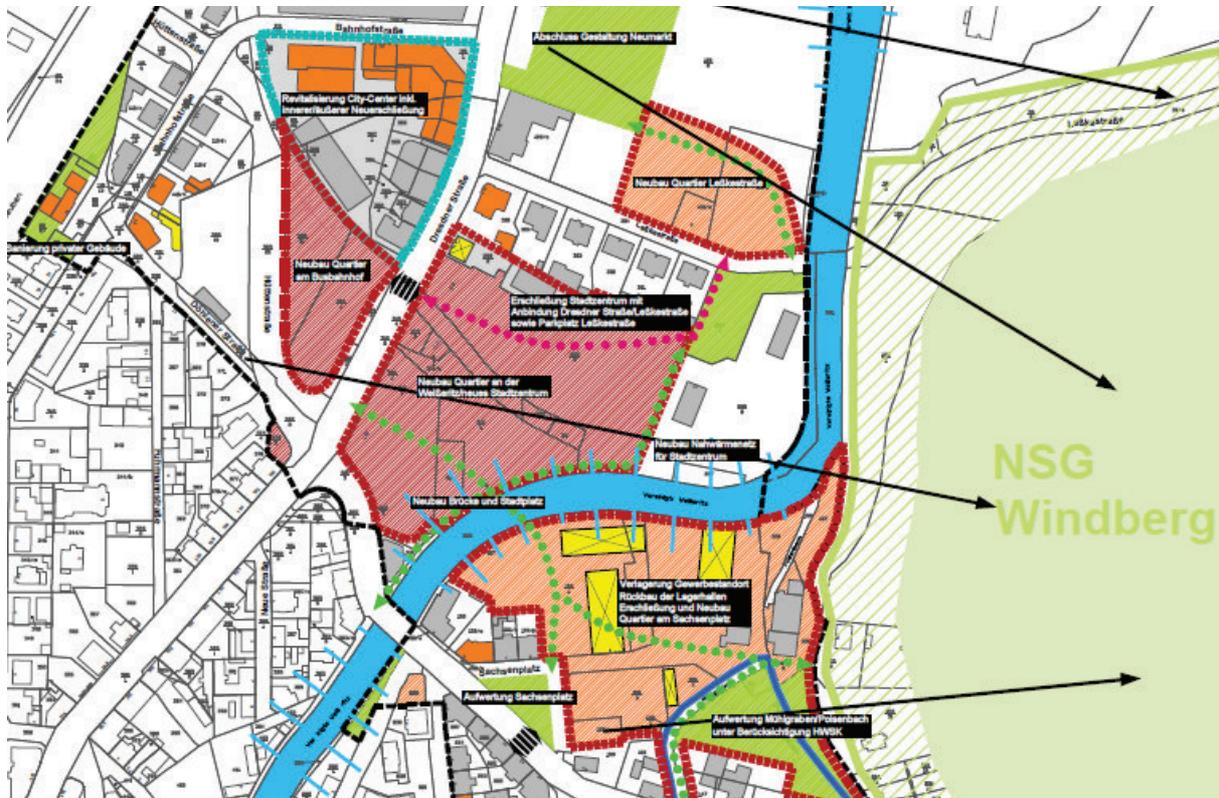


Abbildung 15 - Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Auszug Karte Umsetzungsstrategie, August 2018, S. 102

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>17</sup>

- Entwicklung Hauptgeschäftsachsen
- Lückenschluss im Radwegenetz
- Entwicklungsachse „Stadtzentrum“

<sup>17</sup> vgl. Große Kreisstadt Freital, „Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadtentwicklung Freital 2030plus“, Fassung Januar 2020, S. 5

- 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, einen Teil der Ziele für das Zentrum Deubens 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) in der Fassung vom 17.12.2019 des Freistaates Sachsen erstellt. **Nach Teilung des Flurstückes 299/10 in die neuen Flurstücke 299/13 und 299/14 wurde die Kartengrundlage aus dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) im August 2022 aktualisiert.**

### 5 Planinhalt

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1;7; 11 BauNVO)

##### Sonstiges Sondergebiet „Stadtzentrum“ (Teilflächen SO 1 bis SO 3) gem. § 11 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist vorliegend für das SO „Stadtzentrum“ der Fall. Dieses Sondergebiet dient der gemischten Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Nutzungen mit kulturellen und sozialen Zwecken sowie Wohnnutzungen. Dieser Nutzungsmix ist – insbesondere auch mit Blick auf die großflächigen Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen – so in keinem der Baugebiete nach §§ 2-10 BauNVO vorgesehen. Das Gebiet unterscheidet sich daher hinreichend i. S. v. § 11 Abs. 1 BauNVO. Die großflächigen Einzelhandelsnutzungen werden nur im Erdgeschoss zugelassen, um einen direkten visuellen Bezug für Fußgänger herzustellen und eine belebte und barrierefreie Fußgängerzone zu schaffen.

In den Bereichen SO 1 bis SO 3 sind im Erdgeschoss großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter) mit jeweils min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und insgesamt max. 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscountmärkte) mit max. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wobei sich aus der Definition eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Verkaufsfläche größer als 800 m<sup>2</sup>) ohne Weiteres die Mindestverkaufsfläche ergibt. Der Plangeberin ist dabei bewusst, dass grundsätzlich eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze in der BauNVO keine Rechtsgrundlage findet. Indes hat die jüngere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 – und Urteil v. 25.01.2022 – 4 CN 5.20 –) festgehalten, dass eine solche Verkaufsflächenobergrenze mittels einer absoluten Zahl festgesetzt werden kann, wenn das jeweilige Sondergebiet ausschließlich oder doch im Wesentlichen aus einem Grundstück besteht. Dies ist vorliegend der Fall. Vorhabengeeignet ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Bereich des Sondergebiets – insbesondere angesichts der festgesetzten Mindestverkaufsflächen – allein das Grundstück Gemarkung Deuben, Flurstücke 299/13. Soweit sich im Bereich des Sondergebiets noch weitere Flurstücke finden, handelt es sich um kleinteilige Flurstücke, die – gerade angesichts der Mindestverkaufsflächen – keinesfalls vorhabengeeignet sind. Damit ist sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nur ein vorhabengeeignetes Grundstück im Bereich des festgesetzten Sondergebiets belegen ist, sodass die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen einem bestimmten Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksgröße zuzuordnen sind und damit der Rechtsgrundlage des § 11 BauNVO genügen (siehe BVerwG, Urteil v. 25.01.2022 - 4 CN 5.20 - (juris, Rn. 31).

Mit der getroffenen Sortimentsfestsetzung wird ebenso wie mit der Verkaufsfläche die zulässige Art der baulichen Nutzung beschrieben. Zugleich stellt festgesetzte Sortimentsbegrenzung sicher, dass die zulässigen Betriebe den Anforderungen der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eingeholten Auswirkungsanalyse genügen. Diese geht davon aus, dass die Betriebe nahversorgungsrelevante Sorti-

mente anbieten, darüberhinausgehende zentrenrelevante (und nicht zugleich nahversorgungsrelevante) Sortimente aber maximal auf einen Verkaufsflächenanteil von 10 %. Dies findet in der Festsetzung Ausdruck.

Dabei bestehen zwischen den in der Festsetzung genannten Betriebstypen „Lebensmittelvollsortimenter“ und „Lebensmitteldiscountmärkte“ auch planungsrechtlich relevante Unterschiede. Zwar ist die Betriebsform selbst nicht von vornherein eine Kategorie des Städtebaurechts (s. Bericht der Arbeitsgruppe zum Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO vom 30.04.2022, ZfBR 2002, 598, dort Ziff. 12.). Jedoch haben die beiden Betriebsformen unterschiedliche Auswirkungen auf städtebaulich maßgebende Faktoren, sodass sie unter diesem Aspekt auch Gegenstand einer planerischen Festsetzung sein können. So unterliegen Discounter und Vollsortimenter mit Blick auf mögliche Wirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO verschiedenen Betrachtungsweisen, da sie mit Blick auf die unterschiedliche Anzahl der angebotenen Sortimente unterschiedliche Wirkungen – beispielsweise hinsichtlich Kundenfrequenz und der Umsatzumlenkungen – mit sich bringen können (vgl. BVerwG, Urteil v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 –, ZfBR 2006, 247).

In den Obergeschossen sind die übrigen für den Nutzungszweck des Sondergebiets „Stadtzentrum“ vorgesehenen Nutzungen zulässig.

### **Kerngebiet (Teilflächen MK 1 bis MK 2) gem. § 7 BauNVO**

In dem festgesetzten Kerngebiet sollen fast alle der Nutzungen innerhalb der Variationsbreite des § 7 BauNVO möglich sein. Dabei werden städtebaulich konkurrierende Nutzungen (z.B. für § 7 Abs. 2 Nr. 2 Var. 4, Nr. 4 Var. 5, Nr. 5 BauNVO, die in der Nähe schon vorhanden sind) ausgeschlossen.

Um im Kerngebiet eine Dominanz von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im MK 1 Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses und im MK 2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Mit der entsprechenden Festsetzung ist ausgeschlossen, dass Wohnnutzungen das Kerngebiet dominieren.

Die in den nord-östlich gelegenen Teilflächen des Kerngebiets als Nebenanlagen festgesetzten Stellplatzflächen sind der durch das Baufenster und die weiteren Festsetzungen im MK 1 und MK 2 definierten Hauptanlage zugeordnet.

Die Zulässigkeit der in den SO und MK festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingt bis zur Vorlage eines Sanierungsplans i.S.v. § 143 Abs. 1 S. 1 StrlSchG. Hierbei reicht für die Erfüllung der Bedingung die Vorlage des Sanierungsplanes für sich genommen aus. Insofern kann von § 9 Abs. 2 BauGB auch bei der Überplanung von Altlasten Gebrauch gemacht werden (vgl. (Bishopink, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 739).

Zum Schutz der umliegenden Bestandsbebauung vor Geräuschemissionen (Wohngebäude Leßkestraße, künftige Wohnbebauung am Sachsenplatz) wird für die gewerblich zu nutzenden Flächen (Einzelhandel, Parkplätze) eine Geräuschkontingentierung vorgenommen.

Die Festsetzung der unterschiedlichen Emissionskontingente für Teilflächen des Bebauungsplanes kann sicherstellen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 an allen umliegenden schützenswerten Gebäuden eingehalten wird.

Dazu sind in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangebietes höher sind, als die zugehörigen Emissionskontingente. Der Nachweis ist anhand der kritischen Immissionsorte durchzuführen. (Anlage 8 zum Bebauungsplan). Als Gliederung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauNVO (bzw. in einem SO mit Blick auf § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauNVO) orientieren sich die LEK in den SO an den konkreten, durch den Plan dort ermöglichten Vorhaben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.10.2013 – 4 BN 10.13).

Die Emissionskontingente berechnen sich anhand der folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel tags (6.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) – Emissionskontingente, LEK nach DIN 45691:

---

EK1: tags 62 dB(A), nachts 47 dB(A)  
EK2: tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A)  
EK3: tags 64 dB(A), nachts 51 dB(A)  
EK4: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)  
EK5: tags 62 dB(A), nachts 47 dB(A)  
EK6: tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)

Die Teilflächen der Kontingente orientieren sich hierbei an den dort vorgesehenen Nutzungen, insbesondere auch an dem festgesetzten Baufenster, und wahrt damit den notwendigen Anlagen- und Betriebsbezug einer Festsetzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO.

Weiterhin werden zum Schutz der umliegenden Bebauung die zu erwartenden Geräusche der neuen Erschließungsstraße gemäß Vorgabe der 16. BImSchV berechnet.<sup>18</sup> Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurden Prognosedaten für die Straße angenommen. Diese begründen sich aus der Größe der Parkplätze, den zulässigen Nutzungen und damit verbundenem Verkehrsaufkommen und der zu erwartenden hauptsächlichen Fahrtrichtung (Ein- und Ausfahrtrichtung etc.). Im Ergebnis konnte keine Überschreitung der Grenzwerte durch Verkehrslärm festgestellt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 Flächen für Stellplätze. Grünflächen sind separat ausgewiesen, es besteht jedoch eine Pflanzbindung für die Vorbehaltsgebiete der Stellplätze.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt für das SO "Stadtzentrum" und das MK: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden. Zur städtebaulichen Begründung dieser Überschreitungsmöglichkeit gelten im Wesentlichen die nachfolgenden Erwägungen zur Überschreitung der Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies gilt sowohl hinsichtlich der gewünschten Trennung des Pfades Boden-Mensch als auch hinsichtlich der dort beschriebenen besonderen Umstände, die sicher stellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gemäß § 25e BauNVO ist vorliegend der § 17 BauNVO a.F. anzuwenden. § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für Kerngebiet als Orientierungswert eine GRZ von 1,0 und für Sondergebiete eine GRZ von 0,8 vor. Letzterer Wert wird vorliegend aus städtebaulichen Gründen überschritten. Grund dafür ist die im Plangebiet gewünschte Trennung des Pfades Boden-Mensch, womit die Besucher/ Bewohner durch eine erhöhte Versiegelung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, durch die im Grundwasser und Boden vorhandenen Altlasten geschützt werden sollen. Wechselseitig wird das Auswaschen der Stoffe im Boden durch die Versiegelung minimiert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, (§ 1 Abs. 6 BauGB) sollen gewahrt werden. Zu den Umständen, die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO a.F. sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, gehört auch „das Vorhandensein von größeren, zusammenhängenden, der Erholung und der Freizeitgestaltung, ggf. auch dem Breitensport dienender Flächen, entweder innerhalb des Baugebiets oder im Anschluss hieran im Einzugsbereich des Baugebiets“ (so Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB/BauNVO, Loseblatt, Stand: Februar 2022, § 17 BauNVO, Rn. 28). Ein solcher Umstand ist hier mit den in unmittelbarer Nähe des Baugebiets befindlichen Erholungsmöglichkeiten an der Weißeritz und insbesondere mit dem jenseits der Weißeritz – aber über die Brücken leicht erreichbaren – großen Gebiet des Rotkopf-Görg-Parks gegeben.

---

<sup>18</sup> siehe Anlage 8 zum Bebauungsplan

Über den Erdgeschossen wird ein fester Prozentsatz für die Gestaltung von Gründächern festgesetzt. (Siehe Planteil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 1) So soll trotz des hohen Versieglungsgrades die Ökologie der Planung verbessert 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.

Die Traufhöhe der SO1-3 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 der MK1-2 staffeln sich ebenso zur Weißeritz ab und haben ihren Hochpunkt im Norden.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) durch einen Planeintrag festgesetzt. Dieser liegt mit 170.20 - 171.00 m über NHN über dem anliegenden Bestandsgelände und muss sich zum Schutz der Benutzer an der voraussichtlichen Höhe des HQextrem orientieren. Das prognostizierte HQextrem zeigt im Bereich des Weißeritz-Flussbetts Werte von 170,12 m über NHN, womit auch in diesem Fall die OK FFB diesen Wert überschreitet.

### 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 innerhalb der SO1-3 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 der MK1-2 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.

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. <b>Zugleich wird dieser über eine neu anzulegende Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Vereinigte Weißeritz in das neu zu erschließende Wohngebiet „Am Sachsenplatz“ führen.</b>
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.

---

	Weiterhin wird ein Stich direkt an der nördlichen Fassade vor den Baugrenzen des SO1-3 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.
Vom Wohngebiet Sachsenplatz/	Eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer verbindet das geplante Wohngebiet am Sachsenplatz im Süden mit dem neu geplanten Stadtzentrum.

### 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 bis zur Leßkestraße mitgeführt.

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 sowie dem Lieferverkehr der geplanten Handelsflächen.

### 5.5.3 Anliefer-Verkehr

Die Anlieferung für die Betriebe und Einrichtungen im SO1-3 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 der MK1-2 erfolgt von der Dresdner Straße aus über die Erschließungsstraße. Die Gewerbebereiche im EG werden rückseitig über den 4,50 m breite Privatweg bedient. Die Anlieferfahrzeuge verlassen den Privatweg auf den Stadtplatz.

### 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 Schwerlastzug 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 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. Weitere Stellplätze könnten in einer Tiefgarage im Kerngebiet realisiert werden.

Die Stellplatzflächen sind zu befestigen und entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen (Begründung Punkt 5.10) 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 zu begrünen.

#### 5.5.8 Fußgänger- und Radfahrerbrücke

Zur Sicherstellung der Verbindung zwischen den beiden Weißeritzseiten zu Fuß und mit dem Rad wird eine neue Brücke errichtet.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Brückenkopf" dient als Vorbehaltsfläche für die konstruktive Ausbildung eines Brückenaufagers. Die Brücke ist mit einer Unterkante von mindestens Hochwasserfall HQ200 plus 0,5m Freibord auszuführen. Die Ausführung und Platzierung im Gewässerrandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen. (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG) und kann bei Bedarf um bis zu 1 m verschoben werden.

Da sich die Verkehrsfläche im Bereich bestehender Leitungen befindet, ist für die Errichtung die Genehmigung der betroffenen Medienträger (Lage innerhalb von L7) erforderlich.

Die tatsächliche Brückenkonstruktion ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden lediglich die Auflager vorbereitet. Die Brücke soll nach folgenden Kriterien errichtet werden:

Die lichte Fahrbahnweite wird gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) entsprechend für 120 Fußgänger und Radfahrer in der Spitzenstunde angesetzt. Der Zugang wird barrierefrei gestaltet. Die Brücke 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
- 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. (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach §26 Abs. 1 SächsWG)

Für die spezifische Gestaltung von Brücken über Gewässern wird auf die Empfehlungen der DIN 19661- 1 verwiesen.

### **5.6 Gebiete, in denen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen - Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**

---

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) sind sämtliche baulichen Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. **Die hochwasserangepasste Bauweise ist gegenüber der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.**

Die Oberkante Fertigfußboden ist in der Höhe gemäß Planeintrag über dem Niveau HQextrem zu errichten.

Weiterhin sind die Kellerräume vor eindringendem Grundwasser zu schützen (weiße-/schwarze Wanne), technische Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern sowie die technische Gebäudeausrüstung vor Hochwasser zu schützen.

**Für Gebäudeunterbaupolster und für Geländeanhebungen unter Wege- und Verkehrsflächen sind wasserbeständige, natürliche Brechkörnergemische zu wählen, die frei von quellfähigen und Recyclingmaterialien mit Ziegel- und Gipsanteilen sind. Das Gründungspolster sollte mit Geotextil umhüllt werden, um Erosionen zu vermeiden. Alle Baustoffe sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen. Aus Sicht der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Bauwerke empfehlen wir zusätzlich zu den in bisher genannten Maßnahmen die Auftriebssicherheit und den Schutz gegen Unterspülung der Fundamente planungsseitig zu beachten. Die Bauwerke sollten so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.**

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung einer Tiefgarage. Im Falle der Errichtung ist diese flutbar **mit einem geeignetem Flutungssystem (z.B. Dränsystem mit Flutungsöffnungen)** zu gestalten. Sie soll im Hochwasserfall durch Flutung vor Auftrieb des Gebäudes schützen.

Es wird empfohlen, die Stellplätze in der Tiefgarage den Angestellten zuzuordnen.

Genauere Maßnahmen sind im Rahmen des Ausnahmeantrages zum Bauen im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

In der Schallimmissionsprognose ABD 43048-01/19 Rev.2 des Berichtes 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.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in die Planzeichnung (Beiplan zur Planzeichnung) mittels Isophonen aufgenommen worden. Die Berechnung des genauen Schalldämmmaßes erfolgt auf Genehmigungsebene.

Im Ergebnis dessen werden folgende Maßnahmen für den Bebauungsplan vorgesehen:

### **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.**

**Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der Tabelle in den Textlichen Festsetzungen.**

---

### Fensterunabhängige Belüftung

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippte Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

### Ausnahmeregelung

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

## 5.8 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der Einstufung des Plangebietes (Fl.-St. 299/13 Gem. Deuben) als radiologische Altlast nach §136 StrlSchG<sup>20</sup> und der bekannten Altlastenflächen<sup>21</sup> werden im Bebauungsplan Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind durch das LfULG als radioaktive Altlast nach der Definition von § 136 StrlSchG eingestuft. Teile der Flächen sind außerdem im Sächsischen Altlastenkataster (AKZ 90200360 und AKZ 90200368) erfasst.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Die Böden können grundsätzlich alle auf dem Grundstück verbleiben. Es ist gemäß zeichnerischen Festsetzungen geplant, das Niveau der Geländeoberkante zur Poisentstraße hin über **das Niveau HQ200 anzuheben**.

**Kann das Aushubmaterial nicht am Standort verbleiben, so ist es entsprechend zu entsorgen (zu verwerten oder zu beseitigen). Die Verwertung richtet sich nach LAGA TR Boden (bei Bodenmaterial) bzw. nach Recyclingerlass (bei Bauschutt). Wird das Aushubmaterial beseitigt, so hat das in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu erfolgen.** Der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist eine entsprechende Dokumentation unaufgefordert vorzulegen.

Innerhalb dieser Flächen ist im Vorfeld aller Erdbaumaßnahmen im Rahmen einer radiologischen Sanierungsbegleitung unaufgefordert ein Entsorgungskonzept (Sanierungsplan nach §143 StrlSchG) zu erstellen und mit dem LfULG sowie der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen des Sanierungsplanverfahrens ist gemäß § 150 StrlSchG Einvernehmen zwischen der Strahlenschutzbehörde und der zuständigen Bodenschutzbehörde über die Inhalte der Bau-/Sanierungsmaßnahme herzustellen.

### Inhalte des Sanierungsplanes (sind im Vorfeld mit dem LfULG abzustimmen):

#### a) AKZ 90200360 (SALKA)

Es sind baubegleitende Untersuchungen zum Vorliegen von radioaktiv kontaminiertem Material im Fundamentbereich/unter den Bodenplatten des ehemaligen Turbowerks Meißen (Nordosten des Flurstücks 299/13 Deuben) vorzunehmen. Zum Teil sind in diesem Bereich nach dem Abriss Bodenplatten und Fundamente verblieben.

#### b) Weg mit Betonplatten

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 299/13 sind baubegleitende Untersuchungen zum Vorliegen von radioaktiv kontaminiertem Material unter den bestehenden Betonplatten vorzunehmen.

Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten durch eine fachkundige Person ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren ist. **Die**

---

<sup>20</sup> siehe Begründung Pkt. 3.1.4 Radiologie

<sup>21</sup> siehe Begründung Pkt. 3.1.2 Altlasten

---

fachkundige Person ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen mitzuteilen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert 4 Wochen nach Beendigung der Baumaßnahme vorzulegen. Ebenso ist die radiologische Baubegleitung durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro während der gesamten Baumaßnahme sicherzustellen und zu dokumentieren.

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

Aufgrund der Lage im Bereich mit belasteten Böden werden weiterhin Maßnahmen zum Grundwasserschutz notwendig.

Schadstoffausträge und Versickerung von Niederschlagswasser sind durch eine überwiegende Versiegelung zu unterbinden. Die befestigten Flächen sind wasserundurchlässig zu versiegeln. Unter Berücksichtigung geogener Hintergrundbelastungen (Nachweis im Flussschotter, Grundwasser im Anstrom) und der zeitlich begrenzten Dauer der Lage im Grundwasserschwankungsbereich (ausschließlich in Hochwassersituationen) sind mögliche Schadstoffausträge als tolerabel einzuschätzen. Zudem ist in Hochwassersituationen ein erhöhtes Wasserdargebot mit dem daraus resultierenden Verdünnungseffekt vorhanden, sodass keine Beeinträchtigungen bzw. keine schädlichen Veränderungen des Grundwassers bzw. des Oberflächenwassers durch Arsen bzw. Fluorid zu erwarten sind.

Zur Überwachung der Grundwassersituation sind zwei Grundwassermessstellen im Plangebiet zu errichten. Für diese ist eine Abstimmung zum Ausbau, zum Parameterspektrum und zum Überwachungsintervall mit dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorzusehen. Die Messstellen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschottern (Durchteufung der Auffüllungen) oder bauzeitliche Wasserhaltungen sind durch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da sich der Vorhabenbereich in einem Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen befindet, sind im Rahmen der Antragstellung die bauzeitlichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Schadstoffverfrachtung) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Ebenso ist die Geeignetheit der eingesetzten Baustoffe im Grundwasserbereich anhand der Grundwasserbeschaffenheit nachzuweisen.

### **5.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Sämtliche nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und als Rasenflächen zu gestalten. Anpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet sind entsprechend der Festsetzungen (sh. Begründung Pkt. 5.10) auszuführen. **Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.**

**Zur Trennung des Pfades Boden-Mensch ist ein Aufbau mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen, um eine Gefährdung auszuschließen bzw. die belasteten Bereiche zu sanieren. Deshalb sind unversiegelte Grünflächen (u.a. festgesetzte Grünflächen, Pflanzmulden) bis zu einem Tiefenbereich von 1,2 m unter geplanter Geländeoberkante zum Schutz vor radiologischer Strahlung unter Fachbegleitung nach Festlegung im Sanierungsplan auszukoffern. Die Verfüllung ist mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial, welches den Vorsorgewerten nach Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV bzw. dem Zuordnungswert Z 0 nach LAGA TR Boden entspricht vorzunehmen. Die Beförderung von radioaktiv kontaminiertem Boden an die Oberfläche infolge von Aufwühlungen durch Kleintiere (Hunde, Kaninchen etc.) sowie ein Radionuklidtransfer „Boden-Pflanze“ durch den die oberste Schicht durchwurzelnden Bewuchs ist durch den Bodenaustausch auszuschließen.**

**Es ist davon auszugehen, dass nach vollständiger Realisierung des Planvorhabens nur ein geringer Anteil an unversiegelten Flächen verbleibt.**

**Der Empfehlung des Altlastengutachtens, den Pfad Boden-Mensch bei unversiegelten Flächen durch einen Auftrag von mindestens 0,35 m zu trennen, wird mit dem Austausch von belasteten Böden bis zu einer Tiefe von 1,2 m unter geplanter Gelände gefolgt.**

---

## 5.10 Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 5.10.1 Anpflanzung von Bäumen

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen 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.

Es sind die Kennzeichnungen zum Umgang mit Altlasten und somit zum Bodenaustausch bei Grünflächen<sup>22</sup> zu beachten.

Pro 10 Stellplatzflächen ist **mind.** 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 2 zu begrünen. Baum- und Unterpflanzungen sind zu pflegen 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 (3x 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
Sophora japonica	Schnurbaum

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

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

Der zu erhaltende Baum lt. Planeintrag ist zu pflegen 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 (Wurzelschutzbereich) 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.

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

Nachweislich belastetes Bodenmaterial der unversiegelten Grünflächen (Grünflächen, Pflanzmulden etc.) ist bis zu einem Tiefenbereich von 1,2 m unter geplanter Geländeoberkante zum Schutz vor radi-

---

<sup>22</sup> Pkt. 5.9 der Begründung

---

ologischer Strahlung unter Fachbegleitung nach Festlegung im Sanierungsplan auszukoffern. Die Verfüllung ist mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial welches den Vorsorgewerten nach Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV bzw. dem Zuordnungswert Z 0 nach LAGA TR Boden entspricht vorzunehmen.

Anpflanzungen im Baugebiet sind entsprechend der nachfolgenden Pflanzenauswahllisten mit standortgerechten Laubgehölzen auszuführen. **Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.**

### **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 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 2x 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 **mind.** ein Baum lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

## **5.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG)**

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 (sh. Planteil A, III Hinweise, Pkt. 12).

### **5.11.1 Minimierungsmaßnahmen**

#### **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.

#### **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 und diese keinen UV-Anteil aufweisen. Vorzugsweise sind Leuchtmittel als Natriumhochdrucklampen oder LED im Farbton warmweiß zu verwenden.

---

Begründung:

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>23</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.

### 5.11.2 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. Die exakte Anzahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Konzept der Anordnung ist von einem Fachgutachter für Artenschutz erstellen zu lassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung:

Da es an geeignetem Altbaubestand 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‘

---

<sup>23</sup> siehe <http://vogelglas.vogelwarte.ch>

Philadelphus coronarius  
Ribes alpinum

Europäischer Pfeifenstrauch  
Alpen-Johannisbeere, auch i.Sorte ‚Schmidt‘

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.

### **E3 Ausgleich bestehender Blühstreifen**

Im Plangebiet befinden sich kleinere Nachtkerzenbestände, welche für Insekten wie Schmetterlinge oder Honigbiene eine Nahrungsquelle darstellen. Aufgrund des geplanten Radweges ist ein Ausgleich als Blühstreifen entlang der Weißeritzmauer nicht möglich. Es wird deshalb ein Ausgleich auf den festgesetzten Gründächern vorgesehen.

Zum Ausgleich kleinerer Nachtkerzenbestände sind mindestens 500 m<sup>2</sup> der Gründachflächen als Naturdach mit mehrjährigen-, artenreichen Kräutern zu realisieren. Die Dachflächen sind als extensiv- oder intensiv Gründach mit mindestens 15 cm Substrataufbau zu realisieren. Es sind mindestens 10% der Flächen als Anhögelungen mit einem Substrataufbau von max. 30 cm auszuführen. Für eine ausreichende Bewässerung ist über Systeme (z.B. Berieselung) oder Drän- und Wasserspeicherelemente zu sorgen. Es sind Saatgutmischungen für mehrjährige Arten zu verwenden.

Der Systemaufbau soll vergleichbar mit dem „Optigrün Naturdach“ in Verbindung mit der Saatgutmischung „Biodiversität / Artenvielfalt mehrjährig“ gestaltet werden.

Innerhalb der Anhögelungen sind Nachtkerzengewächse anzusähen bzw. anzupflanzen.

Zum genauen Aufbau und der Auswahl der Ansaat ist eine Abstimmung der Objektplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Dachflächen sind jährlich bis halbjährlich zu pflegen, bei Bedarf zu mähen und das Maatgut abzutransportieren.

## **5.12 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% der SO1-3 bzw. 50% der MK1-2 begrünt werden. Dabei ist die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme E3 (Begründung Pkt. 5.11.2) zu berücksichtigen. Flächen können 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 begrünt 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.

---

Die Farben der Fassadengestaltung müssen den festgesetzten RAL-Farben entsprechen, eine vollständige Übereinstimmung wird aufgrund der natürlichen Oberflächenstruktur einiger Materialien nicht erreicht werden können.

In den Sockel- und Erdgeschossbereichen ist die großflächige Gestaltung mit Klinkern oder Verblendmauerwerk in beige bis orange-roten Tönen (Farbspektrum RAL 1000-1002 / 1011 / 1014 / 1019 / 1024 / 1033 / 1034 / 2000-2012 / 3000-3005) und als Putzfassaden in Erdtönen (Farbspektrum RAL 1011 / 1019 / 7006 / 8000-8004 / 8007-8008 / 8011-8012 / 8014-8017) zulässig.

In den Erdgeschossen ist ebenfalls die Gestaltung von Putzfassaden in gedecktem Weiß oder Erdtönen (Farbspektrum RAL 1011 / 1013-1015 / 1019 / 7006 / 7044 / 8000-8004 / 8007-8008 / 8011-8012 / 8014-8017 / 9001-9002) 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.

Die Obergeschosse dürfen als Putzfassaden in gedecktem Weiß oder Erdtönen in folgendem Farbspektrum: RAL 1011 / 1013-1015 / 1019 / 7006 / 7044 / 8000-8004 / 8007-8008 / 8011-8012 / 8014-8017 / 9001-9002, nicht spiegelnde Metall- oder Kunststoffverkleidungen in gedeckten Erdtönen in folgendem Farbspektrum: RAL 1011 / 1019 / 7006 / 8000-8004 / 8007-8008 / 8011-8012 / 8014-8017 gestaltet werden.

Ebenso ist eine kleinflächige, gliedernde Gestaltung (z.B. Streifen) mit Klinkern oder Verblendmauerwerk in folgendem Farbspektrum: RAL 1000-1002 / 1011 / 1014 / 1019 / 1024 / 1033 / 1034 / 2000-2012 / 3000-3005 zulässig.

#### C – Geschosshöhen

Im SO (Stadtzentrum) ist das Erdgeschoss als überhöhtes Geschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 4,90 m Höhe zu gestalten. Die Geschosshöhe ist dabei definiert als senkrechter Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses. Bei nur einem Geschoss ist die Höhe definiert als senkrechter Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und der Oberkante der Attika. Dies soll den besonderen Anforderungen der Einzelhandelsbetriebe dienen und das Gebäude entsprechend gliedern.

#### D – Werbeanlagen

Werbung ist in den SO1-3 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 der SO1-3 zum Parkplatz sind plastische Werbeträger zulässig.

Im MK1-2 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.

Für soziale und kulturelle Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen, Physiotherapien und Kindertagesstätten ist untergeordnete Werbung in Form von Fensteraufklebern in den Obergeschossen im SO und MK zulässig.

An der Dresdner Straße ist ein Werbepylon außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, **aber innerhalb der mit „W“ bezeichneten Fläche mit einer Höhe von 10 m** 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 Sondergebiet wird direkt von dieser Leitung versorgt. Das Kerngebiet 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 ist mit dem Brandschutzamt der Großen Kreisstadt Freital vor Baubeginn abzustimmen.

### **6.2 Elektroenergieversorgung**

In der Dresdner Straße befindet sich eine bestehende Mittelspannungsleitung der Freitaler Stadtwerke GmbH. (FSW) 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 Begründung Pkt. 3.3.2 Leitungsrechte und Freihaltezonen – Leitungsrecht 1 (LR1)).

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit den TWF geschlossen.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Ein bestehender Mischwasserkanal DN1000 der Technischen Werke Freital GmbH in der Dresdner Straße kann zur Entsorgung von anfallendem Abwasser der SO1-3 benutzt werden.

Das Abwasser der MK1-2 kann in den im Geltungsbereich befindlichen-, bestehenden Mischwasserkanal DN500 eingebunden werden.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit den TWF geschlossen.

### **6.5 Regenwasserbeseitigung**

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

Die Niederschlagswassereinleitung in die Vereinigte Weißeritz sowie die Errichtung der zugehörigen Einleitbauwerke bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. wasserrechtlichen Genehmigung, die vor Errichtung der diesbezüglich Entwässerungsanlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

---

Die Einleitstellen sind fachgerecht etwa auf Höhe des Mittelwasserstandes der Vereinigten Weißeritz anzuordnen.

Die Einleitung in die Weißeritz ist die Vorzugsvariante. Die notwendigen Rückhaltemengen und Vorbehandlungsmaßnahmen sind im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen. Sollten die anfallenden Mengen die Kapazität überschreiten oder eine Rückhaltung nicht möglich sein, können kleine Mengen des Regenwassers der befestigten Flächen in den bestehenden Mischwasserkanal der Technischen Werke Freital GmbH DN 500 eingeleitet werden. Die Prüfung erfolgt im Nachweisverfahren vor Baubeginn.

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

### **6.6 Abfallentsorgung, Wertstofffassung**

Der Abfall der SO1-3 wird im Bereich der Anlieferung gesammelt und kann dort abgeholt werden. Die verkehrliche Erschließung für Müllfahrzeuge ist gesichert.

Der Abfall der MK1-2 wird auf einem zentralen Standort an der Erschließungsstraße gesammelt. Die Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ist gewährleistet.

Die Flächen für die Abfallentsorgung sind so zu gestalten, dass im Falle eines Hochwasserereignisses keine Müllbehälter, Einhausungen oder Abfall weggeschwemmt werden.

### **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 „Erweiterten Umweltvorprüfung“ auf die einzelnen Schutzgüter untersucht (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan). Die Schutzgüter Fläche und Boden werden nicht negativ beeinflusst, da die Bedingungen am Standort bereits durch Überformung, Verdichtung oder Ablagerungen von vorherigen Nutzungen keinen natürlich gewachsenen bzw. schützenswerten Boden darstellen. Das Grundwasser wird durch neue Grundwassermessstellen überwacht und das Altlastengutachten (Siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) 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 lokal-klimatische 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

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.

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 wurde 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. Aus der „vereinfachten verkehrstechnischen Prüfung zur Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Dresdner Straße“ (sh. Anlage 11 zum Bebauungsplan) ergibt sich, dass die Knotenpunkte in der Umgebung des Plangebiets leistungsfähig sind und auch nach Realisierung der Planvorhaben bleiben. Die Realisierung der Planung wird nicht zu unzuträglichen Verkehrsverhältnissen führen. Da der Standort seine eigenen Parkplätze erhält, ist 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 nahgelegenen Gebäuden (z.B. an der Leßkestraße) und gewahrt damit genügend Abstand. Die neu zu errichtende Brückenverbindung bietet den Bewohnern (Fußgängern und Radfahrern) einen weiteren Weg in der Rücklage der Dresdner Straße für die Durchfahrt Freitals.

# 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 SächDSchG).

---

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### **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.

Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im durch das LfULG als radioaktive Altlast nach der Definition von § 136 StrlSchG eingestuft.

Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Die Böden können grundsätzlich alle auf dem Grundstück verbleiben. Kann das Aushubmaterial nicht am Standort verbleiben, so ist es entsprechend zu entsorgen (zu verwerten oder zu beseitigen). Die Verwertung richtet sich nach LAGA TR Boden (bei Bodenmaterial) bzw. nach Recyclingerlass (bei Bauschutt). Wird das Aushubmaterial beseitigt, so hat das in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu erfolgen. Der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist eine entsprechende Dokumentation unaufgefordert vorzulegen. Innerhalb dieser Flächen ist im Vorfeld aller Erdbaumaßnahmen im Rahmen einer radiologischen Sanierungsbegleitung unaufgefordert ein Entsorgungskonzept (Sanierungsplan nach § 143 StrlSchG) zu erstellen und mit dem LfULG sowie der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen des Sanierungsplanverfahrens ist gemäß § 150 StrlSchG Einvernehmen zwischen der Strahlenschutzbehörde und der zuständigen Bodenschutzbehörde über die Inhalte der Bau-/ Sanierungsmaßnahme herzustellen.

Sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten sind durch eine fachkundige Personen ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

Die fachkundige Person ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen mitzuteilen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert 4 Wochen nach Beendigung der Baumaßnahme vorzulegen. Ebenso ist die radiologische Baubegleitung ist durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro während der gesamten Baumaßnahme sicherzustellen und zu dokumentieren.

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

Zur Überwachung der Grundwassersituation sind zwei Grundwassermessstellen im Plangebiet zu errichten. Für diese ist eine Abstimmung zum Ausbau, zum Parameterspektrum und zum Überwachungsintervall mit dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorzusehen.

Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschottern (Durchteufung der Auffüllungen) oder bauzeitliche Wasserhaltungen sind durch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da sich der Vorhabenbereich in einem Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen befindet, sind im Rahmen der Antragstellung die bauzeitlichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Schadstoffverfrachtung) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Ebenso ist die Geeignetheit der eingesetzten Baustoffe im Grundwasserbereich anhand der Grundwasserbeschaffenheit nachzuweisen.

---

## 8.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

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

Weitere Baugrundbohrungen sind dem LfULG nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Es wird auf § 15 des SächsKrWBodSchG verwiesen.

## 8.5 Strahlenschutz

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

Aufgrund der Lage in einem Radonvorsorgegebiet (§ 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG) ist beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz umzusetzen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Strahlenschutzgesetz die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration verpflichtet, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.

Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

## 8.6 Abfall

Anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbtV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel,

---

Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

### 8.7 Altbergbau

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohl-rVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### 8.8 Unterhalt der Hochwasserschutzmauern

Die Unterhaltungslast der Hochwasserschutzmauern (Stützmauer Ausbauziel HQ200) obliegt dem Eigentümer des Flurstücke 299/13 der Gemarkung Deuben.

### 8.9 Hochwasserschutz

#### **Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG**

Änderungen im Bereich des Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG erfordern ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG. Im Rahmen des Antrages sind die Auswirkungen der Änderung durch Vorlage eines hydraulischen Gutachtens nachzuweisen. Der Antrag unaufgefordert ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Ausführung und Platzierung des Brückenkopfes im Gewässerrandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen. (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG). Für die Errichtung ist die Genehmigung der betroffenen Medienträger (Lage innerhalb von L7) erforderlich.

Die gemäß §§ 78, 78a WHG i. V. m. § 74 SächsWG sowie gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG geltenden wasserrechtlichen Regelungen zu Bauungen in Überschwemmungsgebieten (HQ 100), überschwemmungsgefährdeten Gebieten (>HQ 100) bzw. Risikogebieten (> HQ 100 bis HQExtrem) sind zu beachten. Für die Errichtung von baulichen Anlagen im gegenwärtig geltenden Überschwemmungsgebiet HQ 100 ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen und von dieser bescheiden zu lassen. Die hochwasserangepasste Bauweise für das Bauen im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) ist gegenüber der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Zum Schutz vor Hochwasser:

- ist der Erdgeschossfußboden mit einer entsprechenden Höhe über dem erwarteten HQextrem festgesetzt (Siehe 5.3 Höhe baulicher Anlagen),
- ist eine Anhebung des Geländes vorgesehen,
- wird auf großflächige Unterkellerungen verzichtet (nur punktuell),
- 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

Es wird empfohlen hochwasserangepasste Baumaterialien für Gebäudeunterbaupolster und für Geländeanhebungen unter Wege- und Verkehrsflächen aus wasserbeständigen, natürlichen Brechkorngemischen, frei von quellfähigen und Recyclingmaterialien wie Ziegel-/ Gipsanteilen zu verwenden.

Weiterhin wird eine erosionssichere Bauweise z.B. durch Umhüllung des Polsters mittels Geotextil empfohlen. Alle Baustoffe/ -materialien sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen.

Aus Sicht der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Bauwerke sollte die Auftriebssicherheit und der Schutz gegen Unterspülung der Fundamente planungsseitig beachtet werden. Die Bauwerke sollten so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

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.

### **8.10 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte (L1 - L9) zugunsten der bezeichneten Medienträger festgesetzt. Die gekennzeichneten Schutzstreifen an den Leitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Der Zugang zu den Leitungen sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.

Die Leitungen sind zu berücksichtigen und in ihrer Lage nicht zu verändern. Sollten Änderungen an den Leitungen notwendig werden, ist der zuständige Medienträger rechtzeitig zu benachrichtigen und die Maßnahmen abzustimmen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (u.a. DIN 1998, DIN 18920) ausreichend zu berücksichtigen.

Ist die Lage der Versorgungsleitungen, betriebseigene Fernmelde- und Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung im Flurstücksbereich/ Baubereich teilweise unsicher, dann ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb beim zuständigen Medienverantwortlichen eine Ortung und örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Versorgungsleitungen anzufordern. Die genaue Verlegetiefe kann nur durch Suchschachtungen festgestellt werden.

Die zugrunde liegenden Leitungsverläufe sind der Anlage 6 zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Für die Hochdruckgasleitung (L7) ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb beim Medienverantwortlichen für Gas der Freitaler Stadtwerke GmbH eine örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Gasleitungen anzufordern.

### **8.11 Artenschutzfachliche Maßnahmen**

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.

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.

#### Begründung:

Die Maßnahme E1 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.

## 9 Flächenbilanz

Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>Sondergebiet</b>	11.867	53
davon Stellplätze + Anlieferung	6.197	28
davon Baufeld	5.670	25
<b>Kerngebiet</b>	4.025	18
davon Stellplätze	1.042	5
davon Baufeld	2.982	13
<b>Grünflächen</b>	755	4
<b>Verkehrsfläche</b>	2.716	12
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckb.</b>	2.963	13
<b>GESAMT</b>	22.327	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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

**SächsNatSchG** - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

**SächsBO** - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), **die zuletzt durch das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist**

**SächsHolrVO** - Sächsische Hohlraumverordnung **vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187)**

**SächsWG** - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), **das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist**

**Sächs-KrWBodSchG** - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

**StrlSchG** - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), **das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) 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 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) 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 (BANz AT 08.06.2017 B5)

**UVPG** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), **das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist**

**WHG** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das **zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist**

**GeoIDG** - Geologiedatengesetz - Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)

**GewAbfV** - Gewerbeabfallverordnung - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen **vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) 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	7
Abbildung 2	Luftbild vom Plangebiet (maps.google.com), 2020	7
Abb. 3a - f	Fotodokumentation WerkPlan, 2020	8
Abbildung 4	Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 2022	9
Abbildung 5	Überschwemmte Flächen im Hochwasserfall HQ100 (blau) und HQextrem (rot) - Hochwassergefahrenkarten/Hochwasserrisikokarten der Roten/ Wilden/ Vereinigten Weißeritz für Freital, LTV, Stand 21.12.2020	13
Abbildung 6	südlicher Teil des Plangebietes an der Vereinigten Weißeritz in Freital, Werkplan 2020	14
Abbildung 7	südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Vereinigte Weißeritz Werkplan 2020	14
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	17
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	17
Abbildung 10	Auszug Karte 1 LEP Raumstruktur, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013	22
Abbildung 11	Auszug Karte 5 RPL Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	23
Abbildung 12	Auszug Karte 6 RPL - Boden- und Grundwassergefährdung, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	23
Abbildung 13	Auszug Karte 4 RPL - vorbeugender Hochwasserschutz, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020	25
Abbildung 14	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freital, Große Kreisstadt Freital, 2006	26
Abbildung 15	Große Kreisstadt Freital, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsteilzentrum Deuben“ 2. Fortschreibung, Auszug Karte Umsetzungsstrategie, August 2018, S. 102	27

---

## 12 Anlagenverzeichnis

1. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vom 27.09.2022
2. a Schadstoffuntersuchung vom 20.01.2020  
b Ergänzung zur Schadstoffuntersuchung vom 09.11.2020
3. Baugrunduntersuchung vom 29.01.2020
4. Radiologische Untersuchungen
  - a. orientierende radiologische Erkundung vom 11.09.2018
  - b. weiterführende radiologische Erkundung vom 24.07.2020
  - c. Stellungnahme zur Weiterführung der radiologischen Erkundung vom 06.11.2020
5. Artenschutzrechtliche Prüfung vom 09.07.2018
6. Leitungsplan
7. Schallimmissionsprognose ABD 43048-01/19 Rev. 2 vom 25.08.2022
8. Schalltechnische Untersuchung ABD 43048-03/22 Rev. 2 vom 25.08.2022  
Geräuschkontingentierung sowie Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV für die geplante Erschließungsstraße
9. a Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen vom 04.01.2022  
b Ausblick ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung nicht-großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“  
c Ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung nicht-großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ vom 06.09.2022
10. Wasserrechtliches Gutachten, Simulation Hochwasserabfluss 2002 im Ist- und Planzustand (2021) vom 07.12.2021
11. Vereinfachte verkehrstechnische Prüfung zur Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Dresdner Straße der EIBS GmbH vom 12.10.2022