

Anlage 3

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 356 Dresden-Klotzsche Nr.13 Traubelstraße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss-

Fassung vom 18. Januar 2010,
zuletzt geändert 10. Oktober 2012

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Dresden, 13.03.2013

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012

Seite 2 von 17

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	5
3.3	Gender Mainstreaming	5
4.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	6
4.1	Naturräumliche Grundlagen	6
4.1.1	Geologie und Boden	6
4.1.2	Oberflächen- und Grundwasser	6
4.1.3	Stadtklima	7
4.1.4	Klimaschutz	7
4.1.5	Altlasten	7
4.1.6	Immissionsschutz - Lärm	7
4.1.7	Strahlenschutz	9
4.1.8	Biotop- und Nutzungstypen	9
5.	Grünordnung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.1.1	Äußere Erschließung / Anbindung an ÖPNV	10
6.1.2.	Innere Erschließung	10
6.1.3.	Ruhender Verkehr	10
6.1.4.	Zufahrten	11
6.1.5.	Verkehrsaufkommen	11
6.2	Stadttechnische Erschließung	11
6.2.1	Trinkwasserversorgung	11
6.2.2	Entwässerung	11
6.2.3	Energieversorgung	11
6.2.4	Heizung	12
6.2.5	Fernmeldeversorgung	12
6.2.6	Stadtbeleuchtung	12
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	12
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	13
7.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
7.1.5	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	13
7.1.6	Festsetzungen zur Grünordnung	14
7.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.2.1	Dachgestaltung	15
7.2.2	Fassadengestaltung	15
7.2.3	Einfriedungen und Müllstandplätze	15
7.2.4	Fernseh- und Rundfunkversorgung	16

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012

Seite 3 von 17

7.3	Hinweise	16
7.3.1	Bodenschutz	16
7.3.2	Archäologie	16
7.3.3	Niederschlagsversickerung.....	16
7.3.4	Erlaubnisfreie Grundwassernutzung.....	16
8.	Flächenbilanz.....	17
8.1	Bestand.....	17
8.2	Planung.....	17
9.	Plandurchführung.....	17
9.1	Bodenordnung und voraussichtliche haushaltswirksame Kosten	17
10.	Quellen	17

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012

Seite 4 von 17

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 356, Dresden-Klotzsche Nr. 13, Traubelstraße liegt im Norden der Stadt Dresden, östlich der Königsbrücker Landstraße. Es ist wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Straße Am Wasserwerk,
im Osten durch die östliche Begrenzung der Stellplätze in der Traubelstraße,
im Süden durch den Kunitzteichweg,
im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 219/64 und 816/17.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 219/64, 816/17 und Teile der Flurstücke 219/16, 816/7 und 816/3 der Gemarkung Klotzsche.

Das Plangebiet umfasst ca. 1 ha. Die Grundstücksfläche ist nahezu eben, bei einer Höheneinordnung von ca. 192,75 m NHN. Das Plangebiet ist unbebaut.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 04.11.2009 nach § 2 Abs.1 BauGB mit Beschluss-Nr. V0242/09 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 356 beschlossen.

Das Gebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 356 aufgestellt wird, ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Planes) Nr. 551. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551 Dresden-Klotzsche, Wohnpark Langebrücker Straße/Königsbrücker Landstraße sah innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 356 Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Die Erschließungs- und Ausgleichsverpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag sind durch den Vorhabenträger vollständig erbracht worden. Die geplanten Gebäude wurden nur teilweise realisiert.

Im östlichen Bereich des VE-Plan-Gebietes hat die veränderte Nachfragesituation bereits zur Anpassung der Planungsziele geführt. Durch den Bebauungsplan Nr. 210 (rechtskräftig seit 2009) wurde der ursprünglich vorgesehene Geschosswohnungsbau umgewandelt in eine Fläche für freistehende Eigenheime, die bereits weitgehend realisiert sind. Auf Wunsch des Vorhabenträgers soll nunmehr auch das östlich an den Bebauungsplan Nr. 210 angrenzende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 356 dahingehend überarbeitet werden, dass die Baudichte reduziert und der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht wird. Diese sollen zwei bis drei Vollgeschosse und städtischen Charakter aufweisen. Die geplante Bebauung soll sich in den städtebaulichen und gestalterischen Rahmen der bisher entstandenen Siedlung einfügen und diesen sinnvoll ergänzen. Es soll deshalb entlang der Traubelstraße eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entstehen. Gegenüber der vorhandenen Bebauung „Am Wasserwerk“ soll im Norden eine dreigeschossige Bebauung den Übergang zu den zweigeschossigen Einfamilienhäusern im südlichen Teil bilden.

Planverfahren

Die Bebauungsplanung soll der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung dienen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.480 m² und liegt damit deutlich unter 20.000 m². Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann in dem beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wurde gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet und stattdessen eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen

Belange der Raumordnung und Landesplanung wurden geprüft und sind nicht betroffen.

3.1 Flächennutzungsplan

Im seit dem 10.12.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dresden ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da das Gebiet auf Grund der angestrebten Baudichte nach der Definition des seit 10.12.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil klassifiziert werden muss, ist der Bebauungsplan nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Bebauungsplan kann trotzdem aufgestellt werden, da das Verfahren auf der Grundlage von § 13 a BauGB betrieben wird. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes.

Bei der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6000 Eigenheimen ermittelt. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 356 wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.3 Gender Mainstreaming

Im Sinne des Gender Mainstreaming ist die Planung positiv zu beurteilen. Innerhalb eines gut erschlossenen Stadtgebiets werden Baurechte geschaffen, die Einfamilienhausbau ermöglichen, so dass insbesondere Familien mit Kindern von dieser Entwicklung profitieren. Die Planung trägt zu kurzen Versorgungswegen bei. Der gute Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht.

4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Planverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr.1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Bebauungsplan lässt inklusive aller Nebenanlagen und Stellplätze eine Grundfläche von insgesamt 3.120 m² und damit deutlich weniger als 20.000 m² zu (§ 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB). Auch unter kumulierender Betrachtungsweise, die den benachbarten Bebauungsplan Nr. 210 einbezieht, ergibt sich mit insgesamt ca. 17.000 m² eine Grundfläche, die unterhalb des genannten Schwellenwertes liegt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte.

Das Gebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 356 aufgestellt wurde, ist ein Teilbereich des bestehenden rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 551. Im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 551 wurden auch die Umweltauswirkungen bewertet und in den Planaussagen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Vorhabenträger abgeschlossen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 356, Traubelstraße auf die umweltbezogenen Schutzgüter beschrieben und beurteilt.

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Klotzcher Sandplatten“ des Westlausitzer Hügel- und Berglandes.

4.1.1 Geologie und Boden

Der geologische Bau ist gekennzeichnet durch mehrere Dekameter mächtige glazifluviale Sande und Kiese der Saale-Kaltzeit („Heidesande“) über Granodioriten. Der Untergrund ist deshalb durch hohe Drainage- und Sickerfähigkeit gekennzeichnet. Vorhandene Aufschlüsse lassen keine bindigen Deckschichten erkennen, weshalb ein ungeschützter quartärer Grundwasserleiter vorliegt.

Infolge von Vornutzungen sind die Sande und Kiese teilweise anthropogen überprägt. Neben den natürlicherweise vorkommenden Sand-Braunerde-Podsolen sind deshalb auch Böden aus umlagerten natürlichen und technogenen Substraten, wie z.B. Lockersyrosem-Regosole, zu erwarten.

Da die zulässige Versiegelungsrate gegenüber der rechtskräftigen Planung deutlich reduziert wird, ist von entsprechend geringeren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen auszugehen.

4.1.2 Oberflächen- und Grundwasser

Grundwasser

Von dem Büro IFB Ingenieurgesellschaft mbH für Geotechnik und Umweltschutz, Freital wurde im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung eine hydrologische Erkundung der loka-

len Grundwasserverhältnisse durchgeführt und im Geotechnischen Gutachten sowie im Geotechnischen Kurzbericht vom 17.08.1993 dokumentiert.

Nach Auswertung der Grundwasserstandsmessungen wurde ein Grundwasserhoch im Zentralbereich des Geländes festgestellt. Die mittlere Grundwasserhöhe liegt auf ca. 188 m ü.NHN. Der Grundwasserflurabstand schwankt von etwa 2,50 m bis über 6,00 m. Grundwasserzuflüsse von außerhalb in das Plangebiet konnten nicht nachgewiesen werden.

Auch bezüglich des Grundwassers wirkt sich die geringere Versiegelungsrate gegenüber der rechtskräftigen Planung positiv aus.

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 250 m nördlich und nordwestlich des Grundstücks verläuft der z.T. verrohrte Flössertgraben, dessen Offenlegung und Renaturierung geplant ist.

4.1.3 Stadtklima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage im städtischen Bereich. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551 wurde bereits eine relativ kompakte Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern vorgesehen. Durch die erneute Überplanung des Gebietes wird durch die Errichtung von Einfamilienhäusern eine geringere Gebäudedichte erreicht, die damit auch zu einer besseren Luftzirkulation beiträgt. Das angrenzende Waldgebiet der Dresdner Heide produziert Frischluft und Kaltluft. Die Filterwirkung des Waldes und das Fehlen belastender Einflüsse wirken sich positiv auf das Planungsgebiet und das Stadtklima aus (Platzhaltereffekt). Belastend für das Plangebiet sind die Emissionen der Königsbrücker Straße.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe, der Begrenzung der baulichen Verdichtung sowie der im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 551 bereits bilanzierten Bebauung nicht zu erwarten.

4.1.4 Klimaschutz

Eine CO₂-Emissionsreduzierung ist durch Nutzung erneuerbarer Energien in Form von passiver und aktiver Solarenergie auf den Gebäuden sowie oberflächennaher Erdwärme in den nicht überbaubaren Bereichen möglich.

4.1.5 Altlasten

Die Bodensanierung der ehemaligen Chromerei im Planungsgebiet wurde abgeschlossen (Gutachten GICON). Parallel zum Verfahren wurde an zwei GW-Messstellen nochmals beprobt. Trotz vorhandener Rest- bzw. Hintergrundbelastungen des Grundwassers kann die noch bestehende Teilfläche mit der Altlastenkennziffer 62/219168002 im Sächsischen Altlastenkataster als saniert gelten und archiviert werden. Auf Grund der Restbelastungen steht die erlaubnisfreie Grundwassernutzung unter dem Vorbehalt nutzungsorientierter Beprobungen.

4.1.6 Immissionsschutz - Lärm

Die schalltechnische Untersuchung der Hamann Consult AG (Bericht-Nr. 552.34 vom 14. Januar 2010) prognostiziert im Planbereich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungs-

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012

Seite 8 von 17

werte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 infolge des Straßen- und des Schienenverkehrs sowie einer angrenzenden gewerblichen Nutzung. Das zur Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 356 erstellte Gutachten zum Immissionschutz bezog nicht mit ein, dass nächtliche Betriebszeiten zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr auf den benachbarten gewerblichen Flächen nicht zulässig sind. Das Gutachten wurde deshalb im Nachgang der Offenlage aktualisiert (Bericht Nr. 120297, HSP vom 31. Juli 2012). Unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten kommt das aktualisierte Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Tagsüber ist mit leichten Überschreitungen von 3 dB (A) zu rechnen. Diese leichte Überschreitung wird für vertretbar gehalten. Bestimmte Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht festgelegt. Selbst technische Regelwerke wie die DIN 18005 oder die VDI 2058 enthalten nur "Orientierungs-" oder "Richtwerte" für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen (vgl. dazu Beschluss des BVerwG vom 18.12.1990, AZ: 4 N 6/88). Demgemäß ist von der Gemeinde anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets die Grenze des Zumutbaren zu bestimmen. Dies gilt auch für die Bauleitplanung und das sie bestimmende Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB, wonach alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen sind.

Da bereits seit 29.08.1996 ein Allgemeines Wohngebiet auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 356 rechtskräftig festgesetzt ist (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551, Wohnpark Königsbrücker Landstraße/Langebrücker Straße), muss das im Jahre 2005 erstmals am Standort genehmigte Gewerbe grundsätzlich auf die zu diesem Zeitpunkt bereits zulässige Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Durch den Bebauungsplan Nr. 356 entstehen somit keine weiteren Einschränkungen für das benachbarte Gewerbe.

Ziel der Stadtentwicklung muss es sein, diesen Wohnstandort, der zur Deckung des Wohnbedarfs im Dresdner Norden dringend benötigt wird, zu nutzen. Die im Hinblick auf Stadttechnik, Verkehr und sonstiger Infrastruktur wie Bildung und Handel hervorragende Erschließung des Standortes gebietet dies. Eine Entwicklung von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur als Ersatz für diesen Standort widerspräche der sog. Bodenschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und volkswirtschaftlichen Grundsätzen, vorhandene Erschließung zu nutzen und unnötige zusätzliche Kapazitäten an anderer Stelle zu vermeiden. Die mit einer Wohnbebauung grundsätzlich verbundenen Einschränkungen für gewerbliche Tätigkeiten in der Nachbarschaft sind zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung hinzunehmen. Das Ziel, die Flächen des Bebauungsplans Nr. 356, Traubelstraße zum Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen erhält somit in der Abwägung ein höheres Gewicht als das Bedürfnis des angrenzenden Gewerbes nach schrankenloser Entfaltung.

Die Entwicklung eines weniger empfindlichen Mischgebiets scheidet aus, da zum einen der Anteil der Wohnnutzung im Gebiet auf Grund der großen Nachfrage im Einfamilienhaussektor möglichst hoch sein soll. Zum anderen sollen die bereits entstandenen Allgemeinen Wohngebiete südlich und nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 356 nicht durch weitere Gewerbebetriebe zusätzlich belastet werden.

Die Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 3 dB (A) in den Tagstunden wird auf Grund ihres geringen Umfangs und auf Grund der zu fordernden gegenseitigen Rücksichtnahme bei derartig enger Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe für verträglich gehalten. Diese Einschätzung entspricht auch der einschlägigen Rechtsprechung wonach eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB (A) das Ergeb-

nis einer sachgerechten Abwägung sein kann, wenn es sich aus den Umständen des Einzelfalls ergibt.

Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind aus den dargelegten Gründen nicht erforderlich. Zum Schutz der Innenräume der Wohngebäude trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

4.1.7 Strahlenschutz

Die potenzielle Belastung mit Radon ist vernachlässigbar, weshalb keine baulichen Vorkehrungen getroffen werden müssen.

4.1.8 Biotop- und Nutzungstypen

Die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebietes sind in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz insgesamt als geringwertig einzustufen. Artenschutzrelevante Vorkommen bzw. Lebensräume sind für das Plangebiet nicht bekannt.

5. Grünordnung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

5.1 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 551 wurden auch die Umweltauswirkungen bewertet und in den Planaussagen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Vorhabenträger abgeschlossen. Die Planung sieht nunmehr statt des Geschosswohnungsbaus mit großer Tiefgarage eine Festsetzung mit Einzelwohnhäusern und deren Nebenanlagen vor. Mit der Realisierung dieser Vorhaben ist eine geringere Versiegelung der Oberfläche als in den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 551 zu erwarten. Durch die Planung soll eine Ergänzung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden. Zudem sollen durch die künftige Wohnnutzung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen die zusammenhängenden Freiflächen außerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Dresden geschützt werden.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachen von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 356 kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet damit nur für die Teile Vermeidung und Verminderung Anwendung.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht damit nicht.

Im Bebauungsplan werden jedoch Festlegungen getroffen, die dazu beitragen, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu reduzieren (siehe auch Punkt Festsetzung zur Grünordnung).

Als allgemeine Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild sollen zudem besonders beachtet werden:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Begrünung des Plangebiets
- weitgehende Erhaltung der Einzelgehölze
- Gestaltung der Grünflächen zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Kontamination.

5.2 Eingriffsminimierung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes beitragen.

Eine Minimierung des Eingriffs in das Stadtklima soll durch die Festsetzung von Gründächern für Garagen und Carports erreicht werden.

Innerhalb der Baugrundstücke sind Neupflanzungen von Laubgehölzen vorgesehen, bestehende Laubgehölze sind zu erhalten. Dies hat einerseits positive Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität, andererseits auf die Vernetzung von Biotopen für den Artenschutz.

Um die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten, Wege und Terrassenflächen wasserdurchlässig auszuführen, was den Eingriff in den Grundwasserhaushalt und das Stadtklima minimiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird je Baugrundstück begrenzt, so dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Äußere Erschließung / Anbindung an ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Königsbrücker Landstraße, die Straße „Am Wasserwerk“, die Traubelstraße und den Kunitzteichweg erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Straßenbahn- und Buslinien auf der Königsbrücker Landstraße gegeben. Die nächste Straßenbahn- und Bushaltestelle „Arkonastraße“ (Linie 7 Pennrich-Weixdorf, Linie 70 Gompitz-Industriegebiet Nord) befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Die S-Bahnhöfe Dresden-Klotzsche und Dresden-Grenzstraße (mit Direktverbindungen nach Dresden-Neustadt, Dresden-Hauptbahnhof und zum Flughafen) sind jeweils ca. 1 km entfernt.

6.1.2. Innere Erschließung

Aufgrund der vorangegangenen Überplanung des Gebietes durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Nr. 551 wurden verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Grundstücke werden von den drei angrenzenden Straßen aus erschlossen. Da der ehemalige Vorhabenträger beabsichtigt, Einzelhäuser zu vermarkten und dementsprechend innerhalb des Bebauungsplans geringere Wohndichten vorgesehen werden, ist es möglich, die auf Basis des V+E-Plans errichtete Traubelstraße in ihrer Dimension zu reduzieren und ein Teil der ehemaligen Straßenfläche in private Fläche umzuwidmen. Der Bebauungsplan bildet mit seinen Festsetzungen dazu die Grundlage. Zum Straßenum- bzw. -rückbau wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6.1.3. Ruhender Verkehr

Auf jedem Privatgrundstück sind entsprechend dem Bedarf der Eigentümerinnen und Eigentümer private Stellplätze vorzusehen und im Rahmen der Festsetzungen möglich. Außerhalb der

durch Baulinien und -grenzen definierten Flächen ist die Errichtung von Garagen oder Carports für die Unterbringung von 1-2 Pkws zulässig, ausgeschlossen wird dies nur für die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baufluchten der an der Straße gelegenen Baufelder (erste Baureihe).

Diese Flächen sollen als Vorgartenbereiche zur Straße hin von einer Bebauung freigehalten und begrünt werden.

6.1.4. Zufahrten

Zur verkehrstechnischen Erschließung der Grundstücke sind Überfahrten über den Gehweg erforderlich.

6.1.5. Verkehrsaufkommen

Die vorhandene verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wurde im Rahmen der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 551 für mehrgeschossigen Wohnungsbau ausgelegt. Die Überplanung mit Einfamilienhäusern bewirkt in den Straßen Kunitzteichweg, Traubelstraße und Am Wasserwerk ein deutlich vermindertes Verkehrsaufkommen.

6.2 Stadttechnische Erschließung

6.2.1 Trinkwasserversorgung

In den angrenzenden Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH. Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Dresden ist gesichert. Im Zuge des geplanten Straßenumbaus soll die Trinkwasserleitung von der Fläche, die zukünftig privat genutzt wird, in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6.2.2 Entwässerung

In den anliegenden Straßen befinden sich ausreichend dimensionierte Schmutz- und Regenwasserleitungen. Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Dresden ist somit gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen kann auf den Grundstücken versickert werden bzw. einer Nutzung für Bewässerungszwecke zugeführt werden.

Um den Niederschlagswasseranfall zu minimieren sind Zufahrten, Wege und Terrassenflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Durch die mit der Neuplanung verbundenen reduzierten Bau-dichten gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551 ist von einer deutlich geringeren Einleitung von Niederschlagswasser auszugehen.

6.2.3 Energieversorgung

In den anliegenden öffentlichen Straßen befinden sich Energieversorgungsanlagen der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH. Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene öffentliche Stromnetz (20kV) der Stadt Dresden ist somit gegeben. Im Zuge des geplanten Straßenumbaus wird die Stromleitung von der Fläche, die zukünftig privat genutzt wird, in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Solaranlagen über Dach sind unter bestimmten gestalterischen Voraussetzungen zulässig (s. Punkt 7.2.1).

6.2.4 Heizung

In einem Teil der anliegenden öffentlichen Straßen befinden sich Gasleitungen der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH, die im Bereich der Traubelstraße ergänzt werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für die neue Bewohnerschaft, ihren Heizbedarf in Form von Einzellösungen über alternative Energieträger zu decken.

6.2.5 Fernmeldeversorgung

In den umliegenden öffentlichen Straßen befinden sich Telkommunikationsleitungen der Telekom. Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Telefonnetz der Telekom ist gegeben.

6.2.6 Stadtbeleuchtung

Gemäß den Unterlagen zum Straßenum- bzw. -rückbau, der durch städtebaulichen Vertrag geregelt wird, ist die ausreichende Straßenbeleuchtung gesichert.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet – WA – gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind im Gebiet ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Charakter der an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete und der Nutzung der umgebenden Siedlungsbereiche. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen, entspricht zum Einen der geplanten Kleinteiligkeit der Struktur. Zum Anderen sollen unerwünschte Nutzungen, welche die Wohnqualität beeinträchtigen würden, vermieden werden, um eine den Zielen entsprechende Nutzung des Plangebietes zu gewährleisten.

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

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundfläche je Hauptgebäude mit 130 m² sowie zusätzlich 15 m² für eine Terrasse fest. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA 1 mit drei und im WA 2 mit zwei zwingend festgesetzt. Entsprechend der Vollgeschosse werden für jedes Baugebiet unterschiedliche Gebäudehöhen vorgeschrieben.

Die festgesetzten unterschiedlichen Geschoszzahlen (drei Vollgeschosse an der Straße Am Wasserwerk und zwei an der Traubelstraße) bzw. Gebäudehöhen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes, sich in die umgebende Bebauung einzufügen, die nördlich der Straße Am Wasserwerk durch drei- bis viergeschossige und östlich der Traubelstraße durch zweigeschossige Wohngebäude gebildet wird. Auf die Integration von eingeschossigen Gebäu-

den wurde bewusst verzichtet, um ein stimmiges Erscheinungsbild des zusammenhängenden Wohngebiets zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer maximalen zulässigen Grundfläche schützt den Boden vor unverhältnismäßiger Versiegelung bzw. sorgt für den sparsamen Umgang mit selbigem. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eine lockere und durchgrünte Siedlungsstruktur gewährleistet mit den entsprechenden positiven Effekten für das Stadtklima, für den Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie für die Wohnumfeldqualität.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Für das Plangebiet WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Plangebiet WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung ausschließlich Einzelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Der Bebauungsplan regelt Ausschlüsse und Einschränkungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Des Weiteren setzt er für WA 1 und WA 2 die zulässige Grundfläche für Garagen und Carports fest.

Um den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbereiches zu erhalten und eine entsprechende Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, sind nur Einzelhäuser zulässig. Die vorgeschriebene Mindeststraßenfrontlänge im WA 1 soll zudem die städtebauliche Anpassung der neuen Baustruktur an die gegenüberliegenden Reihenhäuser sichern und gewährleisten, dass die Straße Am Wasserwerk ausreichend baulich gefasst wird.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Grund und Boden vor unnötiger Versiegelung zu schützen, sind Garagen und Carports nur bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² je Baugrundstück und einer Höhe von 3 m zulässig. Die notwendigen Zufahrten sind von dieser Reglementierung ausgenommen, da diese auf Grund der insbesondere für die Hinterlieger langen Zufahrtswege notwendigerweise größere Flächen beanspruchen.

Die Anordnung von Garagen und Carports zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baufluchten der an der Straße gelegenen Baufelder (erste Baureihe) ist nicht zulässig, da unversiegelte Vorgartenbereiche dem Charakter bzw. dem Ortsbild des Gesamtgebietes entsprechen.

7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei fest.

Das Allgemeine Wohngebiet kennt keine Einschränkung bezüglich der Wohnungsanzahl. Daher ist die Begrenzung der Wohnungsanzahl erforderlich, da die möglichen Gebäudekubaturen eine Anordnung von mehreren kleinen Wohnungen zulassen. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist aber der Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen auf den Baugrundstücken nicht erwünscht.

7.1.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gegenüber der Offenlage können die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Hinterlieger entfallen, da deren ausreichende Anbindung im abgeschlossenen städtebaulichen

Vertrag zum Straßenumbau geregelt ist und zudem die möglichen neu zu bildenden Flurstücke bis an den öffentlichen Straßenraum grenzen können. Ein Regelungsbedarf besteht deshalb nicht mehr.

Ebenfalls entfallen können die auf Grund der vorhandenen Trinkwasser- und Stromleitung im Entwurf zur Offenlage festgesetzten Leitungsrechte für die DREWAG auf zukünftig privat genutzten Flächen, da diese entsprechend der im Zuge der öffentlichen Auslegung durch die DREWAG formulierten Forderung in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Somit besteht auch hier kein Regelungsbedarf mehr.

7.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1.6.1 Niederschlagsentwässerung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die mit der Versiegelung von Grund und Boden zu erwartenden Auswirkungen auf das Stadtklima zu minimieren, ist festgesetzt, dass Wege und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigem Material auszuführen sind und der Fugenanteil mindestens 30 % betragen muss.

7.1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie auf Dauer zu unterhalten. Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 cm aus einer Pflanzliste zu pflanzen bzw. vorhandene Bäume zu erhalten. Das Pflanzen von neuen Bäumen bezogen auf die versiegelte Fläche ist festgesetzt, um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten und um durch die bauliche Nutzung entstehende Eingriffe zu minimieren. Eine individuelle Gestaltung der Flächen durch die Grundstückseigentümer bleibt weiterhin möglich.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Haushöhe von ca. 7 m werden in der Pflanzliste Baumarten vorgegeben, die eine Wuchshöhe von ca. 12 m einhalten. Damit ist gewährleistet, dass eine Solarnutzung auf dem Dach möglich bleibt.

7.1.6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält zwei zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von schützenswerten Bäumen auf den Baugrundstücken.

Die Erhaltung der Gehölze hat das Ziel, möglichst wenig in die Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzt sind Gehölze, die aufgrund ihrer Art und ihres Alters wertvoll sind.

7.1.6.4 Dachbegrünung

Die festgesetzte Begrünung von Nebenanlagen soll die Auswirkungen der Versiegelung auf das Stadtklima reduzieren.

7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund der in der schalltechnischen Untersuchung der Hamann Consult AG (Bericht-Nr. 552.34) prognostizierten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt:

An Fassaden parallel zu den gekennzeichneten Baulinien/-grenzen müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 1409 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Für Schlafräume, in denen über längere Zeit Ruhe gewahrt werden muss, und die sich hinter gekennzeichneten Fassaden befinden, ist die Lüftung so zu konzipieren, dass Fenster während des Aufenthalts nicht zum Lüften geöffnet werden müssen. Nur so ist sicherzustellen, dass wegen fehlender Schalldämmung geöffneter Fenster keine unverträglichen Belastungen auftreten. Für die Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z.B. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 3° und umlaufender Attika festgesetzt. Außerdem sind Festsetzungen zur Ausführung der Attika und der Verblechungen getroffen.

Die festgesetzte Dachform der Einzelhäuser soll der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes dienen. Sie resultiert aus der im angrenzenden Bebauungsgebiet vorhandenen Dachform und setzt diese fort. Technische Aufbauten oberhalb der Dachhaut zur Nutzung der Dachflächen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglich, solange sie das Gebäude nicht gestalterisch dominieren. Aus diesem Grund werden die Höhe und der Abstand zu den Dachbegrenzungen reglementiert. Da die Bauhöhenbeschränkung für die Solaranlagen aus gestalterischen Gründen erfolgt ist, ist die Höhe, die über die Attika hinausgeht relevant. Solaranlagen können auch flach installiert werden und fügen sich damit optisch in die Gebäudekubatur ein.

Die Errichtung von Solaranlagen über Dach steht nicht im Widerspruch zur festgesetzten Dachform.

7.2.2 Fassadengestaltung

Im textlichen Teil des Bebauungsplans sind Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung getroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Verwendung von Baustoffen, Materialien und Gestaltung von Fassaden soll ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des geplanten Bereiches gegenüber den vorhandenen Gebäuden erreicht werden.

7.2.3 Einfriedungen und Müllstandplätze

Zwischen der Bauflucht der straßenseitig geplanten Gebäude und der Straße sind die Einfriedungen der Grundstücke in einer Höhe zwischen 1,0 m und 1,2 m sowie in senkrechter Strukturierung festgesetzt. Rückwärtig der straßenseitigen Bauflucht der ersten Baureihe wird auf die Höheneinschränkung verzichtet und lediglich die Art der Einfriedung sowie des Sichtschutzes für Müllstandplätze vorgeschrieben.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche soll sich das Gebiet in seinem Straßenbild den östlich angrenzenden Wohnbauflächen anpassen und in die Struktur einfügen. Rückwärtig sichern die Festsetzungen ein Minimum an einheitlichem Erscheinungsbild.

7.2.4 Fernseh- und Rundfunkversorgung

Im textlichen Teil des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass freistehende Antennenanlagen unzulässig sind.

Die Festsetzung zur Ausführung dient der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes.

7.3 Hinweise

Bei den aufgeführten Hinweisen sollen Bauende auf Gesetze aufmerksam gemacht werden, die für sein Bauvorhaben relevant sein können.

7.3.1 Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz betreffen den Umgang mit Bodenaushub und sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

7.3.2 Archäologie

Innerhalb des Planungsgebietes können im Rahmen der Baumaßnahmen bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Entsprechend des SächsDSchG § 20 Abs. 1 sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht bei auftretenden archäologischen Bodenfunden hinzuweisen. Bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige sind der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen.

7.3.3 Niederschlagsversickerung

Die Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken ist erlaubt, wenn die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung erfüllt sind.

7.3.4 Erlaubnisfreie Grundwassernutzung

Da es sich um einen sanierten Altstandort handelt, steht die erlaubnisfreie Grundwassernutzung unter dem Vorbehalt einer konkreten Beprobung.

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 18. Januar 2010, zuletzt geändert am 10. Oktober 2012

Seite 17 von 17

8. Flächenbilanz**8.1 Bestand**

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	10.115 m ²	100,0 %
Überwiegend unversiegelte Flächen, Wiesenflächen	9.105 m ²	90,0 %
Versiegelte Flächen	1.010 m ²	10,0 %

8.2 Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz aus der maximal festgesetzten Grundfläche:

Zul. Versiegelung - Gebäude incl. Terrassen und Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten (16 x 130 m ² + 16 x 15 m ² + 16 x 72,5 m ²)	3.480 m ²	34,4 %
Unversiegelte Flächen (Hausgärten)	6.165 m ²	60,9 %
Verkehrsflächen	470 m ²	4,6 %

9. Plandurchführung**9.1 Bodenordnung und voraussichtliche haushaltswirksame Kosten**

Zwischen der Eigentümerin neu der zu entwickelnden Flächen, der Aufbau Dresden GmbH, und der Landeshauptstadt Dresden wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 356 zum erforderlichen Straßenumbau ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Kosten für die baulichen Maßnahmen trägt die Eigentümerin. Haushaltswirksame Kosten für die Landeshauptstadt Dresden entstehen damit nicht.

10. Quellen

Schalltechnische Untersuchung, Hamann Consult AG, Bericht-Nr. 553.34, Dresden, 14. Januar 2010

Schalltechnische Untersuchung, Aktualisierung des Berichts Nr. 553.34, HSP, Bericht Nr. 120297 vom 31. Juli 2012

M & S Umweltprojekt GmbH, Projekt 10/02/069 dd, Ergebnisbericht Grundwasseruntersuchungen, Dresden 15.03.2010.