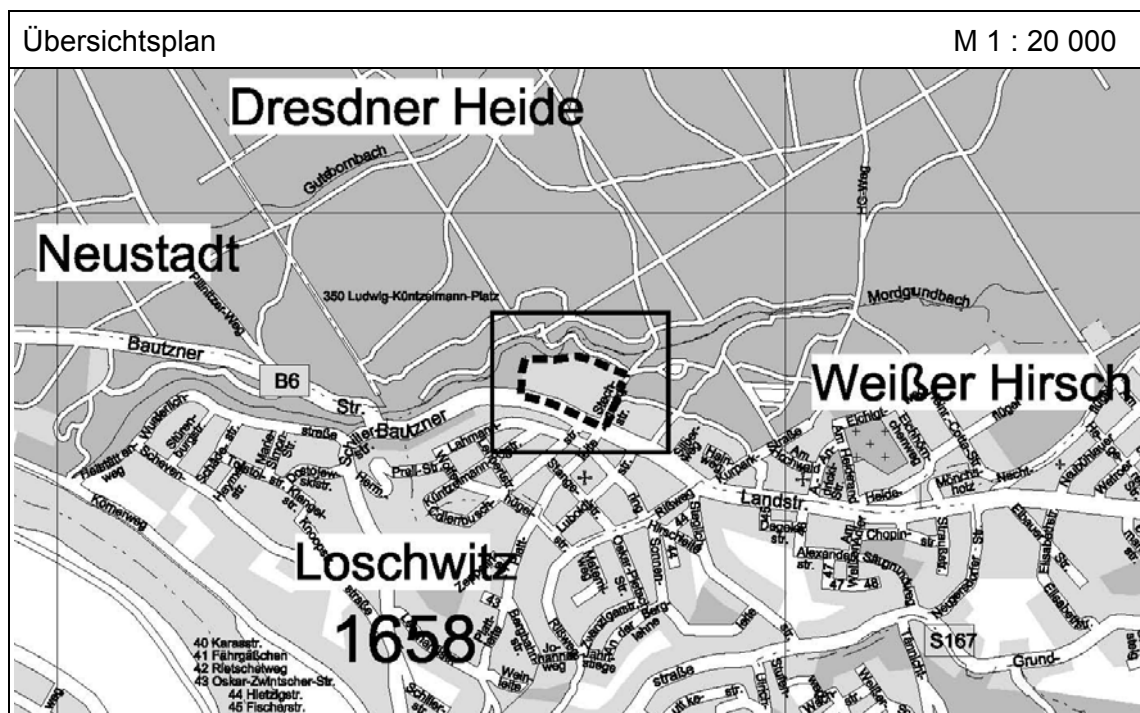


Anlage 3

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6009 Dresden-Weißer Hirsch, Lahmann-Sanatorium

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 22. Mai 2012
zuletzt geändert am 19. März 2013



Vorhabenträger
Baywobau Bauträger Aktiengesellschaft,
Südliche Münchner Straße 2a, 82031 Grünwald

Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 2 von 31

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Größe, Lage und Topografie des Plangebietes	4
1.3	Historie des Gebietes	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Planungserfordernis	5
2.2	Zielsetzung	5
2.3	Städtebauliches Konzept	6
2.4	Planverfahren	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	8
3.4	Gender Mainstreaming	9
4.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	10
4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
4.2	Lärm	10
4.3	Altlasten	11
4.4	Artenschutz	12
4.5	Gehölzbestand	13
4.6	Radon	13
5.	Grünordnung	14
6.	Erschließung	15
6.1	Verkehrerschließung	15
6.2	Stadttechnische Erschließung	17
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	19
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
7.1.4	Flächen für Nebenanlagen	21
7.1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	21
7.1.6	Verkehrsflächen	22
7.1.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	22
7.1.8	Flächen für Leitungsrechte	22
7.1.9	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	25
7.2.1	Erhaltung von Gehölzen	25
7.2.2	Anpflanzen von Gehölzen	25
7.2.3	Artenschutz	26
7.2.4	Waldumwandlung	26

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 3 von 31

Inhaltsverzeichnis	Seite
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
7.3.1 Dachform und Fassadengestaltung	27
7.3.2 Werbeanlagen	27
7.3.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	27
7.3.4 Gestaltung der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke	27
7.3.5 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	27
7.4 Kennzeichnungen	28
7.4.1 Altlasten	28
7.5 Nachrichtliche Übernahmen	28
7.5.1 Denkmalschutzgebietssatzung Weißer Hirsch / Oberloschwitz	28
7.5.2 Sachgesamtheit Lahmann-Sanatorium	28
7.5.3 Einzeldenkmale	28
7.5.4 Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide	28
7.6 Hinweise	28
7.6.1 Archäologie	28
7.6.2 Radonschutz	29
7.6.3 Bodenschutz	29
8. Flächenbilanz	30
9. Plandurchführung	30
9.1 Bodenordnung	30
9.2 Durchführungsvertrag	30
10. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	30
11. Anlagen	31
12. Gutachten	31

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 4 von 31

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6009, Dresden-Weißer Hirsch, Lahmann-Sanatorium ist begrenzt durch

die Dresdner Heide im Norden,
die östliche Bebauung der Stechgrundstraße im Osten,
die Bautzner Landstraße im Süden und
das Flurstück 187 der Gemarkung Dresden-Weißer Hirsch im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/1, 141 und 194 der Gemarkung Dresden-Weißer Hirsch.

1.2 Größe, Lage und Topografie des Plangebietes

Das insgesamt circa 3,6 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes, am Rande des Villengebietes Weißer Hirsch. Es liegt nördlich der Bautzner Landstraße, im Osten grenzt die Stechgrundstraße an. Das Gelände fällt in Ost-West-Richtung stetig ab; parallel zur Bautzner Landstraße verläuft eine ausgeprägte Hangkante. Das Plateau oberhalb dieser Hangkante hat eine Höhenlage von circa 230 m ü. NHN bis circa 222 m ü. NHN.

1.3 Historie des Gebietes

Weißer Hirsch/Oberloschwitz:

Der heutige Stadtteil Weißer Hirsch, dessen Ursprung sich im Bereich des ehemaligen Kurhauses an der Bautzner Landstraße befindet, erlangte seine Bekanntheit insbesondere durch das Lahmann-Sanatorium und die am Elbhang beziehungsweise auf einem Hochplateau über dem Elbtal gelegene und mit hervorragenden Blickbeziehungen ausgestattete Villensiedlung, die sich in erkennbarer Abhängigkeit mit dem Aufbau des Sanatoriums entwickelte. Die Berühmtheit und Ausstrahlung des Lahmann-Sanatoriums waren maßgeblich an der Entwicklung der Gemeinde Weißer Hirsch zum Kurort beteiligt.

Seinen kurörtlichen Höhepunkt hatte der Weiße Hirsch bis zum 1. Weltkrieg im Jahre 1914 insbesondere durch die Schaffung von vielfältigen Erholungs-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie der Inbetriebnahme der ersten elektrischen Straßenbahn zwischen Dresden und dem Weißen Hirsch im Jahre 1893, die maßgeblich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Weißen Hirsches beitrug, zu verzeichnen.

Lahmann-Sanatorium:

Das Areal des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums begründet seine besondere städtebauliche Bedeutung vor allem durch den hohen Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz und die parkartige Anlage mit Orientierung zur Dresdner Heide.

Die Baustrukturen des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums wurden überwiegend ab dem Jahre 1888 mit Übernahme der ehemaligen Lehnertschen Kureinrichtung durch Dr. Lahmann um- und neugebaut. Es entstanden zahlreiche Wirtschafts- und Funktionsgebäude.

1898 wurden der Heinrichshof und der Alte Speisesaal, 1904 das Herrenbad neu gebaut.

1913/14 wurden im südwestlichen Grundstücksbereich das Heizhaus mit Werkstätten, Wäscherei und Garagen mit angrenzender Stützmauer, Damenturnhalle und Kegelbahn errichtet. Die letzten größeren Bauarbeiten erfolgten in den 1920er Jahren.

Durch die gestalterische Handschrift sächsischer Architekten, Baumeister und Landschaftsgärtner entstand ein Gesamtensemble mit gebietsprägendem Charakter von Vor-, Seiten- und Hofbebauungen, umgeben beziehungsweise eingebettet in Ausstattungs- und Landschaftselemen-

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 5 von 31

te wie Terrassen, Pergolen, Wandelgänge, Freitreppen und Stützmauern, Schmuckelemente sowie Bepflanzung. Unter geschickter Nutzung der angrenzenden Waldlandschaft wurde in offener Bauweise ein Sanatoriumskomplex geschaffen, der durch seine Hauptbauten einen klaren Ortsrand bildet, gleichzeitig aber in die Landschaft überleitet.

In beiden Weltkriegen diente das Lahmann-Sanatorium als Lazarett. 1945 bis 1990 wurde die Nutzung als Lazarett und Sanatorium durch die sowjetische Armee beibehalten. Die erforderlichen Werterhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden waren in dieser Zeit nicht nennenswert, so dass ein starker Verfall der Bausubstanz zu verzeichnen war. Dieser Verfall hat sich durch den langen Leerstand der Anlage seit 1991 weiter fortgesetzt.

Nach 1989/90 versuchten engagierte Bürger, später auch im Zusammenwirken mit der Staatsregierung und der Stadtverwaltung, das Denkmal Lahmann-Sanatorium vor dem weiteren Niedergang und dem Verfall zu bewahren.

Mit dem Kauf des Areals durch die Baywobau Lahmann Sanatorium GmbH im Dezember 2010 soll nun durch den Vorhabenträger die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Bestandes sowie die verträgliche Nachverdichtung des Geländes mit Wohngebäuden begonnen werden. Die vom Vorhabenträger vorgestellte Planung steht im Einklang mit den Planungszielen der Landeshauptstadt Dresden.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis

Der Vorhabenträger, die Baywobau Lahmann Sanatorium GmbH (jetzt Baywobau Bauträger Aktiengesellschaft) hat am 13. September 2011 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der circa 3,6 ha großen Fläche zwischen Bautzner Landstraße, Stechgrundstraße und dem Stechgrund ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und somit das Baurecht für die vom Vorhabenträger verfolgte Planung geschaffen.

Vor Satzungsbeschluss wurde ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen.

2.2 Zielsetzung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung der denkmalgeschützten Bausubstanz,
- Nachverdichtung des ehemaligen Sanatorium-Geländes mit zeitgemäßen Wohngebäuden.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 6 von 31

2.3 Städtebauliches Konzept

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die Nachverdichtung des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes wurde durch die Baywobau Lahmann Sanatorium GmbH im Frühjahr 2011 ein Wettbewerbsverfahren in den Aufgabenbereichen „Neubauareal Dr. Lahmann Park“ und „Wohnen in den denkmalgeschützten Gebäuden“ durchgeführt.

Für den Bereich „Wohnen in den denkmalgeschützten Gebäuden“ erfolgte im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren eine Einzelbeauftragung der jeweiligen Preisträger.

Im Ergebnis des Wettbewerbes für das Neubauareal gingen die Entwürfe von Norbert Zimmermann + Heike Böttcher, sowie Woerner und Partner als Preisträger hervor. Die beiden Entwürfe liegen dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde.

Als konzeptionelle Grundidee gilt es, die bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz im nordwestlichen Teil durch eine Neubebauung als Ensemble zu ergänzen. Diese steht in einem spannenden Kontext zur historischen Architektur und entfaltet mit ihren kubischen klar gegliederten Baukörpern eine ebenso starke Aussagekraft wie ihre denkmalgeschützten Nachbarn – „Herrenbad“, „Damenbad“ oder „Heinrichshof“.

Den Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubebauung bildet ein zentraler Platzbereich. Die hier im Bestand angrenzenden Gebäude des Damen- und Herrenbades sollen durch maßstabsgerechte Stadtvillen ergänzt; der entstehende Platzbereich städtebaulich gefasst werden.

Von der Stechgrundstraße aus soll die zentrale Zufahrt über diesen Platzbereich geführt und als Ringstraße in das westlich gelegene Einfamilienhausgebiet geleitet werden.

Der Nachweis erforderlicher Stellplätze soll in unterirdischen Tiefgaragen und oberirdisch auf den Grundstücken der Einfamilienhausbebauung erfolgen.

Eine wichtige Rolle zur Identitätsbildung innerhalb des Plangebietes spielt der vorhandene Gehölzbestand. Der parkartige Charakter des Geländes soll durch den Erhalt und die Ergänzung prägender Gehölzstrukturen gefördert werden; der fließende Übergang zur Dresdner Heide spiegelt sich in der offenen Baustruktur und den Durchblicken zum angrenzenden Wald wider.

Für das Gebiet grünordnerisch oder historisch bedeutsame Gehölz- oder Gartenstrukturen sollen in Ihrem Bestand erhalten und ergänzt werden.

Nutzungskonzept

Der rückliegende, der Bautzner Landstraße abgewandte Teil des Areals soll überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben der Einfamilienhausbebauung sind hier sowohl großzügige Wohnungen, als auch kleine Einheiten im Neubau und im Denkmalbestand vorgesehen.

Der Denkmalbestand entlang der Bautzner Landstraße soll einer Nutzung in den Bereichen Dienstleistung, kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, Ärztehäuser, Büro- und Verwaltungsräume bzw. -gebäude, in Teilbereichen Wohnen und Gastronomie zugeführt werden.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 7 von 31

Bauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sollen je nach stadträumlicher Situation unterschiedliche Gebäudetypen angeordnet werden:

- Sanierung des denkmalgeschützten Bestandes

Das Herrenbad, das Damenbad, der Heinrichshof, das ehemalige Haupthaus, das Hirschhaus, das Doktorhaus, das Gesellschaftshaus, der ehemalige Speisesaal und das Heizhaus sollen in Abstimmung mit dem Amt für Kultur und Denkmalschutz saniert und den zeitgemäßen Anforderungen angepasst werden.

- Stadtvillen

Angrenzend an den zentralen Platzbereich und in Ergänzung des Damen- und Herrenbades soll als westliche Platzbegrenzung eine viergeschossige Stadtvilla mit 10 Wohneinheiten entstehen. Eine betont klassische, moderne Architektursprache soll in zurückhaltender Art den Fassaden der denkmalgeschützten Bauten gegenüber gestellt werden (Blatt 5 von 6).

Im Übergangsbereich zur Einfamilienhausbebauung sollen im Norden der platzbegrenzenden Stadtvilla zwei weitere viergeschossige Stadtvillen mit jeweils 7 Wohneinheiten in gleicher Architektursprache entstehen (Blatt 5 von 6).

Südlich der platzbegrenzenden Stadtvilla soll an Stelle des nicht mehr zu erhaltenden ehemaligen Dresdner Hauses, ein Neubau entstehen, der die Kubatur des Altbaus aufnimmt und in moderner Weise interpretiert.

- Einfamilienhäuser

Die vierzehn geplanten Einfamilienhäuser sind als zweigeschossige Baukörper mit versetztem Satteldach vorgesehen. Sie sollen in einheitlicher, moderner Architektursprache als Ensemble errichtet werden. Die Details zu den einzelnen Bautypen wie Grundrisse und Ansichten sind im Vorhabenplan (Blatt 4 von 6) dargestellt.

2.4 Planverfahren

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung der leer stehenden Gebäude des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums und der Nachverdichtung des Sanatorium-Geländes durch den Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Es wird eine zulässige Grundfläche von circa 12.000 m² und damit insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Abs. 1 und 2 erfüllt.

Als eine Maßnahme der Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, d. h. in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Zum anderen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 8 von 31

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) als Oberzentrum eingestuft.

Die Ziele und Grundsätze des LEP sind im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2009) weiter qualifiziert. Der Regionalplan weist dem Oberzentrum unter anderem eine große Bedeutung als Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. In diesem Sinne kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung bereits vorhandener Baugebiete eine besondere Bedeutung zu.

Für das Plangebiet selbst bestehen folgende regionalplanerische Ausweisungen:

- Es befindet sich im Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert, hier ist der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenheit und Schönheit zu erhalten (Ziel 7.2.1).
- Es befindet sich innerhalb des sichtexponierten Elbtalbereiches, der in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten ist (Ziel 7.2.4).
- Es grenzt unmittelbar an einen regionalen Grünzug an, hier soll entsprechend den lokalen Gegebenheiten eine Verbindung mit innerörtlichen Grünbereichen erfolgen (Ziel 6.2.2).

Die genannten Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 10.12.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung: „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Das Plangebiet liegt im Denkmalschutzgebiet Weißer Hirsch / Oberloschwitz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

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

Bei der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von circa 6000 Eigenheimen ermittelt. Bei anhaltendem Bevölkerungswachstum entsteht darüber hinaus ein zusätzlicher Bedarf von circa 6200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6009 und dessen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 9 von 31

3.4 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Mehr- und Einfamilienhäusern für Bewohner/-innen der Landeshauptstadt Dresden. Regelungen, die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung, etc.) können im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen Berücksichtigung finden.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 10 von 31

4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Da das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und diese zu dokumentieren, wurden neben der Klärung oben genannter umweltmedialer Aspekte Aussagen zu den folgenden umweltrelevanten Sachverhalten getroffen:

- Lärm
- Altlasten
- Artenschutz
- Gehölzbestand
- Radon.

Die genannten Belange wurden nachfolgend einer ausführlicheren Klärung zugeführt und im Verfahren berücksichtigt. Sich daraus ergebende Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Lärm

Das Plangebiet liegt an der Bautzner Landstraße an. Diese ist Bundesstraße (B 6) und Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes. In der Fahrbahn der Bautzner Landstraße verläuft straßenbündig eine zweigleisige Straßenbahntrasse in Mittellage. Das Plangebiet wird durch die Lärmbelastung der angrenzenden Bautzner Landstraße beeinflusst.

Gemäß dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden ist entlang der Bautzner Landstraße von folgenden Schallemissionspegeln auszugehen:

Bautzner Landstraße Tag-Abend-Nachtlärmindex 70/75 dB(A).

Im Plangebiet ist eine Reihe von lärmempfindlichen Nutzungen zulässig, die durch den Verkehrslärm der Bautzner Landstraße betroffen werden.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung der Außenlärmpegel war daher zu untersuchen, wie sich die künftige luftschalltechnische Situation durch den Kfz- und Schienenverkehr darstellen wird, wie sie nach den geltenden Richtlinien zu beurteilen ist und welche prinzipiellen Maßnahmen zu empfehlen sind, um künftig einen ausreichenden Schallschutz der Bewohner sicherzustellen.

Für die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung gilt das Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Diese Norm enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben ist. Der Anspruch auf Schallschutz hängt grundsätzlich von der Gebietseinordnung beziehungsweise der tatsächlichen Nutzung der betroffenen Immissionsorte ab.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 11 von 31

Die denkmalgeschützte Bausubstanz soll einer Wiedernutzung durch Dienstleistungen, Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke, Ärzte-, Büro-, und Verwaltungsnutzungen, Gastronomie und Wohnen zugeführt werden. Das ehemalige Sanatorium-Gelände soll darüberhinaus mit zeitgemäßen Wohngebäuden nachverdichtet werden. Räume für freie Berufe sowie Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke sind ebenfalls zulässig.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen im wohnnahen Zentrum Weißer Hirsch und die Bestandssituation der Bautzner Landstraße geprägt. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung der festgesetzten Wohngebiete erfolgt daher auf der Grundlage der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA). Für die festgesetzten Sondergebiete sind vergleichsweise die schalltechnischen Anforderungen an Mischgebiete (MI) zutreffend.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Außenlärmpegel, Müller-BBM, Bericht Nr. M98268/03 sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

4.3 Altlasten

Auf den Flurstück 24/1 der Gemarkung Dresden-Weißer Hirsch befinden sich vier Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert sind.

Durch das Umweltamt wurden die Altlastenflächen im Plangebiet ermittelt, die dazu vorhandenen Unterlagen ausgewertet und wirkpfadbezogene Bewertungen durchgeführt. Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanter Nutzung. Die geplanten Nutzungen sind unter Beachtung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegebenen Vorgaben realisierbar.

Zum Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen im Boden sind die im SALKA erfassten Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die kontaminierte Auffüllung in der gekennzeichneten Fläche A01 soll im Zuge der Bau- maßnahme entfernt und anfallende Aushubmassen fachgerecht entsorgt werden. Eine Bodensanierung beziehungsweise ein Bodenaustausch soll durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist in den Festsetzungen und im Durchführungsvertrag geregelt.

Zum Ausschluss beziehungsweise zur Klärung eines Kontaminationsverdachtes auf den gekennzeichneten Flächen A02 - A04 ist die organoleptische sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Aushubmaterial durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro gemäß §§ 4 und 10 BBodSchG, § 12 SächsABG und § 5 KrW-/AbfG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO erforderlich.

Bei einer NSW-Versickerung auf den gekennzeichneten Flächen kann durch den Betrieb von Versickerungsanlagen eine Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser erfolgen, die zu einer nicht vertretbaren Emission von Schadstoffen in das zirkulierende Kluftwassersystem eindringen und in Grundstücksbereiche Dritter führen. Die Durchführung der Untersuchung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 12 von 31

4.4 Artenschutz

Auf der Grundlage des § 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Um darzulegen, inwiefern die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu treffen, die Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder Ausnahmemöglichkeiten gegeben sind, sind für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die artenschutzrechtlichen Tatbestände zu prüfen.

Bei der näheren Untersuchung der Gebäude und Bauwerke (Heizungskanäle) durch entsprechende Fachgutachter wurden zahlreiche Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachgewiesen.

Für die bestehenden Gebäude liegen die fledermauskundlichen Untersuchungen vor.

Für die europäischen Vogelarten wurden für das Plangebiet folgende Populationsdichten ermittelt:

Haussperling/Mauersegler	8 Brutpaare
Hausrotschwanz	9 Brutpaare
Kohlmeise	6 Brutpaare
Grauer Fliegenschnäpper	4 Brutpaare
Amsel	5 Brutpaare
Rotkehlchen	1 Brutpaar
Schafstelze	1 Brutpaar.

Insgesamt sind damit 34 Fortpflanzungsstätten (Brutplätze) von Vogelarten betroffen.

Die Erfassung der Fledermäuse ergab zahlreiche akustische Nachweise von 13 Fledermausarten im Nahfeld der Gebäude, wobei von 7 Arten durch direkte Sichtbeobachtung, Nachweise von Kot oder Fraßplätzen Quartiere an den Gebäuden nachgewiesen wurden.

Dabei befanden sich mit Ausnahme des Hirschhauses an allen Gebäuden Einzelquartiere mehrerer Arten. Für den Heinrichshof ist vom Vorhandensein einer Wochenstube der Zwerg-/Mückenfledermaus auszugehen. In den ehemaligen Heizungskanälen und einigen Gebäudekellern befinden sich Winterquartiere mehrerer Fledermausarten. In mehreren Dachböden gibt es Sommerquartiere von Fledermäusen.

Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Europäische Vogelarten und Fledermausarten berührt. Die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG ist nicht möglich, da nicht gewährleistet werden kann, dass die Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin ununterbrochen gewährleistet sein wird. Aufgrund der Sanierungsarbeiten ist zwingend von einer zeitlichen Unterbrechung auszugehen. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG konnte nicht in Aussicht gestellt werden, da Arten mit einem unzureichenden Erhaltungszustand betroffen sind.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 13 von 31

In Auswertung der vorliegenden Artenschutzkonzeption wurden gebäudekonkret Festsetzungen entsprechend der angetroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten an den jeweiligen Gebäuden getroffen. Die Durchführung der Maßnahmen ist darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

Soll im Rahmen der Realisierung der Einzelvorhaben von der Einhaltung der Festsetzungen abgewichen werden, ist durch den Vorhabensträger eine naturschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG zu beantragen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Verfahren nach Sächsischer Bauordnung.

4.5 Gehölzbestand

Unter Anwendung der Gehölzschutzsatzung ist mit Verlust und Beeinträchtigungen von geschützten Gehölzen durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Im Rahmen der grünordnerischen Belange wurde daher der Gehölzbestand aufgenommen und die Auswirkungen des Vorhabens untersucht und bewertet.

Um den mit der Fällung des Baumbestandes verbundenen Verlust zu ersetzen, sind die möglichen Großpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Für die verbleibende Differenz sind Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt und gesichert.

4.6 Radon

Im Plangebiet ist eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen, sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden sollen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist durch eine Untersuchung des Bodens in der Baugrube die Radonklasse des Baugrundes zu bestimmen.

Die Bauausführung von Räumen im Keller ist auf die Einhaltung des Planungswertes von 200 Bq/m^3 auszurichten; die Einhaltung des Planungswertes ist durch eine Messung der Raumluft nachzuweisen.

Im gesamten Plangebiet liegt eine geogene Bodenbelastung mit hohem Radonrisiko vor. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten. Im Einzelfall kann sich auf Grund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

Durch eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude werden Überschreitungen des empfohlenen Richtwertes für Radon in den Räumen im Keller verhindert, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist durch eine Untersuchung des Bodens in der Baugrube (Sohle und Seitenwände) die Radonklasse des Baugrundes zu bestimmen (mit Bodenansprache, repräsentative Bestimmung der Radonkonzentration in der Bodenluft und Gaspermeabilität des Bodens).

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 14 von 31

5. Grünordnung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes sowie zur Kompensation von Fällungen und weiteren Beeinträchtigungen grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, die das angestrebte Planungsziel einer angemessenen Durchgrünung der Baugrundstücke dauerhaft gewährleisten sollen. Die Baumpflanzungen sollen darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes und der kleinklimatischen Verhältnisse gewährleisten.

Die Bepflanzung der 10 m Abstandsfläche zur Dresdner Heide soll als Waldabstandsfläche in Form eines Strauchgürtels erfolgen. Diese einheitliche Flächenbepflanzung, die vom Vorhabenträger durchzuführen ist, soll eine Voraussetzung für eine dem Planungsziel angemessene Begrünung schaffen. Sie trägt dazu bei, dass von der angrenzenden Waldfläche in Zukunft geringere Gefahren für das neue Baugebiet entstehen.

Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sind auf Grund ihres Alters und ihrer Wuchseigenschaften besonderes wertvoll. Die Festsetzungen tragen zur Gliederung und Gestaltung des Gebietes bei und haben das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Der ehemals im Grundstück vorhandene Wald i.S. des SächsWaldG wurde zur Parkanlage umgewandelt. Das vorhandene Grünvolumen mindert durch Filter-, Verdunstungs- und Schatteneffekte aufkommende mikroklimatische Belastungen und trägt langfristig und nachhaltig zu einer guten Umweltqualität des neuen Wohnquartiers bei. Zur Erhaltung des typischen Erscheinungsbildes der Parkanlage sollen die vorhandenen Gewächse angemessen ergänzt werden.

Bei Verlust von geschützten Gehölzen sind diese auf Grundlage des § 10 der Gehölzschutzsatzung zu ersetzen. Für die Fällungen der gemäß Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden geschützten Gehölze wurden Ersatzpflanzungen ermittelt. Ersatzpflanzungen können jedoch nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert werden.

Zusätzlich erforderliche Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise die Kostenerstattung für nicht erbringbare Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 15 von 31

6. Erschließung

Durch die IPRO Dresden, Planungs- und Ingenieuraktiengesellschaft wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet und mit den Medienträgern abgestimmt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Erschließungsplanung.

6.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Der nördliche und östliche Teil des Plangebietes werden über die Stechgrundstraße an die Bautzner Landstraße angebunden. Der westliche Teil des Plangebietes (Bereich des ehemaligen Heizhauses) wird aus topografischen Gründen direkt von der Bautzner Landstraße erschlossen. Diese verbindet den Stadtteil Weißer Hirsch mit der Innenstadt und dem Umland. Als Bundesstraße B 6 und Träger einer Straßenbahnlinie weist die Bautzner Landstraße eine hohe Verkehrsbedeutung sowie Verkehrsbelegung auf.

Um nachzuweisen, dass das Verkehrsaufkommen des Planungsgebietes sowie der vorhandenen Anlieger der Stechgrundstraße ausreichend von den angrenzenden Verkehrsanlagen bewältigt werden kann, wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten erarbeitet. Damit war der Nachweis zu erbringen, dass eine funktionsfähige verkehrliche Erschließung des Gesamtvorhabens gewährleistet werden kann und welche Maßnahmen zur Erreichung einer gesicherten Erschließung erforderlich sind.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens des ISUP Ingenieurbüros für Systemberatung und Planung GmbH vom 23. September 2011 wurde ermittelt, dass der zusätzliche Verkehr aus der Bebauung des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums zu keiner signifikanten Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Bautzner Landstraße führt.

Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Mit einer fußläufigen Entfernung von circa 130 m zur Haltestelle für die Straßenbahnlinie 11 direkt im Einmündungsbereich der Stechgrundstraße in die Bautzner Landstraße ist eine gute Erschließung durch den ÖPNV gegeben.

Innere Erschließung

Die Hauptanbindung des Plangebietes wird über die Stechgrundstraße erfolgen. Von dieser ausgehend soll sowohl die Zufahrt in die Tiefgaragen des Gebietes, als auch die Erschließung der Gebäude des Plangebietes erfolgen.

Als Haupterschließungsachse von der Stechgrundstraße in das Baugebiet hinein soll eine 6,0 m breite Zufahrtsstraße dienen, die am nördlichen Rand eines zentralen Platzbereiches geführt wird. Am westlichen Ende des Platzbereiches soll diese in eine 4,8 m breite Ringstraße übergehen, die das Einfamilienhausgebiet erschließt.

Um die städtebauliche Bedeutung des zentralen Platzbereiches hervorzuheben, wird eine hochwertige Materialauswahl angestrebt; hier ist innerhalb der Verkehrsflächen eine Pflasterbefestigung vorgesehen. Die Ringstraße wird in Asphalt mit seitlichem Pflasterstreifen vorgesehen.

Die 6,0 m breite Hauptzufahrtsstraße und die 4,8 m breite Ringstraße sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und sollen öffentlich gewidmet werden. Die Aufenthaltsbereiche und die Zufahrtswege nördlich des Damenbades sowie eine Stichstraße im Einfamilienhausgebiet verbleiben ohne Widmung in privatem Eigentum. Unabhängig von der Widmung einzelner Straßen wird gestalterisch eine einheitliche Ausführung angestrebt.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 16 von 31

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Erschließungsplanung (Verkehr und Medien) zugrunde. Die Erschließungsplanung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind gemäß SächsBO und ihrer VwVO nachzuweisen. Für die Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern sowie im Denkmalbestand des Heinrichshofes, des Damenbades mit Hirsch- und Doktorhaus, des Dresdner Hauses und dem Herrenbad erfolgt der Nachweis in einer der Tiefgaragen. Für die Einfamilienhäuser ist der Nachweis der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Für die Nutzungen im Denkmalbestand entlang der Bautzner Landstraße sind eine Tiefgarage sowie eine weitere Fläche für Stellplätze zwischen Heizhaus und ehemaligem Speisesaal festgesetzt.

Darüber hinaus steht eine begrenzte Anzahl zusätzlicher oberirdischer Parkplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrsaufkommen

Die funktionsfähige verkehrliche Erschließung des Gesamtvorhabens wurde im Verkehrsgutachten zur Erschließung des Lahmann-Parks Dresden Weißer Hirsch des ISUP Ingenieurbüros für Systemberatung und Planung GmbH nachgewiesen.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 17 von 31

6.2 Stadttechnische Erschließung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Erschließungsplanung zur Untersuchung der Anbindung des geplanten Vorhabens an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Umgebung zugrunde. Die Erschließungsplanung wurde mit allen betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt und ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Energiezentrale

Die Energieversorgung (Wärme und teilweise Strom) des Gebietes erfolgt über eine Energiezentrale. In der Energiezentrale werden die Gasdruckregleranlage für die Wärmeerzeugeranlage, die Transformatorenstation und die Wärmeerzeugeranlage für das künftige Nahwärmenetz, bestehend aus Gaskesseln und dem Blockheizkraftwerk (BHKW) eingeordnet. Die Anbindung an das vorhandene Netz erfolgt aus südlicher Richtung. Die ungehinderte Zugänglichkeit muss jederzeit gesichert sein. Desweiteren erfordert die Wärmeerzeugeranlage aus westlicher Richtung eine weitere Zugänglichkeit. Die Energiezentrale ist auch mit Trinkwasser, Telekommunikation und Abwasser erschlossen. Die Herstellung der baulichen Hülle erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Installation wird durch die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH (DREWAG) ausgeführt. Für die Errichtung und den Betrieb bis zum 31.12.2035 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der DREWAG am 15.02.2013 ein Contractingvertrag abgeschlossen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes wird mit Nahwärme aus dem geplanten BHKW erfolgen. Die DREWAG NETZ GmbH wird das Netz für die künftige Bebauung in Abhängigkeit der Bedarfswerte planen und realisieren.

Kälteversorgung

Infolge des Nachfragemangels wird das Wohngebiet nicht mit leitungsgebundener Kälteversorgung erschlossen.

Gas

Die äußere gasseitige Erschließung des Areals erfolgt über eine neu zu verlegende Gashochdruckleitung in der Stechgrundstraße, ausgehend von der Bautzner Landstraße bis zum geplanten Standort des BHKW.

Strom

Das Plangebiet kann stromseitig als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Aufgrund des angemeldeten Leistungsbedarfs erfolgt die äußere Erschließung des Bebauungsgebietes über eine Umspannstation, die in die 20-kV-Mittelspannungskabel im Lahmannring eingebunden wird. Die Trafostation wird aus gestalterischen Gründen mit in der geplanten Energiezentrale angeordnet. Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Energiezentrale über Niederspannungskabel, welche vorzugsweise in Gehwegen bzw. bei Mischverkehrsflächen in deren Randlage einzuordnen sind.

Fernmeldeversorgung

Die Neuerschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Rohrtrasse von dem bestehenden Kabelschacht Bautzner Landstraße/ Stechgrundstraße bis zur Umspannungsstation in die Energiezentrale. Der Einzug der Kabel erfolgt im Nachgang. Die Telekom setzt einen neuen Verteilerschrank an die Nordseite der Energiezentrale.

Trinkwasser / Löschwasser

Für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Absicherung des Löschwasserbedarfes ist eine äußere Erschließung entlang der Bautzner Landstraße sowie der Stechgrundstraße notwendig. Die innere Erschließung des Gebietes wird über die geplante Versorgungsleitung in

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 18 von 31

der Stechgrundstraße in DN 100 und einer Versorgungsleitung DN 100 abgedeckt, welche ausgehend von der Bautzner Landstraße in das Wohngebiet führt. Das Leitungssystem wird im Erschließungsgebiet mit Unterflurhydranten ausgestattet. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird ein Ringschluss der Trinkwasserleitung, welche durch das Wohngebiet führt mit der Versorgungsleitung auf der Stechgrundstraße hergestellt. Gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 können im Bereich des Plangebietes bis zu 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über die Hydranten des Trinkwassernetzes im Umkreis von bis zu 300 m und einem Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Voraussetzung ist der störungsfreie Netzbetrieb und nur ein Brandfall im Gebiet.

Entwässerung

Die Erschließung erfolgt teils im Misch- und teils im Trennsystem. Eine Ableitung (angeschlossene Fläche 6000m²) der neuen Kanalisation (Mischwasser DN 300) erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation DN 250/ 375 in der Stechgrundstraße. Die zweite Ableitung von Schmutz- als auch Regenwasser (Trennkantisation) erfolgt zwischen den künftigen Einfamilienhäusern über einen Absturzscht (ca. 12 m) auf das Höhenniveau des Heizhauses. Regenwasserseitig bindet die Leitung in das Regenrückhaltebecken ein. Das Regenrückhaltebecken soll aus dem alten Kohlenbunker entstehen. Das Becken wird entsprechend den Anforderungen der Stadtentwässerung Dresden ertüchtigt und künftig durch sie betrieben. Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt gedrosselt (10 l/s) über eine Leitung in den Mordgrundbach. Diese Ableitungsachse wird ebenfalls durch die Stadtentwässerung betrieben. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Bach muss eine wasserrechtliche Erlaubnis und für das Regenrückhaltebecken eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegen. Schmutzwasserseitig verläuft die Leitung nach dem Absturzscht hinter dem Heizhaus zur Anbindung an den Mischwasserkanal in der Bautzner Landstraße. Die öffentlichen Anlagen auf privatem Grund sind über entsprechendes Leitungs- und Zufahrtsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung zu sichern. Die vorhandenen Villen werden über Grundstücksentwässerungsanlagen an die vorhandenen bzw. neu errichteten Anschlüsse an die Mischwasserkanalisation in der Stechgrundstraße und der Bautzner Landstraße angeschlossen. Die neu geplanten Einfamilienhäuser sowie Stadtvillen werden über neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen an die künftige Trennkantisation angebunden. Das Dachwasser von zwei Stadtvillen und des Herrenbades wird über Versickerungsschächte auf dem Grundstück versickert.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 19 von 31

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens „Lahmann Park Dresden-Weißer Hirsch“ geschaffen werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO abweichende Regelungen getroffen werden. Die hier getroffenen Festsetzungen beschreiben das oben genannte konkrete Vorhaben.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden – entsprechend des Gebäudebestandes und der lagemäßigen Eignung von Teilflächen – auf dem rückwärtigen Plateau „Wohngebiete“ und straßenbegleitend zur Bautzner Landstraße Sondergebiete „Dienstleistung, Soziales und Kultur“ festgesetzt.

Wohngebiete

In den Wohngebieten sind Wohngebäude, Räume für freie Berufe sowie Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke zulässig.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das konkrete Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage mit Einfamilienhäusern und Stadtvillen zugrunde. Die Wohnanlage ist aufgrund der Gebäudestruktur und der Erschließungssituation nicht für Nutzungen geeignet, die ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen auf Lärmpegel und Wohnverhältnisse hätte nachteilige Auswirkungen auf das Gebiet. Dies soll durch die konkrete Festsetzung der zulässigen Nutzungen verhindert werden.

Sondergebiete „Dienstleistung, Soziales und Kultur“

Im Sondergebiet „Dienstleistung, Soziales und Kultur“ – welches den denkmalgeschützten Gebäudebestand entlang der Bautzner Landstraße umfasst – sind folgende Nutzungen zulässig:

- Dienstleistungseinrichtungen
- Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke,
- Ärztehäuser,
- Büro-/Verwaltungsräume und –gebäude,
- Gastronomie
- Wohnen.

Die Einordnung der Sondergebiete erfolgt aufgrund der geringeren Eignung der denkmalgeschützten Gebäude für die ausschließliche Wohnnutzung und aufgrund der Lage des Gebäudebestandes an der verkehrsbelasteten Bautzner Landstraße. Die zulässigen Nutzungen berücksichtigen die direkte Nachbarschaft der Wohnnutzung und lassen eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung im Sondergebiet selbst zu, die das Nutzungsspektrum des angrenzenden wohnnahen Zentrums Weißer Hirsch ergänzt.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 20 von 31

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Neubauten

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der Neubebauung durch die Festsetzung der Grundflächen, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen bestimmt.

Durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche um 40 % überschritten werden. Die festgesetzte zulässige Grundfläche bezieht sich auf die jeweiligen Baufelder. Da diese in ihrer Größe auf ein Minimum beschränkt sind und für die Garagen, Carports und Stellplätze gesonderte Flächen festgesetzt wurden, ist eine der Planung entsprechende Regelung der Grundflächen erforderlich.

Eine Überschreitung der Grundflächen der Einfamilienhäuser durch Terrassen ist um maximal 40 m² zulässig. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die Baufelder in ihrer Größe auf ein Minimum beschränkt, um die städtebauliche Einordnung der Gebäude festzuschreiben. Die zur Hauptnutzung zählenden angebauten Terrassen erhalten daher eine Überschreitungsmöglichkeit bezüglich der Grundfläche und der Lage (siehe auch 7.1.3)

Die dem Vorhaben zugrundeliegenden Entwürfe der Einfamilienhäuser und der Stadtvillen sind mit ihrer Geschossigkeit und ergänzend mit einer Trauf-, First- oder Gebäudehöhe festgesetzt, um den gewünschten Ensemblecharakter zu erzielen und im Bereich des zentralen Platzbereiches die Maßstäblichkeit der Neubauten im Verhältnis zum Denkmalbestand zu sichern.

Die Bezugshöhen sind als NHN-Höhen festgesetzt; die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen haben somit einen eindeutigen Bezug.

Denkmalgeschützte Gebäude

Bei den Baudenkmalern entspricht die zulässige Grundfläche der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche.

Eine Überschreitung dieser Grundflächen ist durch Terrassen um 10 % zulässig.

Um den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse auch im Denkmalbestand gerecht zu werden, wird die Realisierung von wohnungsnahen Terrassen im Erdgeschoss durch diese Überschreitung ermöglicht.

Die Höhen der Einzeldenkmale sind über die bestehende Geschossigkeit festgesetzt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung des Gebietes ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) bestimmt. Die Baufelder sind durch Baugrenzen definiert. Die Größe der Baufelder ist auf ein Minimum beschränkt, um auf das konkrete Vorhaben Bezug zu nehmen und um ein ausgeglichenes Verhältnis von überbaubarer zu nicht überbaubarer Grundfläche zu erreichen.

Aufgrund der engen Abmessung der Baufelder ist für Erker, Vordächer, überdachte Eingangsbereiche oder architektonische Gestaltungselemente wie Risalite oder Gesimse die Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme möglich.

Dies gilt auch für die Einordnung von Terrassen. Hier ist bei den Einfamilienhäusern und den Baudenkmalern eine Zulässigkeit außerhalb des Baufeldes gegeben.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern im W2 – W5 sind die Baufelder großzügiger gefasst; die erdgeschossigen Terrassen sind hier im Baufeld enthalten.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 21 von 31

Im Bebauungsplan ist für die Wiedererrichtung des Dresdner Hauses auf zwei Gebäudeseiten analog § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende geringere Tiefe der Abstandsflächen (0,25 der Wandhöhe) festgesetzt.

Das Dresdner Haus wird in Anlehnung an den historischen Bestand wieder errichtet. Durch die Ausformung der Eckkrisalite kommt es bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Maßes zu Überlappungen mit den Abstandsflächen des historischen Doktorhauses und des Speisesaals. Die Wiederherstellung des baulichen Ensembles ist städtebauliches Planungsziel; die Überlappungen sind auf untergeordnete Gebäudeteile beschränkt, eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist sichergestellt. Der erforderliche Brandabstand von mindestens 5,0 m zwischen den betroffenen Gebäuden ist eingehalten. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

7.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Geruchsbelästigung sind Anlagen für die Kleintierhaltung nicht zulässig.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung soll ein einheitliches Bild innerhalb der Wohnanlage gefördert werden und zugleich auf heutige Wohnbedürfnisse eingegangen werden.

Zum Schutz der bestehenden und anzupflanzenden Grünstrukturen und dem damit verbundenen Planungsziel einer parkartigen Bebauungsstruktur ist die Errichtung von Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen beziehungsweise mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sickerschächte zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers und die festgesetzte Schallschutzwand.

Zum Schutz der Ensemblearchitektur und dem städtebaulichen Ziel einer Einordnung der Bebauung in das parkartige Ensemble des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums sind die zulässigen Nebenanlagen in ihrer Fläche auf maximal 20 m² pro Baugrundstück beschränkt.

Sie sind zum Schutz des öffentlich wirksamen Vorgartenbereiches auch nicht vor der straßenseitigen Bauflucht zulässig. Ausnahmsweise sind hier Müllstandplätze zulässig, soweit sie in ihrer Gestaltung den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

Um eine dem Ensemble angemessene Einordnung von Gartenhäusern, -pavillons, Geräteschuppen und Sammelmüllplätzen zu gewährleisten, wurden Standorte für diese Nebenanlagen festgesetzt, die mit dem architektonischen Gesamtkonzept in Einklang stehen.

7.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Bezogen auf das konkrete Vorhaben stehen die Stellplätze, Garagen und Carports der Einfamilienhäuser in direktem Bezug zum Wohngebäude.

Für die Mehrfamilienhäuser und den Denkmalbestand erfolgt der Nachweis der erforderlichen Stellplätze in den dafür festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen.

Die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind, dient damit insbesondere dem Schutz und der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und der angrenzenden privaten Freiflächen.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 22 von 31

7.1.6 Verkehrsflächen

Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen an der Stechgrundstraße sind im Plan festgesetzt, um eine geregelte, gefahr- und gefährdungslose Tiefgaragennutzung sicherzustellen.

7.1.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung dienen der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mordgrundbach (andere Bezeichnung: Mordgrundbach). Hierzu wird ein ehemaliger Kohlebunker nach Ertüchtigung und Abdeckung/Begrünung als Regenrückhaltebecken genutzt. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem höher gelegenen Plateau der Einfamilienhausbebauung und dem tiefer liegenden Regenrückhaltebecken ist zusätzlich eine Fläche für ein Absturzbauwerk an der bestehenden Hangkante festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche für die Energiezentrale dient der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes, einer Gasdruckregelanlage und einer Trafostation. Aufgrund der Lage der Energiezentrale im Eingangsbereich zum denkmalgeschützten Lahmann-Sanatoriums und unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet der Dresdner Heide sind besondere gestalterische Anforderungen an das technische Bauwerk zu stellen. Die gestalterische Ausführung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

7.1.8 Flächen für Leitungsrechte

Entsprechend der Erschließungsplanung verlaufen in Teilbereichen öffentliche Hauptversorgungsleitungen über private Grundstücksflächen. Die Sicherung der Leitungsführung und der Bewirtschaftung erfolgt in diesen Fällen über die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 23 von 31

7.1.9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Lärmpegelbereiche

Gebäudefassaden, die den im Beiplan 2 mit Lärmpegelbereichen bezeichneten Baugrenzen zugewandt sind, müssen ein resultierendes Schalldämmmaß aufweisen, das den Anforderungen aus Raumarten für den jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht.

Schlaf- und Kinderzimmer sowie Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen an diesen Fassaden sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Bauschalldämm-Maß muss dabei den Anforderungen entsprechen, die nach DIN 4109 für den der jeweiligen Gebäudefassade zugeordneten Lärmpegelbereich gelten.

Schallschutzwand

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche 1 und 2 für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zwei Schallschutzwände mit einer gestreckten Länge von circa 110 m und einer Schirmoberkante bei +225,5 m über NHN beziehungsweise einer gestreckten Länge von circa 30 m und einer Schirmoberkante bei +226,6 m über NHN zu errichten.

Vollverglasung Laubengang

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche 3 für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist der bestehende Laubengang in der gesamten Höhe der Öffnungen voll zu verglasen.

Energiezentrale

Der Gesamt-Schalleistungspegels der Energiezentrale (EZ) (einschließlich Abstrahlung des Gehäuses sowie aller Zuluft- und Abluftleitungen und deren Öffnungen ist auf (tags = nachts)

$$L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$$

zu begrenzen. Das Geräusch darf keine unzulässigen tonalen, tieffrequenten oder impulsiven Anteile enthalten.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Müller-BBM (Bericht Nr. M98268/01 vom 26.01.2012 / 13.04.2012) weist nach, dass durch den Betrieb der Tiefgaragen in der Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten sind.

In einem weiteren Gutachten (Bericht Nr. M98268/03 vom 14.05.2012 / 26.09.2012) wurden die Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr untersucht.

Danach werden im Sondergebietsstreifen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) an den Fassaden mit direkter Sichtbeziehung zur Bautzner Landstraße z. T. deutlich überschritten.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind somit nach diesem, an einer Wohnnutzung orientierten Kriterium erforderlich.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 24 von 31

An den geplanten Wohngebäuden der südlichen Reihe im Bereich der geplanten Wohngebiete (W) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um teilweise mehr als 5 dB(A) überschritten, so dass auch hier Festsetzungen zum Schallschutz getroffen wurden.

Mit den festgesetzten Abschirmeinrichtungen, der Vollverglasung des Laubenganges an der Bautzner Landstraße und der Errichtung von zwei Schallschutzwänden gelingt es, in den Wohngebieten die schalltechnischen Orientierungswerte in allen ebenerdigen Außenbereichen einzuhalten.

Gebäudeseiten parallel zu den gekennzeichneten Baugrenzen müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das den Anforderungen der DIN 4109 genügt.

In Schlafräumen, die sich hinter Fassaden parallel zu den gekennzeichneten Baugrenzen befinden, sollten Fenster während der Nutzung nicht zum Lüften geöffnet werden. Die Fenster sind daher mit einer vom Öffnen unabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster keine unverträglichen Belastungen auftreten. Für diese Räume ist der hygienisch und bauphysikalisch notwendigen Luftwechsel durch eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z. B. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 25 von 31

7.2 Festsetzungen zur Grünordnung

7.2.1 Erhaltung von Gehölzen

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde erfasst. Besonders wichtige bestehende Bäume wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Der Erhalt dieser Bäume ist sowohl für die städtebauliche als auch für die grünordnerische Ausgestaltung des gesamten Plangebietes von großer Bedeutung. Den Bestandspopulationen von Insekten und Vogelarten wird damit während der Bauzeit und auch zukünftig ihr Lebensraum möglichst gesichert und langfristig erhalten.

Im Bereich des Herrenbades und des ehemaligen Heizhauses wurden Flächen mit erhaltenswertem Gehölzbestand als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung festgesetzt.

Diese Flächen stellen aufgrund der planerischen Zielstellung kein Bauland dar und sind daher auch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "private Gärten" beziehungsweise ihrem Charakter entsprechend auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkanlage" festgesetzt.

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist grundsätzlich zu erhalten und entsprechend der Festsetzungen durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu ergänzen. Erschließungswege sind unter Beachtung des Gehölzschutzes zulässig.

Im Plangebiet sind darüberhinaus auch Einzelgehölze zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Die zum Erhalt bestimmten Einzelgehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gleichartige zu ersetzen.

Um den dauerhaften Fortbestand der zum Erhalt festgesetzten Gehölze zu gewährleisten sind im Kronentraufbereich dieser Gehölze Geländeregulierungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen des natürlichen Geländes nicht zulässig.

Geringfügige Geländeregulierungen können zugelassen werden, wenn aus naturschutzrechtlicher Sicht der dauerhafte Fortbestand des betroffenen Gehölzes durch Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Gehölze auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung (GschS) möglich ist. Die Prüfung dieser Voraussetzungen erfolgt durch das zuständige Umweltamt.

7.2.2 Anpflanzen von Gehölzen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die dem angrenzenden Wald vorgelagert ist (F1), ist entsprechend der Pflanzliste 1 mit Sträuchern in Form eines Strauchgürtels zu bepflanzen. Dadurch soll der Übergang von der Bebauung zu den Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes der Dresdner Heide als abgestuft gestalteter Waldrand gewährleistet werden. Zur Sicherung dieses Strauchgürtels ist die Errichtung von Nebenlagen innerhalb dieser Fläche ausgeschlossen.

In Ergänzung der als private Parkanlage festgesetzten Grünfläche sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (F2) fünf straßenbegleitende Bergulmen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechend der planerischen Absicht auf diesen Flächen die grünordnerische Gestaltung auch im privaten Bereich weiterzuführen, sind diese Flächen nicht als Bauland zu beurteilen

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 26 von 31

und daher zusätzlich als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind daher auch bei der Berechnung von Grundflächen nicht beachtlich.

Zur Begrünung des Plangebiets werden an städtebaulich wirksamen Stellen anzupflanzende Bäume mit ihrem Standort in der Planzeichnung festgesetzt.

Für unterschiedliche gestalterische und ökologische Zielstellungen beziehungsweise an den verschiedenen Standorten stehen verschiedene Gehölze nach Pflanzlisten zur Auswahl.

Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangelände sollen Effekte zur Steigerung der Verdunstung und damit Dämpfung der Temperaturextreme erreicht werden. Eine Bepflanzung im besiedelten Bereich verbessert die kleinklimatischen Bedingungen und fördert durch ihre Bindung von Stäuben Aufenthalts- und Luftqualität.

Als naturbezogenes Gestaltungselement wirkt sich die Bepflanzung außerdem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Der aufgrund von Gehölzfällungen erforderliche Ersatz gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden außerhalb des Plangebiets wurde im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden geregelt.

7.2.3 Artenschutz

Die gebäudekonkreten Festsetzungen wurden vor dem Hintergrund der vorliegenden Untersuchungen und Konzeptionen zum Artenschutz getroffen. Sie entsprechen den angetroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten an den jeweiligen Gebäuden. Die Ausführung der Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag geregelt.

7.2.4 Waldumwandlung

Die betroffenen Umwandlungsflächen sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Als Ausgleich für die geplante Bebauung in der Waldfläche 01 (3520 m²) nach § 2 SächsWaldG auf Flurstück 24/1 der Gemarkung Dresden-Weißer Hirsch wurde eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 2878 der Gemarkung Dresden-Neustadt festgesetzt.

Da ein Ausgleich auf Grund fehlender Flächen nicht in unmittelbarer Nähe zum Ort des Eingriffes erfolgen kann, wurde die 4.224 m² große Fläche in der Gemarkung Dresden-Neustadt gewählt. Auf der Fläche eines ehemaligen Militärgeländes hat bisher keine Bewaldung über Sukzession stattgefunden. Noch vorhandene Erdwälle sollen dem Gelände angeglichen werden und dann – entsprechend der sandigen Bodenverhältnisse - mit Gemeiner Kiefer aufgeforstet werden. Die Umwandlungserklärung wurde durch den Staatsbetrieb Sachsenforst am 13. Dezember 2012 erteilt.

Für die in der Anlage 1 zur Begründung dargestellten Waldflächen 02 (915 m²) und 03 (3613 m²) liegt bereits die Umwandlungsgenehmigung vom 14.11.2012 vor. Die Ersatzflächen (3266 m²) befinden sich ebenfalls auf dem Flurstück 2878 der Gemarkung Dresden-Neustadt und sind bereits in der Umwandlungsgenehmigung geregelt.

Insgesamt wird somit der Waldersatz auf ein Fläche von insgesamt 7500 m² als Aufforstung mit Gemeiner Kiefer vollzogen.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 27 von 31

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Dachform und Fassadengestaltung

Die Dachform (Flachdach) der Nebenanlagen, Anbauten und Garagen beziehungsweise Carports wurde aus gestalterischen Gründen bewusst gewählt und gewährleistet eine zeitgemäße Unterordnung der Anlagen in Bezug auf die Hauptgebäude.

Die Beschränkung auf die in den textlichen Festsetzungen genannten Materialien für die Fassaden- und Wandgestaltung bestärkt das Streben nach einem einheitlichen architektonischen Bild der Wohnanlage: Hauptputzflächen in hellen, neutralen Farbtönen wirken freundlich einladend – farblich oder materialhaft abgesetzte Teilflächen oder mit Holz verkleidete Nebenanlagen setzen dazu Kontraste.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude erfolgt die Abstimmung zur Fassaden- und Wandgestaltung im Zuge der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung.

7.3.2 Werbeanlagen

Um das einheitliche Fassadenbild der Wohnbebauung, sowie den Charakter der denkmalgeschützten Fassaden nicht zu beeinträchtigen, wurden Festsetzungen zur Art, zur Lage und zur Ausführung von Werbeanlagen getroffen.

7.3.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Standplätze von Müllbehältern sind einzuhausen. Festsetzungen zu Art und Lage der Einhausungen sind getroffen, um die Standplätze von Müllbehältern in die gärtnerisch gestalteten Vorgärten zu integrieren und stark vom Gestaltungskanon abweichende, das Gesamtbild der Vorgärten beeinträchtigende Gestaltungen zu verhindern.

7.3.4 Gestaltung der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke

Entlang der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Streifen von 0,35 m Breite ab der Straßenbegrenzungslinie von Einfriedungen jeder Art freizuhalten. Die Bereiche werden einheitlich mit Pflaster befestigt und tragen zur einheitlichen Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes bei. Die angestrebte Ensemblewirkung wird auch mit diesem Detail unterstützt.

7.3.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Material und Höhe der Mauern und Einfriedungen berücksichtigt einerseits die denkmalrechtlichen Belange und nimmt andererseits auf die zeitgemäße Neubebauung Bezug. Die angestrebte Ensemblewirkung der Bebauung wird unterstützt.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 28 von 31

7.4 Kennzeichnungen

7.4.1 Altlasten

In der Planzeichnung sind vier Teilbereiche als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, um auf die besondere Gefährdungssituation im Bereich dieser Flächen aufmerksam zu machen.

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die Baumaßnahmen durch eine ingenieurtechnische Begleitung zu kontrollieren.

Die vorhabensbegleitende Überwachung und Dokumentation beruhen auf den §§ 4 und 10 BBodSchG und § 12 SächsABG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO.

Die Flächen auf denen die Umsetzung der Maßnahmen und Untersuchungen erforderlich ist, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen

7.5.1 Denkmalschutzgebietssatzung Weißer Hirsch / Oberloschwitz

Das Bebauungsplangebiet wird flächendeckend vom Geltungsbereich der Denkmalschutzgebietssatzung "Weißer Hirsch / Oberloschwitz" überlagert. Diese wurde nachrichtlich übernommen.

7.5.2 Sachgesamtheit Lahmann-Sanatorium

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenplans ist als Sachgesamtheit Lahmann-Sanatorium erfasst; die Sachgesamtheit wurde nachrichtlich übernommen.

7.5.3 Einzeldenkmale

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

7.5.4 Landschaftsschutzgebiet Dresdner Heide

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstück 141 der Gemarkung Dresden-Weißer Hirsch befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Dresdner Heide; das Landschaftsschutzgebiet wurde nachrichtlich übernommen.

7.6 Hinweise

7.6.1 Archäologie

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet, in unmittelbarer Nähe bekannter archäologischer Denkmale. Diese Kulturdenkmale sind nach § 2 Abs. 5 g SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Auf dem Baufeld muss mit weiteren, bisher unbekanntem Kulturdenkmalen gerechnet werden, so dass sich baubegleitend archäologische Untersuchungen ergeben können. Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen. Zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie ist der Umfang der archäologischen Begleitung der Schachtarbeiten abzustimmen.

7.6.2 Radonschutz

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 29 von 31

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt eine geogene Bodenbelastung mit hohem Radonrisiko vor. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in den Baugruben erhöhte Radonimmissionen auftreten. Im Einzelfall kann sich auf Grund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

7.6.3 Bodenschutz

Der während der Bauzeit ausgehobene Boden ist nach Bodenarten zu trennen und nach Möglichkeit wieder zu verwenden. Eine Vermischung von Bodenarten ist zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Oberbodens sind auf Grund seiner besonderen Funktion gemäß § 1 BBodSchG zu vermeiden.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 30 von 31

8. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 36.000 m ²	100 %
Gebäude, Verkehrs- und sonstige versiegelte Flächen	ca. 14.650 m ²	ca. 40 %
überwiegend unversiegelte Flächen	ca. 14.350 m ²	ca. 40 %
geschlossene Gehölzbestände (Wald)	ca. 7.000 m ²	ca. 20 %

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bauflächen (Gebäude, Tiefgaragen, Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen)	ca. 12.000 m ²	33,4 %
Verkehrsflächen	ca. 4.000 m ²	11,1 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 12.760 m ²	35,4 %
Grünflächen	ca. 7.200 m ²	20,0 %
geschlossene Gehölzbestände	ca. 40 m ²	0,1 %

9. Plandurchführung

9.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9.2 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser liegt zum Satzungsbeschluss vor.

10. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

Der Stadt entstehen anteilige Kosten für Planung und Ausführung der Stechgrundstraße auf dem Flurstück 194 der Gemarkung Dresden-Weißer Hirsch und den Ersatz zu fällender Straßenbäume.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 22. Mai 2012, zuletzt geändert am 19. März 2013

Seite 31 von 31

11. Anlagen

- 1- Übersichtsplan zur Umwandlungsfläche Wald
- 2- Kartierung und Bewertung Gehölzbestand Lageplan, 31. Januar 2013
Gehölzkartierung und Bewertung, 28. Januar 2013

12. Gutachten

Verkehrsgutachten zur Erschließung des Lahmann-Parks Dresden Weißer Hirsch, ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH, 23. September 2011

Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit der Tiefgaragen mit der Nachbarschaft, Bericht Nr. M98 268/1, Müller BBM GmbH, 26. Januar 2012

Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit der Tiefgaragen mit der Nachbarschaft, Bericht Nr. M98 268/1, Müller BBM GmbH, 13. April 2012

Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit der Tiefgarage des Haupthauses bei einer Nutzung für Arztpraxen, Bericht Nr. M98 268/5, Müller BBM GmbH, 22. November 2012

Schalltechnische Untersuchung der Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr, Bericht Nr. M98 268/03 vom 14.05.2012, Müller BBM GmbH, 14. Mai 2012

Schalltechnische Untersuchung der Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr, Bericht Nr. M98 268/03 vom 26. September 2012, Müller BBM GmbH

Untersuchung der schalltechnischen Situation durch die Einwirkung von Anlagengeräuschen, Bericht Nr. M98268/04 vom 28. August 2012, Müller BBM GmbH

Untersuchung der schalltechnischen Situation durch die Einwirkung von Anlagengeräuschen, Bericht Nr. M98268/04 vom 5. Oktober 2012, Müller BBM GmbH

Untersuchung der schalltechnischen Situation durch die Einwirkung von Anlagengeräuschen, Bericht Nr. M98268/04 vom 12. Dezember 2012, Müller BBM GmbH

Schreiben des Umweltamtes Dresden vom 5. September 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6009, Dresden-Weißer Hirsch, Lahmann-Sanatorium
Stellungnahme zur Durchführung des § 13a-Verfahrens

Kurzbericht Avifauna für den Abriss von Gebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums Dresden-Weißer Hirsch, Sachverständigenbüro Hahn, 24.05.2011

Kurzbericht zu den Präsenzerfassungen der Artengruppe Fledermäuse für den Abriss von Gebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums Dresden-Weißer Hirsch, Dipl.-Biol. Thomas Frank, 23.05.2011

Kurzbericht zu den Präsenzerfassungen der Artengruppe Fledermäuse für die Sanierung von 5 Gebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums Dresden-Weißer Hirsch, Dipl.-Biol. Thomas Frank, 10. Dezember 2011

Kurzbericht zu den Präsenzerfassungen hinsichtlich Avifauna an den Sanierungsgebäuden Bauvorhaben Dr. Lahmann Park Dresden-Weißer Hirsch, Sachverständigenbüro Hahn, 30.01.2012

Artenschutzkonzeption Dr. Lahmann-Park, Sachverständigenbüro Hahn, März 2012