

Anlage 3

Begründung

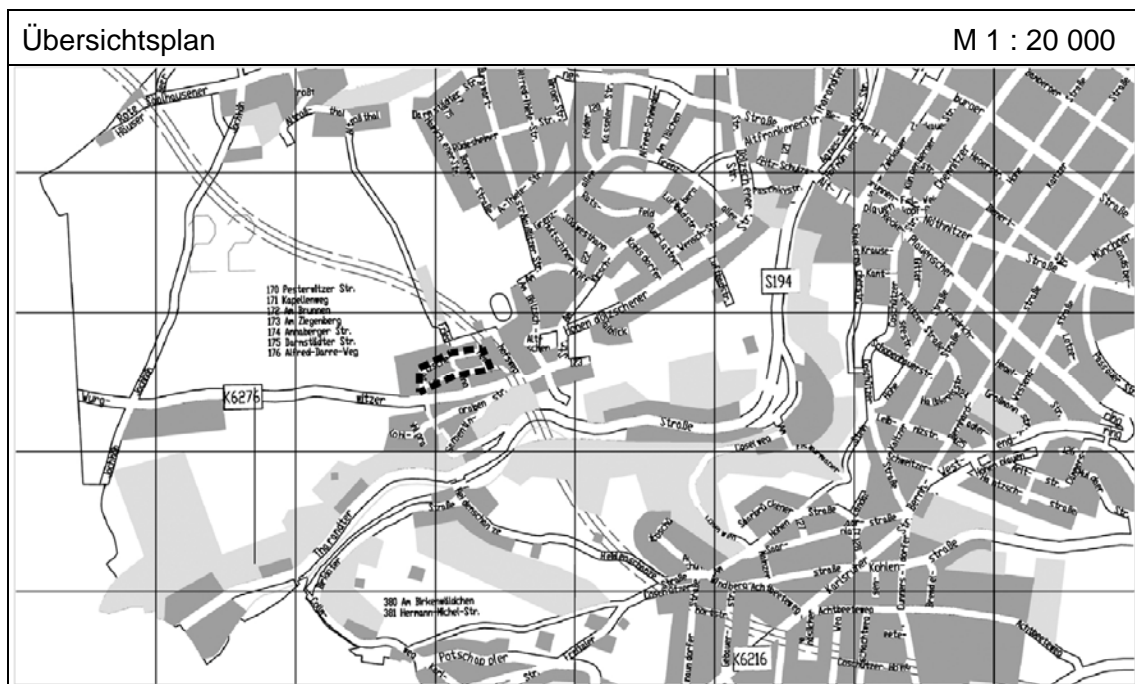
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573.2 Dresden-Dölzsch Wohnpark Dölzschener Höhe

2. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 573
Dresden-Dölzsch, Wohnpark Dölzschener Höhe

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 15. April 2013



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 2 von 24

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	5
2.2.	Städtebauliche Zielstellung	6
2.3.	Beschreibung des Vorhabens	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	8
3.4.	Weitere rechtliche Bindungen	8
3.5.	Gender Mainstreaming	8
4.	Umweltverträglichkeit	9
4.1.	Wasser	9
4.2.	Boden	9
4.3.	Klima	10
4.4.	Landschaftsbild	10
4.5.	Arten und Biotope	10
4.6.	Radonschutz	11
4.7.	Schallschutz	11
5.	Grünordnung	12
5.1.	Konzept der Grünordnung	12
5.2.	Grünordnerische Entwicklungsziele	12
5.3.	Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	13
6.	Verkehrerschließung	15
6.1.	Äußere Erschließung	15
6.2.	Innere Erschließung	15
7.	Stadttechnische Erschließung	16
7.1.	Wasserversorgung	16
7.2.	Abwasserentsorgung	17
7.3.	Stromversorgung	17
7.4.	Heizung/Gasversorgung	17
7.5.	Telekommunikation/Antennensignalversorgung	17
7.6.	Öffentliche Beleuchtung	18
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	18
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
8.1.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
8.1.3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	19
8.1.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 3 von 24

8.1.5. Flächen, die mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)	20
8.2.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
8.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
8.2.3. Bindungen für den Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	20
8.2.4. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	21
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	21
8.4. Nachrichtliche Übernahmen	21
8.5. Hinweise	21
9. Plandurchführung	22
9.1. Bodenordnung	22
9.2. Durchführungsvertrag	23
10. Flächenbilanz	23
11. Quellen	24
12. Anlagen zur Begründung	24

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 4 von 24

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 573.2 wird begrenzt durch:

- die Straßenmitte des Dölzschener Ringes und die nördliche Grenze des Flurstücks 135/47 im Norden,
- die Straßenmitte des Dölzschener Ringes im Osten und Westen sowie
- die Straßenmitte des Dölzschener Ringes und die Straßenmitte des Alfred-Darre-Weges sowie die südliche Grenze des Flurstücks 135/47 im Süden.

Der Bereich der Änderung ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 135/33, 135/37, 135/47, 135/48, 135/88, 135/89, 135/90 und Teile von 135/41, 135/42 und 135/84 der Gemarkung Dresden-Dölzchen. Die Größe des Gebietes der Änderung beträgt ca. 1,3 ha. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand Dresdens und grenzt unmittelbar an den historischen Dorfkern Altdölzchen an. Das Gebiet ist geprägt durch seine landschaftlich herausgehobene Lage oberhalb des Plauenschen Grundes mit weitem Blick über das Elbtal. Im Süden der Ortslage stellen die steil abfallenden bewaldeten Hänge hinab zur Weißeritz eine natürliche Grenze dar. Von Westen erstreckt sich eine sanfte Hanglage, die von Altfranken und Pesterwitz bis nach Dölzchen reicht. Im Norden grenzen die Ortsteile Naußlitz und Roßthal an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Dölzschener Ringes auf einer Höhe von ca. 230 m ü. NHN und steigt auf einer Länge von ca. 235 m von Ost nach West leicht an. Es umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Wurgwitzer Straße.

1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt derzeit brach. Es handelt sich um die Baugebiete WR 3 und WR 4¹ im Kernbereich des Wohnparks Dölzschener Höhe.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist zum großen Teil bebaut. Nördlich, östlich, südlich und westlich grenzen Wohngrundstücke an, die in den letzten Jahren mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern bebaut worden sind. Die umliegende reine Wohnbebauung weist eine GRZ von ca. 0,35 auf.

Der Wohnpark Dölzschener Höhe ist durch einen Grüngürtel umgeben, der im Osten den Übergang zum Dorfkern Altdölzchen sowie im Norden und Westen den Übergang zur freien Landschaft bildet. An der östlichen Grenze des Wohnparks befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Im Zentrum des Wohnparks – im südlichen Teil des Änderungsbereiches zwischen den Baugebieten WR 3 und WR 4 – wurde eine kleine Parkanlage angelegt.

Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gebieten sind nicht zu erwarten.

¹ Die Bezeichnung der Baugebiete resultiert aus dem rechtskräftigen VB-Plan Nr. 573.1.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 5 von 24

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 573 wurde am 17. Juli 1997 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Am 18. September 1997 erteilte die höhere Verwaltungsbehörde die Genehmigung, die am 13. November 1997 im Amtsblatt bekanntgemacht wurde. Der VEP Nr. 573 trat damit in Kraft.

Der VEP Nr. 573 wurde durch den Vorhabenträger, die Sontowski & Partner GmbH, in den 1990er Jahren teilweise realisiert. Im ersten Bauabschnitt (WR 7) wurden 19 Reihenhäuser und im zweiten Bauabschnitt (WR 1) 6 Reihenhäuser neu errichtet. Die weitere Umsetzung des VEP Nr. 573 war jedoch auf Grund veränderter Rahmenbedingungen auf dem Dresdner Immobilienmarkt nicht möglich.

Die geringe Akzeptanz bei den Kaufinteressenten, insbesondere bezüglich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus, veranlasste den Vorhabenträger, die Konzeption des Wohnparks „Dölzschener Höhe“ zu ändern. Daher hat die Sontowski & Partner GmbH mit Schreiben vom 26. Oktober 1999 beantragt, die bestehende Satzung über den VEP Nr. 573 zu ändern.

Mit der 1. Änderung zum VEP Nr. 573 wurde der Anteil an Geschosswohnungsbau im westlichen Kernbereich (WR 4) zugunsten von Doppel- und Reihenhäusern reduziert. Darüber hinaus wurde der Anteil an Reihenhäusern zugunsten eines höheren Anteils an Einzel- und Doppelhäusern in den Randbereichen verringert. Der östliche Bereich des Kernbereiches (WR 3) war nicht Gegenstand der Änderung.

Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 573.1 entstanden in den Baugebieten WR 1, WR 2, WR 5, WR 6 und WR 8 insgesamt 17 Reihenhäuser, 6 Doppelhaushälften sowie 13 Einzelhäuser. Der Kernbereich des Wohnparks ist bisher komplett unbebaut geblieben. Für die hier vorgesehenen Reihen- und Doppelhäuser (WR 4) sowie die mehrgeschossigen Punkthäuser (WR 3) im Kernbereich fanden sich trotz intensiver Bemühungen des Vorhabenträgers weiterhin keine Kaufinteressenten.

Aus diesem Grund hat die Sontowski & Partner GmbH mit Schreiben vom 18. Oktober 2011 die 2. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 573 beantragt. Die nunmehr geplante Reduzierung des Geschosswohnungsbaus und der Ersatz der Doppel- bzw. Reihenhäuser zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern entsprechen der konkreten Situation auf dem Dresdner Wohnungsmarkt. Negative Auswirkungen bezüglich der stadtbildrelevanten und grünordnerischen Belange sind nicht zu erwarten, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss-Nr. V1720/12 vom 18. Juli 2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 13. September 2012 in der Stadtverwaltung Dresden öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 6. September 2012 im Ortsamt Cotta der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Die Änderungen betrafen insbesondere die Änderung des Erschließungskonzeptes für den WR4 und die Ausklammerung der dem WR6 zugeordneten

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 6 von 24

Stellplatzgrundstücke aus dem Geltungsbereich. Durch die Änderungen und Ergänzungen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung bestand ein Erfordernis für eine erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 25. Februar 2013 bis einschließlich 11. März 2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. Februar 2013 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten redaktionell geändert:

- Überarbeitung der Baumstandorte im WR3 und am Dölzschener Ring West
- Änderung einer Zufahrt im WR3
- Kennzeichnung des Baubeschränkungsgebietes der A17 im Gestaltungsplan
- Anpassung der Baumdarstellungen im Gestaltungsplan an die Festsetzungen im Rechtsplan
- Präzisierung der textlichen Festsetzung zu den Heckenpflanzungen
- Ergänzung der Pflanzlisten 1 und 4
- Überarbeitung der Anlage 3 zur Begründung (Stellplatzübersicht)

2.2. Städtebauliche Zielstellung

Das dem VEP Nr. 573 zu Grunde liegende Architekturkonzept sah vor, im Anschluss an den historischen Dorfkern Altdölzchen ein neues Wohnumfeld mit differenzierten Bebauungsstrukturen entstehen zu lassen. Im Wohnpark Dölzschener Höhe sollten Wohnhäuser in 2½- und 3½-geschossiger, offener Bauweise im Wesentlichen mit Eigentumswohnungen realisiert werden, in den Randlagen auch mit Reihenhäusern. Insgesamt sollten mit dem Vorhaben 213 Wohnungen neu geschaffen und 16 vorhandene Mietwohnungen entlang der Wurgwitzer Straße modernisiert werden.

Das städtebauliche Grundkonzept einschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes und der Freiraumplanung wurde größtenteils umgesetzt und wird mit der beabsichtigten Änderung weitgehend beibehalten. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich vorrangig auf den Ersatz der dreigeschossigen Punkthäuser im östlichen Kernbereich des Plangebietes sowie auf den Ersatz der Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Kernbereich durch freistehende Einfamilienhäuser. Weitere Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Grundstückszufahrten und die straßenbegleitenden privaten Stellplätze im Norden des Änderungsbereiches.

Die im VEP Nr. 573 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird in den Änderungsbereichen eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten (siehe Flächenbilanz).

Durch die vorgesehenen Änderungen wird sich die Anzahl an Wohneinheiten (WE) im Wohnpark Dölzschener Höhe gegenüber der ursprünglichen Planung (VEP 573) um 124 WE und gegenüber der 1. Änderung (VB-Plan Nr. 573.1) um 61 WE reduzieren. Durch den Verzicht auf den Geschosswohnungsbau entsteht ein neuer Gebietscharakter mit einem der Lage am Stadtrand angemessenen Dichte- und Höhenlevel.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 7 von 24

Gegenüberstellung des städtebaulichen Konzeptes im Satzungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 573 und der vorgesehenen Änderungen:

	<i>Festsetzungen des VEP 573</i>	<i>Festsetzungen VB-Plan 573.1</i>	<i>Festsetzungen VB-Plan 573.2</i>	<i>Bisher realisierte Anzahl WE</i>
<i>Neubau Geschosswohnungsbau</i>	<i>132 WE</i>	<i>45 WE</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Neubau Reihenhäuser</i>	<i>66 WE</i>	<i>75 WE</i>	<i>42 WE</i>	<i>42 WE</i>
<i>Neubau Doppelhaushälften</i>	<i>14 WE</i>	<i>22 WE</i>	<i>6 WE</i>	<i>6 WE</i>
<i>Neubau Einzelhäuser</i>	<i>1 WE</i>	<i>8 WE</i>	<i>41 WE</i>	<i>13 WE</i>
<i>Neubau insgesamt</i>	<i>213 WE</i>	<i>150 WE</i>	<i>89 WE</i>	<i>61 WE</i>

2.3. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger, die Sontowski & Partner GmbH, beabsichtigt die Abrundung des Wohnparks Dölzschener Höhe durch eine familiengerechte Wohnanlage im Kernbereich. Auf den bisher unbebauten Flächen innerhalb der Straße Dölzschener Ring sollen 19 Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 120 m² auf ca. 500 – 700 m² großen Grundstücken errichtet werden. Die nach Süden ausgerichteten Gärten sowie begrünte Vorgartenzonen und Hecken prägen den lockeren, durchgrüntem Eindruck der Wohnanlage.

Die Gebäude sollen als klare, schmale Baukörper mit Satteldach und einer Traufhöhe von 4,0 m bis 4,5 m gestaltet werden und sich in das Ortsbild und in die Silhouette der Dölzschener Höhe ruhig einfügen. Die Dachneigung der Ziegeldächer wird bei 35° - 45° liegen. Die Gestaltung der Wohngebäude soll mit hellen Putzfassaden erfolgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die zentralen Orte sollen danach u. a. der Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen dienen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge, verbindlich seit dem 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Das Plangebiet ist entsprechend der regionalplanerischen Ausweisung als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert ausgewiesen. In den Gebieten mit hohem landschaftsästhetischen Wert ist der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Zur Auseinandersetzung mit dieser Thematik wird auf Kapitel 4.4 verwiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 8 von 24

3.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar. Die angestrebte stärker aufgelockerte Bebauung entspricht den Intentionen des FNP. Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP in den Grenzen des Plangebietes entwickelt.

3.3. 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 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. 6 000 Eigenheimen ermittelt.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 573.2 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von weiteren Eigenheimstandorten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4. Weitere rechtliche Bindungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen entsprechend §§ 16-22 SächsNatSchG im Plangebiet vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 26 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines bekannten archäologischen Kulturdenkmals, einer jungbronzezeitlichen Siedlung. Das Kulturdenkmal ist nach § 2 Abs. 5 g SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie sind bereits erfolgt.

3.5. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen bzw. Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen.

Im konkreten Fall sollen 19 Einfamilienhäuser auf vergleichsweise großen Baugrundstücken errichtet werden. Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können insofern in ausreichendem Maße zur Geltung kommen. Die verkehrliche Erschließung

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 9 von 24

ist mit der Straße Dölzschener Ring bereits vorhanden. Das Vorhaben liegt in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 380 bis 650 m. Hierdurch ist die Erreichbarkeit des Gebietes auch für Menschen ohne Führerschein sichergestellt.

Den Belangen des Gender Mainstreaming wird mit der beabsichtigten Planung i. S. § 1 Abs. 6 Nrn. 1 - 3 BauGB durch die Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen für Menschen beiderlei Geschlechts und Neigung vollumfänglich entsprochen. Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen können auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden.

4. Umweltverträglichkeit

Für den VEP Nr. 573 sind bezüglich der Umweltverträglichkeit verschiedene Gutachten erstellt worden. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen bleiben auch in den zu ändernden Bereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 573.2 – soweit relevant - erhalten. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend Aussagen zu den umweltrelevanten Sachverhalten getroffen.

4.1. Wasser

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einer Neuversiegelung durch Baukörper und Verkehrsflächen. Die Bodenversiegelung bedingt eine Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Eine direkte Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücksflächen ist auf Grund der tonig-schluffigen Bodenverhältnisse (auf Fels) nicht möglich. In Folge des schwer wasserdurchlässigen Untergrundes war bereits im VEP Nr. 573 eine Sammlung des überschüssigen Regenwassers und eine verzögerte Abgabe durch ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Der Bau des Regenrückhaltebeckens wurde durch den Vorhabenträger auf dem Flurstück 135/109 realisiert.

Durch die Reduzierung der Bebauungsdichte gegenüber dem rechtskräftigen VB-Plan sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Erschließungsflächen wird der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ minimiert.

4.2. Boden

Die Eingriffe in den Boden bestehen im Wesentlichen in der Überbauung von ehemals intensiv bewirtschaftetem Ackerland. Infolge der Bebauung des Geländes mit 19 Einfamilienhäusern kommt es zum Verlust von Sukzessionsflächen. Dies zieht eine Veränderung der Bodenstruktur und des Bodenwasserhaushaltes nach sich. Gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573.1 ist aufgrund des verringerten Versiegelungsgrades von einer reduzierten Bodenstrukturbeeinflussung auszugehen.

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wird minimiert durch die Reduzierung des Flächenbedarfes (Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf 120 m², Beschränkung der Nebenanla-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 10 von 24

gen), die wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie durch die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.

4.3. Klima

Die Flächen des Wohnparks Dölzschener Höhe befinden sich in Randlage zu potentiellen Kaltluftentstehungsgebieten. In Folge der Geländetopographie (mäßig geneigtes Gelände) und der Lage östlich des direkten Kaltluftabflussstromes besteht keine Gefahr eines Ablufthindernisses bzw. –staus. Anströmende Kaltluft wird durch den bereits bestehenden Grüngürtel in Richtung Stadtgebiet umgelenkt.

Die Planung sieht eine hohe Durchgrünung des Gebietes vor. Die Anpflanzung von Bäumen und Hecken hat positive Auswirkungen hinsichtlich Temperaturentwicklung, Luftfeuchtigkeit und der Vermehrung biologisch aktiver Flächen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573.1 übernommenen grünordnerischen Maßnahmen, die offene Einzelhausbebauung und eine entsprechende Gebäudeanordnung Rechnung getragen. Die Nutzung der nach Süden ausgerichteten Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig. Diese Festsetzungen für das Plangebiet tragen zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Klima“ ebenso bei wie die Umsetzung der rechtlichen Regelungen zur Energieeinsparung, der Einbau von Heizungsanlagen nach dem Stand der Technik und die Nutzung alternativer Energien bei. Eine Einschränkung hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme besteht im WR3. Aufgrund der Lage der Teilfläche innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A17/Tunnel Dölzchen sind Bohrungen jeglicher Art nicht zulässig.

4.4. Landschaftsbild

Die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber visueller Beeinträchtigung ist in Folge der Lage im Kernbereich des Wohnparks als gering einzuschätzen. Durch die Gestaltung der jetzigen Brachfläche und durch den starken Durchgrünungsgrad der geplanten Bebauung wird der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen gewirkt. Die angestrebte aufgelockerte Einzelhausbebauung im Kernbereich des Wohnparks stellt auch für das erhaltenswerte Dorfbild von Altdölzchen keine Beeinträchtigung dar.

4.5. Arten und Biotope

Das Plangebiet ist von Wohnhäusern umstanden und mit Rainfarn, Rot- bzw. Weiß-Klee, Spitz-Wegerich, Gemeiner Wegwarte und Wilder Möhre bewachsen. Im Bereich des WR 3 treten Goldrute, Brennnessel, Reitgras und Melde hinzu. Die Zusammensetzung der Pflanzenarten verweist auf einen nährstoffkräftigen und gestörten Standort. Es dominiert eine dichtgewachsene Vegetationsdecke.

Die Sicherung des vorhandenen Baumbestandes und die Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen innerhalb des Plangebietes tragen zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Arten und Biotope“ bei.

Eine Betroffenheit des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VSchRL ist für den Bereich des Änderungsverfahrens nicht zu erkennen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 11 von 24

4.6. Radonschutz

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, für welchen ein geogen bedingtes hohes Risiko für eine Radonbelastung zu verzeichnen ist. Mit einer 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis. Im Einzelfall kann sich aufgrund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass in den Kellerräumen der Wohngebäude erhöhte Radonimmissionen auftreten können. Durch epidemiologische Studien (Bundesamt für Strahlenschutz) konnte der Zusammenhang zwischen Radonkonzentration in der Raumluft und Lungenkrebsrisiko bei Personen, die dieser Radonbelastung ausgesetzt waren, nachgewiesen werden.

4.7. Schallschutz

Mit dem zweiten Änderungsverfahren sollen die reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 im Zentrum des Wohnparks Dölzschener Höhe überplant werden. Dabei ändert sich das Maß der baulichen Nutzung. Anstelle von Mehrfamilienhäusern sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Gebietseinstufung und damit die Schutzwürdigkeit bleiben jedoch erhalten.

Fragen des Schallschutzes sind ein wichtiger Bestandteil der im BauGB angesprochenen Belange des Umweltschutzes. Eine sachverständige Konkretisierung für die im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes liefern die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1. Sie betragen für reine Wohngebiete tags 50 dB(A) und nachts 35 [40] dB(A)² und sollen bereits auf dem Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Die Planung hat sich mit der Frage auseinander zu setzen, mit welchen Mitteln die Einhaltung, im Sinne des Minimierungsgebotes besser die Unterschreitung dieser Schallpegelwerte zu erzielen ist. Da es sich um Orientierungswerte handelt, ist jedoch auch eine Überschreitung dieser anzustrebenden Werte denkbar. Je nach Ausmaß der vorhersehbaren Überschreitung werden jedoch zwingende technische und städtebauliche Begründungen dafür erwartet.

Geräuschbelastung

Auf die Baugebiete wirken insbesondere die Schallimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Bundesautobahn A 17 und der Wurgwitzer Straße ein. Diese Geräuscheinwirkungen wurden für den bestehenden VEP Nr. 573 mit der Schallimmissionsprognose der HAMANN CONSULT AG vom 20. März 1996, geändert am 19. August 1996 untersucht. Danach lagen die Beurteilungspegel an den zur Autobahn und zur Wurgwitzer Straße orientierten südlichen Rändern der Baufelder für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss im Plangebiet WR 3 tags zwischen 43 und 48 dB(A) und nachts zwischen 38 und 45 dB(A) und im Plangebiet WR 4 tags zwischen 41 und 46 dB(A) und nachts zwischen 37 und 41 dB(A).

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose war der Planungsprozess für die Bundesautobahn A 17 noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden jedoch

² Die [...] -Werte beziehen sich auf Verkehrsgläusche.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 12 von 24

die Ergebnisse der Prognose zum Bebauungsplan praktisch bestätigt, denn nach den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung für den Bereich der Weißeritztalquerung vom 22. Februar 1999 lagen die Beurteilungspegel für die Südfassade des dem Gebiet WR 3 unmittelbar vorgelagerten Gebäudes Wurgwitzer Straße 26 für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss tags bei 50 dB(A) und nachts bei 46 dB(A).

Da sich die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrsprognosen hinsichtlich Verkehrsstärke und Lkw-Anteil noch nicht eingestellt haben, gibt es keine Notwendigkeit zur Erstellung einer neuen Schallimmissionsprognose im Zuge des Änderungsverfahrens. Aus der Umplanung ergibt sich insgesamt eine Verringerung der Betroffenheit im Plangebiet. Die aus den verkehrsbezogenen Emissionen resultierenden Immissionen führen in den Tagstunden zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Nachts kann es im Einzelfall zu einer Überschreitung von 1 dB(A) im WR 4 und von bis zu 5 dB(A) im WR 3 kommen. Für die Grundrissgestaltung wird daher empfohlen, sensible Nutzungen (Schlafräume) nicht zu den Lärmemitteln anzuordnen.

Der aus den Verkehrsemissionen berechnete maßgebliche Außenlärmpegel führt zu Lärmpegelbereichen (I und II), die keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erwarten lassen. Heute aus thermischen Gründen erforderliche Fensterkonstruktionen mit zweischaliger Isolierverglasung und umlaufender Dichtung erreichen im Allgemeinen problemlos bewertete Schalldämm-Maße von mindestens 30 dB (Schallschutzklasse 2). Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind daher keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

5. Grünordnung

5.1. Konzept der Grünordnung

Im Grünordnungsplan zum VEP Nr. 573 wurde eine naturnahe Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen durch die Förderung von Obst- und Zierobstpflanzungen sowie aller Arten einheimischer Laubgehölze und Heckenstrukturen festgesetzt. Die Mittelfläche des Wohnparks, die innerhalb des Plangebietes des VB-Planes Nr. 573.2 liegt, ist bereits in Form einer Parkanlage angelegt.

Die grünordnerischen Festsetzungen für den zentralen Bereich des Wohnparks bleiben bei der Änderung weitgehend erhalten. Änderungen ergeben sich hinsichtlich der Anzahl und Standorte der geplanten Bäume (siehe Punkt 5.3) und der geplanten Heckenpflanzungen im WR 4. Durch die Reduzierung der Anzahl der WE mit daraus resultierender verringerter Zahl von erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen sind weitere grünordnerische Belange nicht betroffen.

5.2. Grünordnerische Entwicklungsziele

Als wesentliche Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ortsbild sind für den Änderungsbereich zu nennen:

- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 13 von 24

- Ergänzung der Straßenbaumbepflanzung an der Süd- und Westseite des Dölzschener Ringes,
- Abgrenzung der nördlichen Baureihe vom Straßenraum durch Heckenpflanzungen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung durch Festlegung der Gebäudehöhen auf das Maß der Umgebungsbebauung.

5.3. Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

Die grundsätzliche Herangehensweise der Bebauungsplanung in Bezug auf die Grünordnung war, Konflikte zu vermeiden und Eingriffe zu minimieren. Mit der Planung ergeben sich dennoch Konflikte, insbesondere hinsichtlich der Flächenversiegelung. Im Bebauungsplan werden Festlegungen getroffen, die die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Vegetation begrenzen.

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Punkt 8.2 der Gliederung).

Da das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes und eine Umweltprüfung und damit auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden wurde jedoch gefordert, eine Bilanzierung für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens durchzuführen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher geprüft, inwieweit durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,3 ha. Die Bewertung des Ist-Zustandes (Planstand VB-Plan Nr. 573.1) und des Plan-Zustandes (VB-Plan Nr. 573.2) im Änderungsbereich wurde anhand der von der Landeshauptstadt Dresden entwickelten Methodik "Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft" durchgeführt und an den geänderten Geltungsbereich angepasst (siehe Anlage 1 zur Begründung – Bilanzierung).

Für die Bewertung und Eingriffsbilanzierung erfolgte eine vereinfachende Zuordnung der Flächen des Plangebietes zu den relevanten Flächenkategorien des Dresdner Modells.

Einordnung der bewertungsrelevanten Schutzgüter in das Bewertungsmodell:

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand (Planstand VB 573.1)	Punktzahl Planzustand (Planstand VB 573.2)	Bilanzierung
Arten und Biotope	+ 2.787,5	+ 3.279,0	+ 491,5
Boden	- 5.251,5	- 5.013,0	+ 238,5
Wasser	- 1.095,5	- 730,5	+ 365,0

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 14 von 24

Zusammenfassende Bewertung:

Die Bilanzierung des planerischen Eingriffes nach dem Dresdner Modell ergibt für alle betrachteten Schutzgüter eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand, welcher dem Planzustand des VB-Plans Nr. 573.1 entspricht.

Durch die vorgeschlagene Bebauung mit Einfamilienhäusern anstelle der Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten und durch die Reduzierung der Erschließungsflächen kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope um ca. 18 %, des Schutzgutes Boden um ca. 5 % und des Schutzgutes Wasser um 50 % reduziert werden.

Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches ist damit nicht erforderlich.

Gehölzbilanz

Mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen kann die ursprünglich geplante Baumanzahl nicht vollständig realisiert werden. Das liegt einerseits am Anlagenbestand der öffentlichen Beleuchtung, der sich teilweise auf privaten Grundstücksflächen entlang des Dölzschener Ringes befindet, und andererseits am geänderten städtebaulichen Konzept mit einer deutlich größeren Zahl an privaten Grundstückszufahrten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573.2 sind auf den privaten Grundstücksflächen 8 Bäume entlang des Dölzschener Ringes standortkonkret im Rechtsplan festgesetzt. Zusätzlich ist gemäß textlicher Festsetzung je Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese 19 Bäume wurden nicht zeichnerisch festgesetzt, da der Standort nach Ermessen der Bauherren bestimmt werden kann. Die vollständige Festsetzung aller Baumstandorte hat sich als praxisferne Lösung gezeigt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Beleuchtungsmasten und der künftigen Grundstückszufahrten lassen sich im öffentlichen Straßenraum des Dölzschener Ringes insgesamt 7 statt der ursprünglich vorgesehenen 8 Straßenbäume pflanzen.

Mit der Festsetzung von 8 straßenraumwirksamen Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen des WR 3 entlang des Dölzschener Ringes sowie der Festsetzung zur Pflanzung von zusätzlich mindestens 1 Baum pro Wohngrundstück ergibt sich eine Zahl von 27 Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen. Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

	Anzahl Bäume nach VB-Plan Nr. 573.1	Anzahl Bäume nach VB-Plan Nr. 573.2
Straßenbäume	8	7
Bäume im Bereich der priv. Stellplätze	11	0
Bäume auf priv. Grundstücksflächen	32	27
<i>Summe</i>	<i>51</i>	<i>34</i>

Gegenüber der Planung von 2002 fehlen damit innerhalb des Änderungsbereiches 17 Bäume.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 15 von 24

Durch den Vorhabenträger werden im Bereich der entfallenen Gemeinschaftsstellplätze im nordöstlich angrenzenden WR 2 (Flurstück 135/131) 2 Bäume zusätzlich gepflanzt (Regelung im Durchführungsvertrag), so dass sich das Defizit auf 15 Bäume reduziert.

Das verbleibende Defizit wird durch Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Den Flächen der Wohngebiete WR 3 und WR 4 werden 2.000 m² Heckenpflanzung auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 103 und die Aufforstung von 112 m² Fläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 73/1 der Gemarkung Dresden-Dölzchen einschließlich der Pflege bis zur Bestandssicherung zugeordnet.

6. Verkehrserschließung

6.1. Äußere Erschließung

Dölzchen wird vom nordöstlich gelegenen Stadtteil Dresden-Plauen durch die Burgwartstraße und die Hohendölzschener Straße erschlossen. Von Westen aus Richtung Pesterwitz ist Dölzchen durch die Wurgwitzer Straße angebunden. Die nächstgelegene Anschlussstelle (Dresden-Südvorstadt) der Bundesautobahn A 17 ist etwa 4 km entfernt.

Die A 17 unterquert den östlichen Teil des Wohnparks Dölzschener Höhe mit dem Bauwerk Tunnel T14T1 (Tunnel Dölzchen). Die Mächtigkeit der Überdeckung beträgt in dem Bereich 30 bis 35 m. Der östliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb der Baubeschränkungszone der A17. Bei der Bebauung des Flurstücks 135/37 (WR 3) muss der Eingriff in die Tiefe beschränkt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 62, Endpunkt Dölzchen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Zugangswege aus dem Plangebiet zu den Bushaltstellen betragen ca. 380 m bis 650 m. Die Buslinie 62 verkehrt über das Stadtteilzentrum Plauen direkt bis in die Innenstadt.

6.2. Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist entsprechend der Festsetzungen des VEP Nr. 573 bereits weitestgehend hergestellt. Der Änderungsumfang erfordert keine wesentlichen Änderungen am vorhandenen öffentlichen Verkehrsnetz im Plangebiet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wurgwitzer Straße. Von hier verläuft der Dölzschener Ring, zum Teil mit beidseitigen Gehwegen, zum Teil als Mischverkehrsfläche, ringförmig durch das Baugebiet. Der Dölzschener Ring ist mit zwei Einmündungen an die Wurgwitzer Straße angeschlossen. Ergänzt wird das Straßennetz durch Fuß- und Radwege, die die verkehrliche Erschließung des Plangebietes verdichten und weitere Anschlüsse im Norden und Osten an das Umfeld herstellen.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird im WR 4 auf die im VB-Plan Nr. 573.1 geplante 90 m lange Erschließungsstraße zwischen der nördlichen und der südlichen Baureihe zugunsten einer 45 m langen Stichstraße verzichtet. Über diese private Stichstraße aus Richtung Westen werden die Gebäude in 2. Reihe erschlossen, die nicht an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegen. Alle weiteren Grundstücke des Änderungsbereiches können verkehrlich direkt über den Dölzschener Ring und den Alfred-Darre-Weg erschlossen werden.

Infolge der geänderten Bebauungsstruktur und Grundstücksteilung ergibt sich eine gegenüber dem VEP Nr. 573 verdichtete Zahl von direkten Grundstückszufahrten vom Dölzschener Ring.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 16 von 24

Die Zufahrten zu der nördlichen Baureihe des WR 3 erfolgen nach dem Rückbau der privaten Stellplatzflächen und der neuen Grundstücksaufteilung über den Dölzschener Ring.

Die Grundstückszufahrten im WR 4 wurden außerhalb der privatisierten, dem WR 6 zugeordneten Stellplatzflächen geplant, so dass diese vollständig erhalten bleiben können.

Aus den Änderungen ergeben sich geringfügige Erweiterungen der öffentlichen Verkehrs- und straßenbegleitenden Grünflächen in den Bereichen Dölzschener Ring West- und Nordseite, die zu einer Begradigung von Bordfluchten und zur Einordnung von öffentlichen Beleuchtungsanlagen in städtische Grundstücke führen.

Im WR 3 und WR 4 werden die im Rahmen der Errichtung der Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze grundsätzlich auf den Baugrundstücken angeordnet. Parkplätze für Besucher stehen innerhalb der Verkehrsfläche des Dölzschener Ringes und des Alfred-Darreweges sowie entlang der nördlichen Seite der Wurgwitzer Straße zur Verfügung (siehe auch Anlage 3 der Begründung).

7. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist weitestgehend hergestellt. Durch die geplante Änderung sind stadttechnische Erschließungsanlagen nur insoweit betroffen, dass die vorhandenen Netze im Wesentlichen ohne Kapazitätserweiterung weiter verwendet werden können, einschließlich der bereits vorinstallierten Grundstücksanschlüsse. Zusätzliche Hausanschlüsse werden in geringem Umfang infolge der abweichenden Grundstücksaufteilung erforderlich. Hausanschlusserneuerungen können änderungsunabhängig in den Sparten Wasser und Gas infolge langjähriger ungenutzter Liegezeit notwendig werden.

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserverteilung im Wohnpark Dölzschener Höhe erfolgt über ein in der ersten Baustufe errichtetes Ringnetz, in dem auch zu Feuerlöschzwecken mehrere Hydranten angeordnet wurden. Der zu sichernde Löschwassergrundschutz von 96 m³/h steht bei störungsfreiem Netzbetrieb und einem Brandfall im Gebiet über die Hydranten der durch das Gebiet verlaufenden Versorgungsleitung (DN 200) bzw. der Versorgungsleitung gleicher Nennweite in der Wurgwitzer Straße zur Verfügung.

Die Trinkwasserversorgung für den Änderungsbereich ist durch die Weiternutzung der für das Plangebiet bisher errichteten Wasserversorgungsanlagen (Pumpwerk und Rohrleitungen) gesichert. Die Ausbaustufe/Kapazität der bestehenden Druckerhöhungsanlage ist vom Betreiber zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die Versorgungsanschlussleitungen wurden entsprechend der ursprünglich geplanten Gebäudestandorte vorverlegt. Durch die vorgesehenen Änderungen sind teilweise Grundstücksanschlüsse in veränderter Lage erforderlich. Anschlüsse in verbleibender Lage müssen infolge ungenutzter Liegezeit ebenfalls bis zur Hauptleitung erneuert werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 17 von 24

7.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Änderungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Die in der ersten Baustufe errichtete Schmutzwasserkanalisation ist ohne weiteren Umbau inklusive der vorhandenen Hausanschlusskanäle/-leitungen nutzbar. Aus den neuen Gebäudestandorten im Änderungsbereich ergeben sich zusätzlich herzustellende Hausanschlüsse, jedoch keine erhöhenden Kapazitätsanforderungen.

Die Regenwasserableitung erfolgt über das als Zwischenspeicherungsanlage hergestellte Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 135/109. Da der Versiegelungsgrad der vorgesehenen Bebauung gegenüber dem VEP Nr. 573 bzw. VB-Plan 573.1 annähernd identisch ist und keine signifikanten Änderungen an den bereits hergestellten Wohngebietsstraßen vorgenommen werden, besteht kein Erfordernis, die öffentlichen Abwasseranlagen zu ändern. Auch hier werden infolge der geänderten Bebauungsstrukturen zu den vorhandenen weiter zu nutzenden Anschlusskanälen zusätzliche Grundstücksanschlüsse erforderlich.

7.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Mittelspannungsnetz in der Wurgwitzer Straße. Die Versorgung der geplanten Wohnbebauung im WR 3 und WR 4, für die gegenüber dem bisherigen Planstand (VEP 573 und VB-Plan 573.1) keine zusätzliche Anschlussleistung ermittelt wurde, ist über die vorhandenen NS-Strecken in den Erschließungsstraßen möglich. Die bereits vorverlegten Anschlüsse können weiterverwendet werden, müssen aber durch zusätzliche Hausanschlüsse ergänzt werden.

7.4. Heizung/Gasversorgung

Die heizungstechnische Versorgung erfolgt dezentral auf der Basis Erdgas über eine Mitteldruckgasversorgungsleitung der DREWAG, über die alle Häuser mittels Hausanschluss mit Gas versorgt werden können.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien führt gegebenenfalls zu einem gegenüber den ursprünglichen Kapazitätsansätzen verminderten Leistungsbedarf in der Gasversorgung.

7.5. Telekommunikation/Antennensignalversorgung

Das in der ersten Baustufe errichtete Telekommunikations-Liniensystem kann ohne grundsätzliche Netzerweiterungen auch für den Änderungsbereich genutzt werden, da sich keine erweiterte Anschlussnehmerzahl ergibt. Vorverlegte Hausanschlüsse werden weitergenutzt und um infolge der geänderten Grundstücksteilung zusätzlich notwendige Hausanschlusslinien ergänzt.

Das gleichfalls vor 2000 erstellte Kabelnetzsystem (TV/FM) ist für alle Grundstücke vorverlegt und muss entsprechend der neuen Teilung angepasst werden. Hier ist allerdings durch den Betreiber zu prüfen, ob infolge der neuen Anforderungen im Telekommunikations- und Breitbandbereich erweiternde Investitionen im Bereich der Kopfstationen notwendig und wirtschaftlich möglich sind. Alternativen in der Antennensignalversorgung bestehen insbesondere in der digitalen terrestrischen bzw. satellitengestützten Signalübermittlung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 18 von 24

7.6. Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Straßenbeleuchtung ist für das Plangebiet komplett vorhanden. Durch die veränderte Einordnung der Grundstückszufahrten werden Anpassungen eines Maststandortes sowie in der Leitungssicherung (Verrohrung) erforderlich. Teilweise außerhalb des öffentlichen Bereiches verlaufende Leitungen müssen ebenfalls baulich gesichert werden.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Baukonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe bestimmt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die ausgewiesenen Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Im Gebiet soll ausschließlich der vorhandene Bedarf nach Wohnungsbauerweiterungsflächen für individuelle Wohnbebauung abgesichert und die im VEP-Gebiet begonnene Wohnbebauung abgerundet werden.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines locker bebauten durchgrünten Wohngebietes wird die zulässige Grundfläche für die geplanten Einzelhäuser mit 120 m² festgesetzt. Mit der Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 2 und einer Traufhöhe von 4,00 m als Mindestmaß und 4,50 m als Höchstmaß wird die ortstypische Bebauung gesichert.

8.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, werden neben den unter 8.1.1 genannten Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Das Plangebiet soll in Anlehnung an die umgebenden Siedlungsstrukturen als Baugebiet für Einfamilienhäuser in offener Bauweise entwickelt werden.

Im Bebauungsplan wird die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Da der Vorhaben- bzw. Gestaltungsplan Bestandteil der Satzung und des Durchführungsvertrages wird, ist mit dieser Festsetzung die Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur in Form von 19 Wohngebäuden in ausreichendem Maße gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen so dimensioniert, dass im Rahmen der festgesetzten Grundfläche und der Festlegungen im Gestaltungsplan lediglich eine geringe Disponibilität hinsichtlich der zukünftigen Gebäudestellung gegeben ist.

Aufgrund der im Gestaltungsplan verbindlich festgelegten Größe der Baugrundstücke sind im Änderungsbereich keine Probleme bezüglich der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten. Die Abstände der Gebäude untereinander betragen je nach Ausrichtung auf den Grundstücken ca. 10,0 m. Zwischen der nördlichen Bauungsreihe und der südlichen Bauungsreihe beträgt der Abstand zwischen den Baugrenzen 15 m. Auch ist mit der Gebäudehöhenbegrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse davon auszugehen, dass es zu keiner unangemessenen Gebäudehöhenentwicklung kommen wird. Den Vorschriften der DIN 5034

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 19 von 24

stehen damit keine Belange einer nicht ausreichenden Belichtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht entgegen.

8.1.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sowie die Flächen für die straßenbegleitenden privaten Stellplätze werden zeichnerisch festgesetzt. Die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird textlich festgesetzt. Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zur Verringerung des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum sind pro Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung zugelassen. Die Grundflächen der Nebenanlagen werden auf 15 m² je Hauptgebäude begrenzt. Die Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter der der Straße abgewandten Flucht des Hauptgebäudes zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und Erhalt des Erscheinungsbildes des Straßenraumes und der in den Straßenraum wirkenden privaten Freiflächen im Plangebiet.

Da die über eine private Stichstraße erschlossenen Grundstücke am Alfred-Darre-Weg nicht mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug angefahren werden können und daher die Bereitstellung der Müllbehälter im öffentlichen Verkehrsraum notwendig ist, wird im Bebauungsplan eine Bereitstellungsfläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist der zeichnerisch festgesetzte Müll- und Abfallbehälterstandplatz durch die Grundstückseigentümer der an der Privatstraße anliegenden Grundstücke zu unterhalten.

8.1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend zur Straßenverkehrsfläche des Dölzschener Ringes wird der in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird das bereits weitgehend realisierte Erschließungskonzept zur inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes im Rechtsplan nachvollzogen.

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

Der Bebauungsplan setzt im WR 4 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen fest. Damit wird das Erschließungskonzept für den Änderungsbereich planungsrechtlich gesichert, wonach drei Gebäude im WR 4 vom westlichen Dölzschener Ring aus über eine geplante private Stichstraße erschlossen werden.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Landeshauptstadt Dresden fest. Hiermit wird der teilweise außerhalb des öffentlichen Bereiches verlaufende Anlagenbestand der öffentlichen Beleuchtung (ÖB) planungsrechtlich gesichert. Eine Überpflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist auszuschließen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 20 von 24

8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

8.2.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die zentrale Parkanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Damit wird die durch den Vorhabenträger bereits hergestellte Grünfläche in ihrer Lage und Funktion planungsrechtlich gesichert.

8.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind gemäß textlicher Festsetzung in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen. Terrassenflächen werden auf 15 m² je Grundstück begrenzt. Die Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entsprechen damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzung zu Art und Umfang der Versiegelung von Flächen für die innere verkehrliche Erschließung sichert zudem ein Mindestmaß an Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und führt dazu, dass die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes möglichst gering gehalten wird.

8.2.3. Bindungen für den Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken. Bäume, Hecken und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die im Plan festgesetzten Gehölze sollen daher erhalten und durch Anpflanzungen im Straßenraum und in den privaten Wohngrundstücken ergänzt werden.

Die Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind an den hierfür vorgesehenen Standorten als groß- oder mittelkronige Laubbäume einer Art entsprechend der Artenvorschlagsliste zu pflanzen. Die im VEP Nr. 573 vorgesehene Straßenbaumreihe entlang des Dölzschener Ringes kann durch die zeichnerische Festsetzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen des WR 3 teilweise gesichert werden. Aufgrund der geänderten Bebauungsstruktur und des Anlagenbestandes der öffentlichen Beleuchtung ist die ursprünglich geplante Bepflanzung allerdings nicht vollständig umsetzbar.

Die nördliche Baureihe im WR 4 soll durch Heckenpflanzungen vom Straßenraum bzw. von den bereits vorhandenen privaten Stellplätzen entlang des Dölzschener Ringes abgegrenzt werden. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten für freiwachsende Hecken und für Formhecken sind standortgerecht und eignen sich für die geplante Grundstücksabgrenzung mit Hecken, welche eine maximale Höhe von 1,50 m erreichen sollen. Im Bereich der erforderlichen Sichtfelder für den Straßenverkehr ist die Höhe der Hecken auf 0,80 m zu begrenzen. Die festgesetzten Arten zählen zu den einheimischen Heckenpflanzen und können deswegen von der heimischen Tierwelt als Nährgehölze genutzt werden und können dadurch einen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Baugrundstück ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen entlang des Dölzschener Ringes mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Die Artenlisten sichern eine Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit geeigneten Gehölzen, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ökologisch wertvoll sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 21 von 24

8.2.4. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

In der Gehölzbilanzierung für den Änderungsbereich wurde gegenüber der ursprünglichen Planung ein Defizit von 15 Bäumen festgestellt. Für das innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbare Defizit werden zwei Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Den Flächen der Reinen Wohngebiete WR 3 und WR 4 werden 2.000 m² Heckenpflanzung auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 103 der Gemarkung Dresden-Dölzchen sowie die Aufforstung von 112 m² Fläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 73/1 der Gemarkung Dresden-Dölzchen einschließlich der Pflege bis zur Bestandssicherung zugeordnet.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Einfriedungen und Geländemodellierungen.

Es werden nur die für das beabsichtigte Siedlungsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden. Aufgrund der Fernwirkung der Bebauung werden grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen ausgeschlossen.

Neben der Fassadengestaltung ist für die Außenwirkung des Gebietes vor allem die Dachgestaltung von Bedeutung. In Bezug auf die künftige Dachlandschaft werden Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung der Dächer wird mit 35°- 45° festgesetzt. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft wurden Festsetzungen zu Sonnenkollektoren und Dachgaupen getroffen.

Die Summe der Dachgaupen darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Firstlänge betragen. Pro Baukörper darf nur eine einheitliche Gaupenform ausgeführt werden.

Um das innere Erscheinungsbild des Baugebietes vom Straßenraum her relativ einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten, werden Material und Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Erscheinungsbildes der Straßenräume und der privaten Freiflächen im Plangebiet.

8.4. Nachrichtliche Übernahmen

Im östlichen Teil des Plangebietes sind die Belange der Bundesautobahn A17 mit dem Bauwerk Tunnel T14T1 (Tunnel Dölzchen) betroffen. Teile des Flurstücks 135/37 (WR 3) befinden sich in der Baubeschränkungszone der A17. Bei der Bebauung des Flurstücks 135/37 muss der Eingriff in die Tiefe beschränkt werden. Die Grenze der Baubeschränkungszone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.5. Hinweise

Altlasten

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 22 von 24

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zum Schutz des Bodens soll bei den Baumaßnahmen unbelastetes Bodenmaterial getrennt ausgebaut und vorrangig einer Verwertung zugeführt werden.

Denkmalschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden. Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG durch den Vorhabenträger unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Radonschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im gesamten Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Wohn- oder Arbeitsräume empfiehlt die deutsche Strahlenschutzkommission bei der Errichtung von Neubauten eine radongeschützte Bauweise vorzusehen. Für die unterkellerten Wohngebäude der Baugebiete WR 3 und WR 4 ist eine radongeschützte Bauweise vorzusehen, sofern diese Räume zu einem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt Dresden, da eine Kampfmittelbelastung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Baubeschränkungszone A17

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A17 sind Bohrungen jeglicher Art sowie eine Verlegung von Flächenerdwärmekollektoren, die Einbringung von Sonden o.ä. nicht zulässig. Die Projektunterlagen der zu errichtenden Bauten mit Eingriffen in den vorhandenen Baugrund sind dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zur fachtechnischen Beurteilung vorzulegen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen

9. Plandurchführung

9.1. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 135/37, 135/88, 135/89 und 135/90 (WR 3) sowie 135/47 (WR 4) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die privatisierten Stellplatzgrundstücke (Flurstücke 135/85, 135/86 und 135/87) entlang des Dölzschner Ringes Nord sind über Miteigentümergelegenheiten den Reihenhäusern des WR 6 zugeordnet. Die Stellplatzgrundstücke sind im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nicht mehr Gegenstand des Änderungsverfahrens und wurden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 23 von 24

Aus den geplanten Änderungen ergeben sich geringfügige Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen in den Bereichen Dölzschener Ring West- und Nordseite. Die betreffenden Teilflächen gehen nach Fertigstellung durch den Vorhabenträger in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes über.

9.2. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Im Durchführungsvertrag werden sämtliche Regelungen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens und insbesondere die Durchführungsfristen festgeschrieben.

10. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	13.390 m ²	100,0 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.390 m ²	10,4 %
öffentlicher Geh- und Radweg	230 m ²	1,7 %
private Stellplätze Dölzschener Ring (teilversiegelt)	320 m ²	2,4 %
öffentliche Grünfläche / Parkanlage	635 m ²	4,7 %
unversiegelte begrünte Flächen	10.815 m ²	80,8 %

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	13.390 m ²	100,0 %
Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen)	2.850 m ²	21,3 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.445 m ²	10,8 %
öffentlicher Geh- und Radweg	230 m ²	1,7 %
private Zufahrtsstraße	260 m ²	1,9 %
sonstige private Wege und Zufahrten (teilversiegelt)	620 m ²	4,6 %
öffentliche Grünfläche / Parkanlage	635 m ²	4,7 %
private Grün-/Gartenflächen	7.350 m ²	55,0 %

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15.04.2013

Seite 24 von 24

11. Quellen

Schalltechnisches Gutachten

Hamann Consult

Dresden, 20.03.1996, Ergänzungsgutachten vom 19.08.1996

Immissionstechnische Untersuchung zur Planfeststellung der BAB A 17

igi Niedermeyer Institute

Dresden, 22.02.1996

Radiologisches Gutachten vom 08.03.1995

IAF – Radioökologie GmbH Dresden

Baugrunderkundung

Erdbaulaboratorium Dresden / Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH

Dresden, 27.02.1995

Erschließungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 573.2

Dipl.-Ing. Andreas Beeger / Hochbauplanung Baubetreuung Projektsteuerung

Dresden, 07.12.2011

12. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 2: Flächenvergleich Gesamtgebiet

Anlage 3: Übersichtsplan Stellplätze und Stellplatzbilanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 573.2 - Bilanzierung nach dem Dresdner Modell

Tab. 1 Bewertung der Bestandsituation im Plangebiet = Planzustand VB-Plan Nr. 573.1

Flächennutzungs-/Biototyp	Schutzgut Fläche m ²	Arten und Biotope			Boden			Wasser		
		Kat.	Wert	Punkte	Kat.	Wert	Punkte	Kat.	Wert	Punkte
Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen)	3.745	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-1.872,5	Wh 3	-0,1	-374,5
öffentl. Straßenverkehrsfläche (vollversiegelt)	1.160	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-580,0	Wh 3	-0,1	-116,0
öffentliche Stellplätze (vollversiegelt)	230	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-115,0	Wh 2	-0,5	-115,0
private Zufahrtsstraße (vollversiegelt)	540	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-270,0	Wh 2	-0,5	-270,0
öffentlicher Fußweg Flst. 135/33 (teilversiegelt)	230	A 1	0,1	23,0	Bo 1	-0,4	-92,0	Wh 3	-0,1	-23,0
private Stellplätze Dölzschener Ring Nordseite (teilversiegelt)	320	A 1	0,1	32,0	Bo 1	-0,4	-128,0	Wh 3	-0,1	-32,0
sonstige Zufahrten, Wege (teilversiegelt)	445	A 1	0,1	44,5	Bo 1	-0,4	-178,0	Wh 3	-0,1	-44,5
öffentliche Grünfläche / Parkanlage	635	A 4	0,4	254,0	Bo 2	-0,3	-190,5	Wh 5	0,0	0,0
private Grün-/ Gartenflächen, durch Tiefgarage unterbaut	1.205	A 2	0,4	482,0	Bo 2	-0,3	-361,5	Wh 3	-0,1	-120,5
sonstige private Grün-/ Gartenflächen	4.880	A 4	0,4	1.952,0	Bo 2	-0,3	-1.464,0	Wh 5	0,0	0,0
Gesamtfläche	13.390									
Gesamtwert				2.787,5			-5.251,5			-1.095,5

Tab. 2 Bewertung der Planungssituation im Plangebiet = Planzustand VB-Plan Nr. 573.2

Flächennutzungs-/Biototyp	Schutzgut Fläche m ²	Arten und Biotope			Boden			Wasser		
		Kat.	Wert	Punkte	Kat.	Wert	Punkte	Kat.	Wert	Punkte
Gebäude (Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen)	2.850	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-1.425,0	Wh 3	-0,1	-285,0
öffentl. Straßenverkehrsfläche (vollversiegelt)	1.230	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-615,0	Wh 3	-0,1	-123,0
öffentliche Stellplätze (vollversiegelt)	215	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-107,5	Wh 2	-0,5	-107,5
private Zufahrtsstraße (vollversiegelt)	260	A 0	0,0	0,0	Bo 1	-0,5	-130,0	Wh 2	-0,5	-130,0
öffentlicher Fußweg Flst. 135/33 (teilversiegelt)	230	A 1	0,1	23,0	Bo 1	-0,4	-92,0	Wh 3	-0,1	-23,0
private Stellplätze Dölzschener Ring Nordseite (teilversiegelt)	0	A 1	0,1	0,0	Bo 1	-0,4	0,0	Wh 3	-0,1	0,0
sonstige Zufahrten, Wege (teilversiegelt)	620	A 1	0,1	62,0	Bo 1	-0,4	-248,0	Wh 3	-0,1	-62,0
öffentliche Grünfläche / Parkanlage	635	A 4	0,4	254,0	Bo 2	-0,3	-190,5	Wh 5	0,0	0,0
private Grün-/ Gartenflächen	7.350	A 4	0,4	2.940,0	Bo 2	-0,3	-2.205,0	Wh 5	0,0	0,0
Gesamtfläche	13.390									
Gesamtwert				3.279,0			-5.013,0			-730,5

Tab. 3 Bilanz - Gegenüberstellung Bestand zu Planung

	Schutzgut	Arten und Biotope			Boden			Wasser		
				Punkte			Punkte			Punkte
Gesamtwert Bestand				2.787,5			-5.251,5			-1.095,5
Gesamtwert Planung				3.279,0			-5.013,0			-730,5
Differenz				491,5			238,5			365,0
Differenz in %				117,6			104,8			150,0
Verbesserung in %				17,6			4,8			50,0

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 573.2 - Flächenbilanz Gesamtgebiet

Flächenbilanz	V+E-Plan 573	VB-Plan 573.1	Bilanz*	VB-Plan 573.2	Bilanz*
Gesamtfläche Plangebiet	57.400 m²	57.400 m²	0 m ²	57.400 m²	0 m ²
davon					
öffentl. Verkehrsfläche	7.920 m²	7.920 m²	0 m ²	8.150 m²	230 m ²
öffentl. Grünfläche	9.980 m²	9.750 m²	-230 m ²	9.940 m²	-40 m ²
priv. Grundstücksfläche	39.500 m²	39.730 m²	230 m ²	39.310 m²	-190 m ²
WE Neubau gesamt	213	150	-63	89	-124
Größe des Änderungsbereiches		43.600 m ²		13.390 m ²	

* Bezug V+E-Plan Nr. 573

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 573.2 – Übersicht Stellplätze

Bedarfsermittlung öffentliche Stellplätze im Wohnpark Dölzschener Höhe

Anzahl WE gesamt:	89 Wohneinheiten (gemäß VB-Plan 573.2)
Durchschnittlicher Stellplatzbedarf: (1 bis 2 Stellplätze pro WE)	89 - 178 private PKW-Stellplätze
Bedarf Besucherstellplätze: (Richtwert 10 %)	9 - 18 öffentliche PKW-Stellplätze

Nachweis öffentlicher Stellplätze

Standort	Bestand	Planung
Alfred-Darre-Weg südlich Grünfläche (Senkrechtaufstellung)	5*	5*
Dölzschener Ring Süd (Längsparkplätze)	7	6
Dölzschener Ring West (Längsparkplätze)	3	2
Dölzschener Ring Ost (abmarkiert)	3	4
Dölzschener Ring Nord WR3 (abmarkiert)	2	4
Dölzschener Ring Nord WR4 (abmarkiert)	1	-
Summe öffentliche Stellplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs	21	21
Dölzschener Ring Einmündung Ost (Straßenrand)	6	6
Dölzschener Ring Einmündung West (Straßenrand)	4	4
Summe öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes	31	31
Wurgwitzer Straße in Höhe Plangebiet (Straßenrand)	25	25

* zzgl. ein personengebundener Behindertenstellplatz

Stellplätze im WR 6

Bestand WR6: 21 Wohneinheiten

23 Stellplätze (10 Stpl. innerhalb des WR 6,
13 Stpl. außerhalb des WR 6)

10 verfügbare Stellplätze
(Eigentum Sontowski+Partner)

gesamt:

33 Stellplätze für 21 WE

= 1,5 Stpl. pro WE



Stellplätze BESTAND

- öffentliche Stellplätze** 31 Stück
 - baulich hergestellt: 15 Stück
 - abmarkiert: 6 Stück
 - am Straßenrand: 10 Stück
- Stellplatzzuordnung WR 6** 23 Stück
 - innerhalb WR 6: 10 Stück
 - außerhalb WR 6: 13 Stück
- Stellplätze Eigentum S+P** 32 Stück
 - WR 3: 22 Stück,
 - WR 4: 10 Stück



Stellplätze PLANUNG

- öffentliche Stellplätze** 31 Stück
 - baulich hergestellt: 13 Stück
 - abmarkiert: 8 Stück
 - am Straßenrand: 10 Stück
- Stellplatzzuordnung WR 6** 23 Stück
 - innerhalb WR 6: 10 Stück
 - außerhalb WR 6: 13 Stück
- Stellplätze Eigentum S+P** 10 Stück
 - verfügbare Stellplätze

