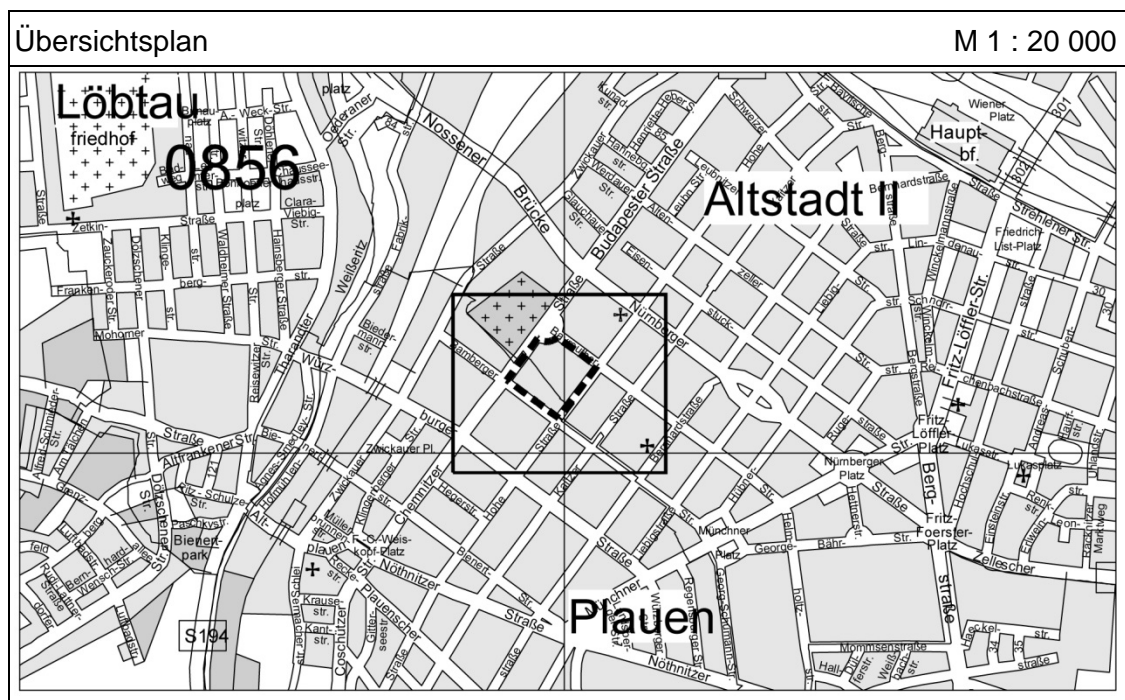


Anlage 2 - öffentlich-

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Bebauungsplan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25 Wohnbebauung Chemnitz- Straße

- ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG -

Fassung vom 1. April 2014



bearbeitet:

planungsbüro uta **schneider** architekthin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 2 von 28

Inhalt

Vorbemerkung	4
1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Lage, Fläche und Topografie	4
1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	4
2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1 Rechtslage	5
2.2 Planungserfordernis	5
2.3 Städtebauliches Konzept	6
2.4 Planungsziele	6
3 Übergeordnete Planungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)	7
3.4 Weitere rechtliche Bindungen	8
3.5 Gender Mainstreaming	8
4 Umweltbelange	9
4.1 Umweltprüfung	9
4.2 Lärmschutz	9
4.3 Überflutungssicherheit	10
4.4 Artenschutz	10
4.5 Altlasten	11
5 Grünordnung	12
5.1 Bestandsbewertung	13
5.2 Freiraumkonzept	13
6 Erschließung	14
6.1 Verkehrserschließung	14
6.1.1 Äußere Erschließung	14
6.1.2 Innere Erschließung	14
6.1.3 Ruhender Verkehr	14
6.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr	14
6.1.5 Radverkehr	14
6.1.6 Fußgängerverkehr	14
6.2 Stadttechnische Erschließung	14
6.2.1 Trinkwasserversorgung und Löschwasser	15
6.2.2 Entwässerung	15
6.2.3 Energieversorgung	15
6.2.4 Fernwärme/ Fernkälte	15
6.2.5 Telekommunikation	15
6.2.6 Abfallentsorgung	15
7 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	16
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 3 von 28

7.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
7.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke	20
7.1.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	20
7.1.6	Verkehrsflächen	20
7.1.7	Zulässigkeit von Tiefgaragen	21
7.1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
7.1.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	22
7.2.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.2.2	Anpflanzungsfestsetzungen	23
7.2.3	Erhaltungsbindungen	24
8	Bedingte Festsetzung	24
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
9.1.1	Dächer und Dachaufbauten	25
9.1.2	Fassaden	26
9.1.3	Werbeanlagen	27
9.2	Gestaltung von Abfallbehältern und Einfriedungen	27
10	Kennzeichnungen	27
11	Nachrichtliche Übernahmen	27
12	Hinweise	27
13	Flächenbilanz	28
14	Gutachten	28
15	Anlagen	28

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 4 von 28

Vorbemerkung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 9. Mai 2012 mit Beschluss-Nr. V1629/12 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387, Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße, beschlossen.

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 387, Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße, wird begrenzt durch

- die Südwestseite der Bayreuther Straße im Nordosten
- die Nordwestseite der Hohen Straße im Südosten
- die Nordostseite der Bamberger Straße im Südwesten
- und die Südostseite der Chemnitzer Straße im Nordwesten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 445/2, 445/3, 467, 467 c, 467 h, 467/1, 468 b, 468 c, 468/1 und eine Teilfläche des Flurstückes 1078/2 der Gemarkung Dresden-Altstadt II sowie die Flurstücke 132 a, 132 q, 132/5, 132/7, 132/8, 134 b, 134 c, 134 d, 134 e und eine Teilfläche des Flurstückes 620 der Gemarkung Plauen. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum verschiedener Eigentümer.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,4 ha.

1.2 Lage, Fläche und Topografie

Das Plangebiet umfasst das Quartier zwischen Chemnitzer Straße, Bayreuther Straße, Hohe Straße und Bamberger Straße innerhalb der Gemarkungen Dresden-Altstadt II und Dresden-Plauen. Die Gemarkungsgrenze verläuft mittig von Nordost nach Südwest durch das Plangebiet. Das Plangebiet liegt südwestlich der Dresdner Innenstadt im Stadtteil Südvorstadt-West.

Der Stadtteil Südvorstadt-West zählt historisch zu den Dresdner Vorstädten. Das Gebiet um den Plangeltungsbereich wurde 1851 ortsgesetzlich zum Baugebiet in offener Bauweise erklärt. Im Zuge dessen wurden 1855/56 die Straßen neu angelegt und haben bis zum heutigen Tage ihre gerasterte Struktur beibehalten.

Die Bebauungsstruktur hat sich im Zuge späterer Überformungen geändert. Neben der punktuellen Stadtvillenbebauung aus der Gründerzeit prägt auch Zeilenbebauung den Stadtteil, der in den 1950-er bzw. 1960-er Jahren entstand. Zusätzlich zur Wohnnutzung siedelten sich auch Büronutzungen, Bildungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen in dem Stadtteil an, durch die teilweise geänderte Gebäudegrößen entstehen. Dazu zählen in direkter Nachbarschaft das südwestlich gelegene Bürozentrum Falkenbrunnen auf der Chemnitzer Straße 46-50 sowie das Berufliche Schulzentrum für Dienstleistung und Gestaltung auf der Chemnitzer Straße 83.

Trotz der dichten Bebauung sind die Wohnquartiere durch eine intensive Durchgrünung insbesondere der Blockinnenbereiche geprägt. Eine weitere Grünzäsur bringt der Alte Annenfriedhof, der sich nordwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Chemnitzer Straße befindet.

Das Plangebiet liegt bei ca. 133 m - 134 m ü NHN und fällt nach Norden in Richtung Altstadt bzw. Elbe geringfügig um ca. 1 m ab.

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Gesäumt wird das Plangebiet an drei Seiten von Wohnbebauung. Lediglich im Kreuzungsbereich der Bamberger Straße und der Chemnitzer Straße befindet sich ein kleines Hotel. Die Chemnitzer Straße sowie die Hohe Straße werden überwiegend von viergeschossigen Stadtvillen gesäumt. Entlang der Bayreuther Straße und der Bamberger Straße befinden sich neben vereinzelt Stadtvillen auch zeilenförmig angeordnete viergeschossige Wohngebäude, die dem Quartier an diesen Stellen einen geschlosseneren Charakter verleihen.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 5 von 28

Aufgrund der Historie des Stadtteils befinden sich an der Chemnitzer Straße und an der Bayreuther Straße Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Daher ist dort der Umgebungsschutz zu beachten.

Die Flächen im Quartiersinneren sind überwiegend den vorstehenden Wohngebäuden zugeordnet und werden als Garten-, Grün- und Spielflächen genutzt. Eine größere Teilfläche an der Chemnitzer Straße, die mit weiträumig versiegelten Flächen tief in das Quartier hineinragt, wurde bis 2013 noch durch einen Autohandel genutzt und liegt derzeit brach.

Nordwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Chemnitzer Straße befindet sich der Alte Annenfriedhof. Neben dieser Grünanlage stellt sich die stark frequentierte Chemnitzer Straße hier mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Büronutzungen, Bildungseinrichtungen und Gewerbe dar. Diese Nutzungsmischung ist teilweise auch in unterschiedlichen Gebäudegrößen ablesbar.

Die nordöstlich, südöstlich und südwestlich an das Plangebiet anschließenden Bereiche entlang der Bayreuther Straße, der Hohen Straße sowie der Bamberger Straße sind durch Wohnnutzungen in überwiegender Stadtvillenbebauung bzw. vereinzelter Zeilenbebauung geprägt, in denen sich nur untergeordnet andere Nutzungen wie kleinere Verkaufseinrichtungen und eine Kindertagesstätte befinden.

2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Rechtslage

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 9. Mai 2012 mit Beschluss-Nr. V1629/12 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387, Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße, beschlossen.

Die Überplanung der Fläche soll nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Voraussetzung für die Durchführung dieses beschleunigten Planverfahrens ist, dass es sich um eine Nachverdichtung, eine Lückenschließung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Unter Annahme einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet von maximal 30 % werden insgesamt (einschließlich der Bestandsgebäude) ca. 10.200 m² überdeckt. Im Rahmen der Festsetzungen des Rechtsplanes werden die Werte konkretisiert. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitspflicht unterliegen oder eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten darstellen. Damit sind die Kriterien des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt. Es können also nach § 13a Abs. 2 BauGB die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet werden.

In der Zeit vom 18. März 2013 bis einschließlich 5. April 2013 wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Des Weiteren wurde die Öffentlichkeit am 26. März 2013 über die Planungen sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Damit wurden die Möglichkeiten und Grenzen für die grundsätzliche Entwicklung der Fläche aufgezeigt und wichtige Problemstellungen für das weitere Verfahren herausgearbeitet.

2.2 Planungserfordernis

Mit der Planung soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche und für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Fläche des Flurstückes 468/1 der Gemarkung Dresden-Altstadt II, auf der sich gewerbliche Nutzungen (bis 2013 ein Autohandel) befanden, soll einer Nutzung zugeführt werden, die sich strukturell und funktional besser in die von Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügt und den gegenwärtigen städtebaulichen Missstand behebt.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 6 von 28

Mit der Schaffung von Wohnbauflächen für zwei Mehrfamilienhäuser kann der Straßenraum zur Chemnitzer Straße hin geschlossen werden. Im Quartiersinneren wird die Möglichkeit der Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte) sowie fünf weiterer Wohnhäuser geschaffen. Dem Bedarf an Wohnraum, der steigenden Nachfrage in Dresden allgemein und im Süden von Dresden im Besonderen wird somit entsprochen.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes mit seiner Nähe zum Stadtzentrum sowie der vorhandenen guten Anbindung an Verkehrs- und Medieninfrastrukturen sind die Flächen optimal für eine Nutzung zu Wohn- und Gemeinbedarfszwecken geeignet. Dazu bedarf es der Ausbildung einer robusten städtebaulichen Ordnung und einer Fortentwicklung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Regelung einer maßvollen Nachverdichtung. Er wird aufgestellt, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen. Baurecht besteht im Quartiersinnenbereich derzeit nicht.

2.3 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll die vorhandene Wohnbebauung durch eine Kindertageseinrichtung, für die im Ortsamtsbereich Plauen-West ein außerordentlich hoher Bedarf besteht, und weitere Wohngebäude ergänzt werden.

Gefasst wird das Quartier durch straßenbegleitend angeordnete punkt- und zeilenförmige Mehrfamilienhäuser, die zum Großteil schon vorhanden sind. Entlang der Chemnitzer Straße sollen in Ergänzung der bestehenden Struktur und zur Schließung des Stadtraumes zwei vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen.

In zweiter Reihe der Chemnitzer Straße könnten zwei Wohngebäude entstehen. An der Bamberger Straße und der Hohen Straße könnten in zweiter Reihe insgesamt drei weitere Wohnhäuser errichtet werden. Analog zur Chemnitzer Straße erfahren auch diese Gebäude im Quartiersinneren eine deutliche Unterordnung in ihrer Kubatur.

Auf der größeren zusammenhängenden Fläche im Blockinnenbereich soll eine Kindertageseinrichtung entstehen. Der durchgrünte Charakter des Geviertes soll durch die Längsausrichtung des Baukörpers in N-S-Richtung sowie der Erhaltung von bestehendem Großgrün beibehalten, geschützt und durch eine „grüne Mitte“ in Form der Spielfläche ergänzt werden.

Trotz der unterschiedlichen Bauformen und Baugrößen soll das Wohngebiet als einheitliches Quartier wahrgenommen werden. Um dies zu erreichen, werden im Zuge der weiteren Bearbeitung gestalterische Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet schließt mit allen vier Seiten an bestehende Straßen an. Das Quartiersinnere wird dezentral jeweils über private Flächen so sparsam wie möglich erschlossen. Damit kann auch eine Entwicklung der innenliegenden Grundstücke unabhängig voneinander erfolgen.

Die Fläche für Gemeinbedarf, auf der die Kindertageseinrichtung entstehen kann, wird über eine eigene Zufahrt ausgehend von dem Platzbereich der Bayreuther Straße erschlossen.

Zur Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzung an der stark frequentierten Chemnitzer Straße wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

2.4 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in attraktiver, integrierter Lage eine Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu erschließen. Die bestehende durchgrünte Baustruktur soll durch eine aufgelockerte Neubebauung mit einzelnen Wohnhäusern sowie einer Kindertagesstätte im Quartiersinneren ergänzt werden. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dresden.

Bei der Planung wird berücksichtigt, dass sich im Quartiersinneren viele erhaltenswerte Einzelgehölze und Gehölzflächen befinden. Der Erhalt und Schutz des vorhandenen Großgrüns ist daher auch ein Planungsziel.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 7 von 28

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

- bauliche Schließung des Straßenraumes an der Chemnitzer Straße,
- Schaffung von Möglichkeiten zu einer maßvollen Nachverdichtung im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, für ca. 5 Wohnhäuser und ein Gemeinbedarfsgebäude,
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes,
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit der Altlastenthematik und der Sicherung des notwendigen Schallschutzes.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum ausgewiesen. Damit hat sie die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Der Regionalplan¹ weist den Bereich in und um das Plangebiet als Untersuchungsraum für Flödermausquartiere aus. Zusätzlich wird der nordwestlich des Plangebietes befindliche Alte Annenfriedhof als Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert ausgewiesen. Für das Plangebiet selbst sind keine gesonderten Ausweisungen getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan² stellt für das Plangebiet in Ergänzung der umliegenden Bebauung Wohnbauflächen dar. Im Nordosten und Südwesten schließen sich Wohnbauflächen, im Südosten Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil an. Nordwestlich schließt sich mit der Chemnitzer Straße eine örtliche Hauptverkehrsstraße an, an der sich gewerbliche Bauflächen sowie Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof angliedern. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Planungsbereich voraussichtlich insgesamt als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt sein. Dies steht im Einklang mit der zukünftigen Entwicklung und geplanten Nachverdichtung im Gebiet entsprechend Bebauungsplan.

Die Festsetzungen zur geplanten Wohnnutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)

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 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6.000 Wohnungen in Eigenheimen und anderen individuellen Wohnformen ermittelt. Bei wie in den letzten Jahren anhaltendem Bevölkerungswachstum entsteht auch ein zusätzlicher Bedarf von ca. 6.200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

¹ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung

² wirksamer Flächennutzungsplan Landeshauptstadt Dresden Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 rechtswirksam seit 10.12.1998

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 8 von 28

Aufgrund des Bedarfes an Eigenheimen und auch Wohnungen in Innenstadtnähe und der positiven Resonanz an bereits umgesetzten innerstädtischen Projekten ist im Wohnungsneubau eine weitere Orientierung und Konzentration der Wohnbauprojekte auf integrierte innerstädtische Standorte naheliegend.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 387 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungs- und Gemeinbedarfsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4 Weitere rechtliche Bindungen

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Kulturdenkmale. Für das Plangebiet ist daher der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten, das heißt, die unmittelbare Umgebung eines Baudenkmals darf nicht durch bauliche Anlagen dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Als Kulturdenkmale im Plangeltungsbereich sind das Doppelmietshaus in Ecklage und offener Bebauung in der Bayreuther Straße 2 und 4, das Mietshaus in offener Bebauung in der Chemnitzer Straße 71 sowie ein Weichbildstein³ in der Hohen Straße 40 ausgewiesen.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Alte Annenfriedhof. Er steht als Sachgesamtheit unter Schutz.

Friedhofsabstand

Nordwestlich des Plangebietes liegt der Alte Annenfriedhof. Zum Schutz der Friedhofsruhe sind die entsprechenden Schutzabstände nach § 5 Abs. 5 SächsBestG von Wohngebäuden einschließlich ihrer Nebenanlagen zum Friedhof mit 35 m und von Gewerbe- und Industrieanlagen zum Friedhof von 75 m einzuhalten. Nach Anhörung des Friedhofsträgers ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Abweichungszulassung über eine Ausnahme nach § 5 Abs. 5 Satz 3 SächsBestG zu entscheiden.

3.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und 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 Wohnhäusern in städtebaulich integrierter und erschlossener Lage. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle, welche eine direkte Anbindung zum Stadtzentrum schafft. Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen sind in Dresden Südvorstadt-West vorhanden. Mit der Schaffung eines Kindergartens im Blockinneren des Plangebietes kann die Nachfrage direkt vor Ort abgedeckt werden.

Die Planung berücksichtigt daher diverse Aspekte des Gender Mainstreaming.

³ Weichbildsteine dienten der Abgrenzung der Stadt und bildeten damit die Stadtgerichtsgrenze.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 9 von 28

4 Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach SächsUVPG unterliegen. Aus dem Katalog des UVPG - Anlage 1, dort die Bauvorhaben unter Nr. 18, ist kein Vorhaben ableitbar, für das hier innerhalb des Bebauungsplanverfahrens über den Weg einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls eine UVP-Pflicht festzustellen wäre. Die zulässigen Wohnhäuser sowie das Gemeinbedarfsgebäude sind im Katalog des UVPG - Anlage 1 ausdrücklich nicht als zu prüfende Vorhaben benannt worden. Weiterhin sind keine europäischen Schutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

Somit ist festzustellen, dass das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, wonach kein Umweltbericht erforderlich ist. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, konnte daher abgesehen werden.

4.2 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Chemnitzer Straße vorbelastet. Daher wurde für den Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt, das aufgrund der Änderung der städtebaulichen Struktur nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nochmals geringfügig modifiziert und an die geplante Errichtung einer Kindertageseinrichtung angepasst wurde. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung durch Wohnen und Gemeinbedarf erfolgte dabei eine Beurteilung der zulässigen Orientierungswerte in Anlehnung an die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 40/45 dB(A) nachts. Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, wohingegen dem Verkehrslärm zur Nachtzeit die um 5 dB höheren Werte zugebilligt werden.

Den Berechnungen des Straßenverkehrs lag die Verkehrsprognose 2025 des Stadtplanungsamtes mit dem Bearbeitungsstand vom 7. Januar 2012 zugrunde; die Hochrechnung erfolgte anhand von Faktoren des Umweltamtes Dresden. In einer Variante wurde auch die potentielle Straßenbahnführung auf der Chemnitzer Straße betrachtet und stattdessen die Buslinie weggelassen.

Im Gutachten werden im Planbereich

- an der Chemnitzer Straße tags und nachts deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte,
- bei den anderen Straßen nur direkt an den Straßenfronten und meist nur geringe Überschreitungen der Orientierungswerte und
- im Innenbereich eine Einhaltung der Orientierungswerte prognostiziert.

Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung in Betracht kommen, ist es erforderlich, besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von Büroräumen zu stellen. Die betroffenen Fassaden sind dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich entsprechend nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden bzw. zu errichten.

⁴ TBL Dresden GbR (2013): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße; Dresden, ergänzt 2014

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 10 von 28

Das bedeutet, dass die Fassaden mit dem jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß auszubilden sind. Schutzbedürftige Räume sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Zudem ist eine entsprechende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissorientierung notwendig, sodass mindestens ein Aufenthaltsraum an der straßenabgewandten Seite angeordnet sein muss.

4.3 Überflutungssicherheit

Im Falle von außergewöhnlich starken Regenereignissen, die über den Bemessungsregen hinausgehen, darf trotz (planmäßiger) Überlastung der Entwässerungsanlagen keine Gefahr für Menschen, Tiere und Sachgüter ausgehen.

In Anbetracht des verhältnismäßig ebenen Plangebietes mit einer mittleren Geländeneigung von <1% sowie einer geringen geplanten Grundstückversiegelung durch die Einzelhäuser mit hohem Grünanteil wird jedoch insgesamt von einem geringen Gefährdungspotenzial in Bezug auf die Überflutung bei Starkregenereignissen ausgegangen.

Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² der Nachweis der schadlosen Überflutung zu führen. Für das Plangebiet ist nach Aussage des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden das 30-jährige Regenereignis für den Überflutungsnachweis anzusetzen.

Dazu ist das erforderliche Rückhaltevolumen für die Regenmenge des 30-jährigen Überflutungsregens abzüglich der in das Kanalnetz abgeleiteten Bemessungsregenspende zu ermitteln. Dieses Volumen ist in Überflutungsflächen/-räumen zurückzuhalten soweit die Regenwasserableitung nicht auf andere Weise sichergestellt ist. Als schadlos überflutbare Flächen bei extremen Regenereignissen eignen sich grundsätzlich die Grün-, Spiel- und Hofflächen im Plangebiet. Hier kann es zu temporären Einstauungen mit geringem Schadenspotenzial kommen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass insbesondere an folgenden gefährdeten Stellen ein Überlaufen des Regenwassers konstruktiv zu vermeiden ist: Einfahrt Tiefgarage, Gebäudetüren und weitere Gebäudeöffnungen, Kellerlichtschächte, Gebäudezufahrt /-zugang.

Generell eignen sich folgende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen gefährdeter schutzbedürftiger Bereiche:

- Zufahrten zu Tiefgaragen mit einer Schwelle höher gelegen als die benachbarte öffentliche Straße, sodass ein Vorbeifließen des Straßenwassers jederzeit möglich ist.
- Schutz der jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke durch Geländeprofilierung (z.B. 10 cm Schwelle oder Bordstein)
- höhenmäßige Einordnung der zu schützenden Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Tiefgaragenentlüftung, Lichtschächte) oberhalb von Überflutungsbereichen (z.B. Grün- und Wegflächen, Schachtdeckel der Grundstücksentwässerung).

4.4 Artenschutz

Für die Entwicklung des Plangebietes sind der Abriss der Gebäude auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Chemnitzer Straße und weiterer kleiner Nebengebäude auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 71 sowie Baumfällungen erforderlich. Mit der Durchführung der erforderlichen Artenschutzprüfung wurde die MEP Plan GmbH⁵ beauftragt.

Im Rahmen von mehreren Begehungen erfolgte die Kontrolle des Untersuchungsgebietes auf das Vorkommen von Vögeln (*Aves*), Fledermäusen (*Chiroptera*), Juchtenkäfer (*Osmodermaeremita*) sowie weiterer geschützter Tierarten.

⁵ MEP Plan GmbH (2014): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße; Dresden

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 11 von 28

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Prüfung einer Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung der nachgewiesenen Tierarten durch das geplante Vorhaben. Es besteht keine Nachbarschaft zu Schutzgebieten des Naturschutzrechtes, wie FFH- oder SPA-Gebieten.

Es wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Kartierung aller Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten geschützter Tierarten mittels Untersuchung aller zugänglichen Gebäudeteile auf deren Vorkommen in den Monaten Mai bis August
- Erfassung von Fledermaussommerquartieren an Gebäuden und Bäumen in den Monaten Mai bis Juli mittels 3 Detektorbegehungen zum abendlichen Ausflug und 3 Detektorbegehungen zur morgendlichen Schwärmphase bei geeigneter Witterung
- Erfassung des Eremitenvorkommens an Bäumen zur Erfassung und Kontrolle von potentiell besetzten Baumhöhlen und Spalten
- Erfassung sonstiger geschützter Tierarten, z.B. Igel, mittels Nachsuche an geeigneten Strukturen.

Im Zeitraum von April bis August 2013 wurden 16 Begehungen zur Erfassung der Brutvogel-, Fledermaus- und Eremitenvorkommen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden 21 Vogelarten und drei Fledermausarten nachgewiesen. Nachweise auf das Vorkommen des Eremiten wurden nicht festgestellt.

Von den Abrissarbeiten sind eine Niststätte vom Hausrotschwanz und eine Niststätte vom Haussperling betroffen. Aufgrund des gegenwärtigen Planungsstandes ist eine Aussage zur Anzahl der durch Rodungsarbeiten betroffenen Niststätten nicht möglich.

Für die untersuchten Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abgewendet. Aus gutachterlicher Sicht können durch die Optimierung der zu bauenden Gebäude für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten langfristig und dauerhaft neue Quartiere geschaffen werden.

Für das Entnehmen und Umsiedeln von Tieren oder deren Lebensformen im Rahmen der geplanten Maßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Befreiung gemäß § 67 BNatSchG zu beantragen.

4.5 Altlasten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Erdbaulaboratorium Dresden GmbH⁶ mit der Orientierenden Untersuchung zweier Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes, die im Sächsischen Altlastenkataster erfasst sind, beauftragt. Mit der Orientierenden Untersuchung sollen die aktuellen Schadstoffbelastungen erkundet und aus den Gefährdungsabschätzungen für die jeweiligen Schutzgüter der Handlungsbedarf und eventuell weitere erforderliche Maßnahmen abgeleitet werden. Zudem werden Hinweise und Vorschläge unterbreitet, damit künftig die geplanten Nachnutzungen gefahrlos erfolgen können.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei Verdachtsflächen, die im Sächsischen Altlastenkataster erfasst sind:

- AKZ 62/219060 (im Bebauungsplan mit **A 01** bezeichnet), Chemnitzer Straße (ehemals Nr. 67–69), Flst. 468/1, Gemarkung Altstadt II, PGH Kfz-Instandsetzung Dresden-Süd, zuvor ehem. Farben- und Lackfabrik
- AKZ 62/201247, Chemnitzer Straße 71, Flst. 132 a, Gemarkung Plauen, Fa. Nitzsche, Heizungs-, Rohrleitungs-Montagebetrieb bis 1986 und Kfz-Instandsetzungsbetrieb (Öllager, Autolackiererei)

Auf dem Flurstück 468/1 (AKZ: 62/219060) erfolgte mittels Rammkernsondierungen und kleiner Schürfen die Untersuchung von Farbenlager, Kfz-Waschplatz, Lager und Freiflächen.

⁶ Erdbaulaboratorium Dresden GmbH (2014): Orientierende Untersuchung B- Plan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 12 von 28

Auf dem Flurstück 132a (AKZ: 62/201247) wurden Öllager und Lackiererei mit vier Rammkernsondierungen untersucht.

In Auswertung des Gutachtens wurde der Boden in 0,0-0,30 m und in 0,30-0,60 m Tiefe beprobt und analysiert.

Innerhalb der gesamten Altlastenverdachtsfläche **A 01** sind in den obersten 0,0 – 0,3 m und 0,3-0,6 m Bodenzonen (unterhalb von Befestigungen und Konstruktionsschichten) Schadstoffbelastungen insbesondere mit Blei, vereinzelt mit PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) vorhanden. Diese Belastungen überschreiten die Prüfwerte für die Pfade Boden-Mensch (Kinderspielflächen, Wohngebiete) und Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten). Die Umsetzung der auf dieser Fläche erforderlichen Maßnahmen wird über eine bedingte Festsetzung gesichert.

Hinsichtlich des Grundwassers (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) ist festzustellen, dass im Bodeneluat nur Zink und PAK erhöhte Gehalte aufweisen. Auf Grund der langen Einwirkzeit sind Einträge in das Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen. Durch die Tiefenlage des Wasserleiters, die oberflächlich anstehenden Lehmdecken, die als Stauer wirken sowie die vergleichsweise geringen Gehalte im Eluat wird das Grundwasser aber nicht unmittelbar betroffen sein.

Innerhalb der Fläche A 01 wurden im Bereich der Teilfläche des ehemaligen Farbenlagers (im Bebauungsplan mit **A 02** bezeichnet) hohe Schadstoffgehalte an PAK, Arsen, Blei, Cadmium und Zink angetroffen, die weitere Maßnahmen erfordern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird über eine bedingte Festsetzung gesichert. Es könnte sich hinsichtlich Zusammensetzung und Schadstoffgehalt um ein im Krieg zerstörtes Farbenlager oder einen Produktionsstandort handeln. Es ist schätzungsweise von einer Größe von 10 m x 15 m x 2,5 m auszugehen. Für die geplante Nutzung als Kindergartenfläche besteht keine Gefährdung, sobald die Schadstoffe ausgekoffert wurden.

Wiederum innerhalb der Altlastenverdachtsfläche A 01 wurde auf einer Teilfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich (im Bebauungsplan mit **A 03** bezeichnet) in einer Tiefe ab 1,60 m bis 2,30 m eine kleinräumige Schadstoffbelastung mit BTEX angetroffen, die weitere Maßnahmen erfordert. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird über eine bedingte Festsetzung gesichert. Es ist schätzungsweise von einer Größe von ca. 5 m x 6 m x 2 m auszugehen. Sie kann bei der geplanten Nutzung im Boden verbleiben. Es besteht keine Gefährdung für die geplante Nutzung als Kindergartenanlage.

Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Kapitel „Bedingte Festsetzungen“.

Der Altlastenverdacht im Bereich von Waschplatz und Lager auf dem Flurstück Chemnitzer Straße 71 (AKZ 62/201247) hat sich nicht bestätigt. Es wurden keine Schadstoffbelastungen nachgewiesen.

5 Grünordnung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag⁷ erstellt, der den derzeitigen Zustand des Plangebietes erfasst und grünordnerische Maßnahmen vorschlägt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Grünordnerischen Fachbeitrag wurde der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Zustand des Plangebietes beschrieben und bewertet und es wurden grünordnerische Maßnahmen für das Plangebiet vorgeschlagen. Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele sind diese grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

⁷ Grünzeug (2014): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 387; Dresden

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 13 von 28

Im Vordergrund stehen dabei die Erhaltung der Durchgrünung des Quartiers sowie die Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die im Quartiersinneren bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen in unterschiedlicher Größe und Qualität wurden beim Erarbeiten des Bauungskonzeptes beachtet, sodass Bereiche mit besonders hohem Grünanteil abweichend zum Vorentwurf von einer möglichen Bebauung ausgenommen werden.

5.1 Bestandsbewertung

Der Stadtteil Südvorstadt-West zählt historisch zu den Dresdner Vorstädten. Das Gebiet um den Plangeltungsbereich wurde 1851 zum Baugebiet in offener Bauweise erklärt. Im Zuge dessen wurden 1855/56 die Straßen neu angelegt und es entstand die, bis zum heutigen Tag erhaltene, gerasterte Struktur. Neben der punktuellen Stadtwillenbebauung prägt auch Zeilenbebauung den Stadtteil. Trotz der dichten Bebauung sind die Wohnquartiere durch eine intensive Durchgrünung insbesondere der Blockinnenbereiche geprägt.

Die Flächen im Quartiersinneren gehören überwiegend zu den Vorderhäusern und werden z.T. als Gartenland, Spiel- und Freiflächen genutzt. Im Bestand ist eine Vielzahl von Großgehölzen vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Chemnitzer Straße (ehemals Nr. 67-69) eine brachliegende ehemals gewerblich genutzte Fläche (Autohandel).

Die Biotoptypen Wohnbebauung und Industrie-, Gewerbe- und Sonderflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da es sich meist um voll- bzw. teilversiegelte Flächen mit geringem Grünanteil handelt. Auf den brachliegenden Flächen des ehemaligen Autohandels haben sich im Randbereich teilweise Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs ausgebildet. Diese Flächen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es handelt sich um Biotoptypen mit kurzer und mittlerer Regenerationszeit. Sie bilden gerade im städtischen Raum den Lebens- und Rückzugsbereich für vielfältige Arten und sind nur bedingt ersetzbar. Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl an Großgehölzen, die einzeln erfasst wurden. Ein großer Teil der Gehölze ist in einem guten Vitalitätszustand und hat bereits eine beträchtliche Wuchsgröße erreicht.

5.2 Freiraumkonzept

Allgemeine Planungsziele in den Bereichen Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild sind:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Begrünung des Plangebietes, naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung, Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz vor altlastenbedingten Belastungen
- weitgehende Erhaltung der Einzelgehölze bzw. der Gehölzflächen
- Gestaltung einer „grünen Mitte“ durch die großen Freifläche der Kindertageseinrichtung
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen aus vorwiegend heimischen Gehölzarten
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz des Grundwassers vor Kontamination

Zur Begrünung des Plangebietes schlägt der Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Erhaltung der Bestandsbäume innerhalb der Grundstücke
- Begrünung innerhalb der Grundstücke mit heimischen Baum- und Straucharten
- neben Zäunen auch Hecken als Einfriedungen
- wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Müllstandorten und Sitzplätzen
- Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Tiefgaragenbegrünungen

Soweit möglich, wurden zur Umsetzung dieser Planungsziele zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 14 von 28

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz, da das Plangebiet an allen Seiten direkt an öffentliche Straßen angrenzt. Das Plangebiet liegt im Nordwesten an die Chemnitzer Straße an; sie ist eine Hauptverkehrsstraße und stellt eine direkte Verbindung zum Dresdner Stadtzentrum bzw. zum Stadtteil Plauen und weiter nach Freital dar.

Entlang der Chemnitzer Straße ist langfristig eine Straßenbahnverbindung Plauen-Johannstadt angedacht. Es gibt Entwicklungsstudien der Dresdner Verkehrsbetriebe AG zum Ausbau dieser Straßenbahnverbindung als Ersatz der Buslinie 62 von Plauen über das Stadtzentrum zur Johannstadt. Derzeit gibt es keinen Zeitplan, wann es zu einem Ausbau kommen könnte.

Nördlich des Plangebietes, in ca. 200 m Entfernung, verläuft die als Staatsstraße S 172 klassifizierte Nürnberger Straße, in die sowohl die Chemnitzer Straße als auch die Hohe Straße einmünden. Das Plangebiet ist damit sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

6.1.2 Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über private Flächen. Zur Erschließung der Baugrundstücke in zweiter Reihe werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeweils über die vorderen Grundstücke festgesetzt. Die Fläche für Gemeinbedarf wird direkt von der Bayreuther Straße aus über eine längere Zufahrt erschlossen.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen.

6.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz der Dresdner Verkehrsbetriebe angeschlossen. An der Haltestelle Bamberger Straße in ca. 50 m Entfernung können die Buslinie 62 und in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestelle Chemnitzer Straße der Buslinie 61 erreicht werden. In ca. 400 m Entfernung befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Südvorstadt für die Linie 8.

Damit bestehen direkte Anbindungen an das Stadtzentrum sowie nach Bühlau, Hellerau, Johannstadt, Löbtau und Plauen.

Zusätzlich besteht an der Bushaltestelle Chemnitzer Straße Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Wilsdruff.

Eine schnelle Verbindung nach Dresden und Tharandt bietet die S-Bahnlinie S3. Sie befindet sich am Haltepunkt Plauen in ca. 600 m Entfernung vom Plangebiet.

6.1.5 Radverkehr

In den umgebenden Straßen teilen sich Fahrradfahrer/-innen sowie der motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Personennahverkehr den Straßenraum. In der Chemnitzer Straße ist abschnittsweise ein Schutzstreifen auf der Fahrbahn markiert.

6.1.6 Fußgängerverkehr

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Chemnitzer Straße, Bayreuther Straße, Hohe Straße bzw. Bamberger Straße verfügen über ausreichend breite Gehwege für Fußgänger/-innen.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung für das gesamte Plangebiet kann über die vorhandenen Leitungen bzw. Kanäle in den umliegenden öffentlichen Straßen sichergestellt werden. Es wird keine separate innere Erschließung für die Fläche für Gemeinbedarf benötigt, da ein direkter Anschluss der Fläche an die Bayreuther Straße besteht.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 15 von 28

Die Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Gebäude wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die jeweils davor liegenden Grundstücke gesichert. Damit ist gewährleistet, dass die erforderlichen Hausanschlussleitungen von den öffentlichen Anlagen bis zur rückwärtigen Bebauung verlegt werden können.

6.2.1 Trinkwasserversorgung und Löschwasser

Die Wasserversorgung aus dem zentralen Netz ist gesichert. Die Hinterliegergrundstücke sollen über die privaten Zuwegungen, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden, mit Trinkwasser versorgt werden.

6.2.2 Entwässerung

Der Mischwasserkanal in der Chemnitzer Straße ist hydraulisch stark ausgelastet. Änderungen, die zu einer Erhöhung der spezifischen abflusswirksamen Fläche der Grundstücke führen, sind nicht zulässig. Auf den privaten Grundstücken soll das unbelastete NSW daher möglichst vor Ort versickert werden. Da die über der sehr gut zur Versickerung geeigneten Kiesschicht liegende Schluffschicht des Bodens nicht sehr mächtig ist (siehe Profile der Rammkernsondierung des Altlastengutachtens), ist eine Versickerung bei Durchstoßen der Schluffschicht möglich und auch zumutbar.

Eine Versickerung auf der mit A 01 gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche ist erst nach dem über eine bedingte Festsetzung gesicherten Bodenaustausch möglich. Auf den als A 02 und A 03 gekennzeichneten Flächen ist eine Versickerung nicht möglich bzw. nicht sinnvoll, weil Fläche A 03 vollflächig zu versiegeln und damit wasserundurchlässig ist und Fläche A 02 zwar für eine flächige Versickerung in Betracht käme, dafür aber einen zu geringen Umgriff aufweist.

Des Weiteren kommt zur Entlastung des Kanalnetzes auch in Betracht, dass die Grundstückseigentümer Regenwasser in geeigneter Weise sammeln und als Brauchwasser nutzen.

6.2.3 Energieversorgung

Der Anschluss der Energieversorgung soll über das in den umliegenden Straßen vorhandene Netz erfolgen und über die privaten Zuwegungen, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden, erfolgen.

6.2.4 Fernwärme/ Fernkälte

Ob eine Versorgung des Plangebietes mit Gas möglich und gewünscht ist, wird im laufenden Verfahren geprüft.

6.2.5 Telekommunikation

Die Verlegung von Fernmeldeanlagen erfolgt parallel zur Stromversorgung.

6.2.6 Abfallentsorgung

Die vorhandenen Straßen um das Plangebiet ermöglichen den Müllfahrzeugen die Anfahrt. An den Einmündungen der Zufahrten zu den Grundstücken in der zweiten Reihe in die Bestandsstraßen sollen temporäre Abfallbehälterstandplätze zugewiesen werden. Die Errichtung eines Wertstoffbehälterplatzes ist nicht vorgesehen.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 16 von 28

7 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Ergänzung eines bestehenden Wohnbaustandortes auf einer zum Teil brachliegenden Gewerbefläche ermöglicht. Die Festsetzung entspricht dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Wohnbaufläche vorgegebenen Entwicklungsziel.

Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im Blockinnenbereich (WA 4 und WA 5) aufgrund der Lage in zweiter Reihe und der potentiellen Störwirkung ausgeschlossen. Der angestrebte Charakter eines attraktiven durchgrüneten Wohngebietes soll so gesichert werden.

Zudem sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres in der Regel großen Flächenbedarfs, der Gestalt der Baukörper und des zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehrs ausgeschlossen. Gleiches gilt für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, da es vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, die Bebauung der umgebenden Bereiche, die fast ausnahmslos durch Wohngebäude geprägt wird, abzurunden, während gewerblich geprägte Nutzungen eher weiter westlich entlang der Zwickauer Straße angesiedelt werden sollten.

Ziel der Planung ist es, eine kleinteiligere Struktur für die Nutzung als Wohnflächen zu generieren. Die Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Anlagen der Verwaltung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 resultiert aus der geplanten Kleinteiligkeit der Struktur i. V. m. der maximal zulässigen Grundfläche, die eine Unterbringung derartiger Anlagen ausschließt. Hinzu kommt, dass diese Baugrundstücke nicht geeignet sind, einen aus der o. g. Nutzung resultierenden Quell- und Zielverkehr aufzunehmen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahlen und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für die Bebauung entlang der Straßen wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Damit wird zur Sicherung eines durchgrüneten Wohngebietes die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO unterschritten. In diese zulässige Versiegelung von 30 % des zugehörigen Grundstücks gehen die Gebäudegrundflächen, Wege und die Terrassenflächen ein. Ziel ist es dabei, die Baukörpergröße zu begrenzen und die Dichte der umgebenden Bebauung aufzunehmen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht zudem die Errichtung von kleineren Geschosswohnungsbauten in einer städtebaulich angemessenen Dichte innerhalb der Baufelder.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % wurde in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 auf 40 % als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO beschränkt. In diese Überschreitung gehen die Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie die im WA 1 zulässigen Tiefgaragen ein. Damit soll die Ausbildung einer etwas dichteren Bebauung im Blockrandbereich hin befördert werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5, die im Blockinneren liegen, wurde eine maximal zulässige Grundfläche je Baufeld festgesetzt.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 17 von 28

Für die Baufelder im Teilgebiet WA 4 in zweiter Reihe zur Chemnitzer Straße wurde eine maximal zulässige Grundfläche von 180 m² zugelassen. Innerhalb des für Einzelhausbebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes WA 5, in zweiter Reihe zur Bamberger Straße und zur Hohen Straße, wird eine zulässige überbaubare Grundfläche je Grundstück von nur 140 m² zugelassen. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt somit im WA 4 und WA 5 auf einen absoluten Wert je Grundstück begrenzt und steigt nicht anteilig mit zunehmender Grundstücksgröße an. So können für alle Bauherren angemessene, von der individuellen Grundstücksgröße weniger abhängige Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Die größere Grundfläche im WA 4 wurde deshalb festgesetzt, weil die zur Verfügung stehenden Flächen hier deutlich größer sind. Die möglichen Grundstücke im WA 5 sind voraussichtlich geringer dimensioniert. Daraus resultiert die geringere zulässige Grundfläche. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wurde im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis WA 5 nicht eingeschränkt, um zeitgemäße Garagen und Nebenanlagen zuzulassen.

Zusätzlich darf die festgesetzte Grundfläche für Terrassen im WA 4 um maximal 40 m² und im WA 5 um maximal 20 m² überschritten werden, um für die kleinteiligere Bebauung im Innenbereich einen gewissen Gestaltungsspielraum trotz der festgesetzten Grundflächen zu erhalten und gleichzeitig die Baukörpergröße zu begrenzen.

Die sich aus diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergebenden Grundflächen erfordern eine platzsparende, konzentrierte Anordnung des ruhenden Verkehrs, sowie eventueller Nebenanlagen, wie Gartengeräteschuppen, Abstellräume und Kellerersatzräume.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine maximale Grundfläche von 750 m² festgesetzt. In dieser Fläche ist z. B. die Errichtung einer Kindertagesstätte für maximal 150 Kinder realisierbar. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt, da insbesondere aufgrund der langen Zufahrt weitere Versiegelungen notwendig sind.

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich ein Überbauungsgrad, der unter der laut BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete bzw. unter Einbeziehung der möglichen Gesamtversiegelung weit unter einer laut BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,6 bei der bis zu 50 %-igen Überschreitung durch Garagen etc. bleibt. Es entsteht eine Bebauungsstruktur, die zum öffentlichen Raum die Lücken schließt und zum Grünraum im Blockinnenbereich stärker aufgelockert und durchgrünt bleibt. Damit wird der angestrebte attraktive Charakter des Wohngebietes erreicht und eine vielfältige Wohnqualität gesichert. Zugleich wird die ehemals gewerblich genutzte Fläche für eine neue Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) reaktiviert und ihrer städtischen Lage gemäß optimal ausgenutzt.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die gemittelte Höhe der jeweiligen Bestandsstraßen festgesetzt, von der das Gebäude erschlossen wird.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sowie der Gemeinbedarfsfläche ist der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit 133,00 m NHN festgesetzt. Die Sockelhöhe wird im WA 4 und WA 5 (= Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) auf maximal 0,60 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, um hohe Eingangstrepfen und ein beträchtliches Herausheben von Kellergeschossen zu vermeiden.

Für die beiden denkmalgeschützten Gebäude wird die bestehende Traufhöhe im WA 2 mit 13,00 m und im WA 3 mit 13,50 m zwingend festgesetzt. Für die übrige straßenbegleitende Bebauung im WA 1 wird die Traufhöhe sowohl unter Berücksichtigung der Einzeldenkmale, als auch des Bestandes im Plangebiet selbst und in der Umgebung auf maximal 13,00 m festgesetzt. So wird dem Plangebiet ein einheitlicher Ausdruck verliehen, der auch als Ergebnis der erstellten Straßenabwicklungen entstanden ist (siehe Anlagen).

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 18 von 28

Die angestrebte Ausbildung eines attraktiven Straßenraumes und somit auch des Stadtbildes im Quartier wird so weiter entwickelt.

Zusätzlich zur Traufhöhe wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine höchste Gebäudehöhe festgesetzt. Entlang der Straßen wird die maximale Gebäudehöhe im WA 1 auf 17,50 m begrenzt. Damit besteht ein gewisser Spielraum innerhalb dessen die Gebäudehöhen variieren können, der sich mit seiner maximalen Ausprägung jedoch gut in den Umgebungsbestand einfügt. Die maximale Gebäudehöhe bei den denkmalgeschützten Gebäuden wurde entsprechend des Bestandes im WA 2 auf 17,00 m und auf 19,00 m im WA 3 festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und der Gemeinbedarfsfläche wird nur eine höchste Gebäudehöhe festgesetzt. Eine separate Traufhöhe konnte entfallen, da als Dachform nur Flachdächer zulässig sind. Die höchste Gebäudehöhe wird im Zusammenspiel mit der zulässigen Geschossigkeit im WA 4 mit 10,00 m und im WA 5 und der Gemeinbedarfsfläche mit 7,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Erreicht wird damit eine maßvolle Nachverdichtung die sich in ihrer Höhe deutlich von der straßenbegleitenden Bebauung unterscheidet und somit abstuft.

Die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen ist in den Festsetzungen wie folgt definiert:

- bei geneigten Dächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut
- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika
- bei Fassaden mit Staffelgeschoss das Maß vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der geschlossenen Brüstung bzw. Attika.

Darüber hinaus werden einige Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf an den Eckgebäuden Bamberger Straße 11, Bamberger Straße 25, Hohe Straße 34 und zukünftige Chemnitzer Straße 67 auf mindestens 1/3 der Fassadenlänge jedoch maximal 6 m Länge die Traufhöhe bis zur jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhe überschritten werden. Dies dient der Akzentuierung der Gebäude in den jeweiligen Kreuzungsbereichen des Plangebietes.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 7 m durch einen zusätzlichen Raum auf einer maximalen Fläche von 25 m² um bis zu 2,30 m überschritten werden. Damit soll im Sinne der individuellen Entscheidungsmöglichkeiten den Bauherren ermöglicht werden, ein Austrittsbauwerk auf die Dachterrasse oder einen weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Maßstab der Gebäudekubatur stuft sich dennoch wie geplant zu der vorhanden Umgebung ab.

Geschossigkeit

Im straßenbegleitenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung zulässig. Damit erfolgt eine Orientierung am Bestand, so auch an den bestehenden viergeschossigen Zeilenbauten entlang der Bayreuther Straße und der Bamberger Straße.

Das denkmalgeschützte Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird mit einer zwingenden Dreigeschossigkeit und das denkmalgeschützte Gebäude im WA 3 wird mit einer zwingenden Viergeschossigkeit festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Ausprägung gesichert.

Im Blockinnenbereich werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwei- bis drei Geschosse festgesetzt, um eine Abstufung zur straßenbegleitenden Bebauung zu erreichen und gleichzeitig eine stadträumlich verträgliche Ausnutzung aufgrund der großen Grundstücke zu ermöglichen. Das im WA 4 zulässige dritte Geschoss ist lediglich als Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von maximal 2/3 der darunterliegenden Grundfläche zulässig, wobei es dem Bauherren obliegt, ob das Einrücken des Staffelgeschosses umlaufend oder ein-, zwei- oder dreiseitig erfolgt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um angesichts der hohen Vorderhäuser angemessene Kubaturen zu ermöglichen und eingeschossige Wohnhäuser zu vermeiden.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 19 von 28

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal zwei Geschosse zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, sowohl ein zweigeschossiges Gebäude, als auch ein eingeschossiges Gebäude je nach Bedarf und Gestaltungsidee zu errichten.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen entsprechend des Bestandes sowohl freistehende Häuser als auch Zeilenstrukturen ermöglicht werden. Es wurde deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gesamtgebäudelänge von mehr als 50 m zulässt. Dieser Fall trifft aufgrund der festgesetzten Einzelbaufelder nur für die vorhandenen Zeilenbauten an der Bamberger Straße und Bayreuther Straße zu.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 und in der Fläche für Gemeinbedarf soll Baurecht für die Errichtung von freistehenden Häusern geschaffen werden. Es wurde demnach eine offene Bauweise für die Einzelbaufelder festgesetzt. Damit wird die starke Durchgrünung des Quartiers gesichert und der Erhalt der Bestandsbäume ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wurden Einzelhäuser festgesetzt. Damit sind hier innerhalb der Baufelder Doppel- oder Reihenhäuser ausgeschlossen. Aus dieser Festsetzung geht hervor, dass die Gebäude in zweiter Reihe als kleinteiligere Strukturen gedacht sind. Die geplante Abstufung zur straßenbegleitenden Bebauung wird somit klar definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien, auf denen gebaut werden muss, und Baugrenzen, an die heran gebaut werden darf, definiert.

Dabei wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Festsetzung der Baulinie stets die Position des Gebäudes im Verhältnis zum Straßenraum geregelt und damit seine stadträumliche Wirkung definiert. Baulinien werden für die Straßenfront an der Chemnitzer Straße festgesetzt. Die Baulinie bestimmt die zukünftige Bauflucht und damit die Begrenzung des Straßenraumes an der Chemnitzer Straße. Gleiches gilt an der Einmündung der Bayreuther Straße in die Chemnitzer Straße zur Betonung dieser besonderen, halbkreisförmigen Platzsituation. Die denkmalgeschützten Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind an allen Seiten mit Baulinien gefasst, um die Kubatur der Gebäude zu sichern.

Im übrigen Plangebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Bamberger Straße, Bayreuther Straße und Hohen Straße werden die Baufelder über Baugrenzen festgesetzt, da sich die genannten Straßen in ihrer Bedeutung von der Chemnitzer Straße abstufen und somit ein etwas größerer Spielraum geschaffen wird, geringfügig von der Bauflucht abzuweichen.

Im Blockinnenbereich wird Baurecht innerhalb der fünf mit Baugrenzen abgegrenzten Baufelder geschaffen. Die Abgrenzung der Baufelder ermöglicht einen gewissen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude innerhalb des Baufeldes. Die jeweils zusätzlich festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen sind zu beachten. Die Anordnung der Baufelder erfolgt mit Rücksicht auf bestehende bzw. vorgelagerte Flurstücksgrenzen und eine mögliche Erschließung.

Der Abstand zwischen den Baufeldern der ersten und zweiten Reihe beträgt mindestens 18,00 m. Damit wurden ausreichende Abstandsflächen gesichert und es kann eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet werden. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird damit Rechnung getragen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wurde ein größeres Baufeld über Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand zu den anderen Baufeldern ist relativ groß, so dass auch hier eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Ausnahmen von den Baulinien und Baugrenzen

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden einige Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien zugelassen und definiert.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 20 von 28

Zur Ausbildung eines Risalits, der an den vorhandenen historischen Gebäuden ein typisches Gliederungselement darstellt, darf die Baulinie im Allgemeinen Wohngebietes WA 1 um maximal 0,75 m und auf maximal 25 % der Länge der zugehörigen Straßenfassade überschritten werden. Ziel ist es dabei, eine dezente Plastizität und Betonung der Straßenfassaden zu erreichen. Eine weitere Überschreitung um maximal 1,20 m ist auf jeweils maximal 35 % der Länge der zugehörigen Straßenfassade zur Ausbildung von Balkonen und Eingangsüberdachungen zulässig.

Weiterhin darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zur Ausbildung von Staffelgeschossen von der Baulinie durch Zurückweichen um mindestens 1,20 m abgewichen werden, um eine deutliche Zäsur in Höhe der Traufe zu erzielen.

Eine weitere mögliche Ausnahme im WA 1 betrifft die Überschreitung der Baulinie zur Bayreuther Straße - ausgehend von der Gebäudeecke an der Chemnitzer Straße - auf einer Länge von mindestens 10,00 m und in einem Winkel von 15°. Damit wird die Anpassung der Raumkante an die besondere Platzsituation im Einmündungsbereich der Bayreuther Straße in die Chemnitzer Straße ermöglicht. Von dieser Ausnahme muss jedoch kein Gebrauch gemacht werden, da die Nordostseite des halbrunden Rondells im Bereich der Chemnitzer Straße 61 rechtwinklig ausgeformt ist und somit auch auf der Südwestseite des Platzes ein rechtwinkliges Eckgebäude städtebaulich vertretbar wäre.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen und Balkonen um maximal 2,00 m überschritten werden. Die Baufelder sollen in erster Linie die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück bestimmen, eine Abweichung an der straßenabgewandten Seite zur Ausbildung von Terrassen wird zur Erhöhung der Wohnqualität zugelassen. Analog dazu können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 die Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen um maximal 3,00 m und zur Errichtung von Balkonen um maximal 2,00 m überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen im gesamten WA 1 durch die Errichtung von Tiefgaragen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl überschritten werden, um die Möglichkeit zu schaffen, auch unterirdischen Parkraum außerhalb der Baufelder zu planen.

7.1.4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke

Für die drei Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine Mindestgröße je Baugrundstück von 600 m² festgesetzt. Damit soll eine Parzellierung von sehr kleinen Grundstücken verhindert und eine gute Wohnqualität auch im Innenbereich gesichert werden.

7.1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der bestehenden Bauflucht zulässig, um den Straßenräumen einen urbanen Charakter zu verleihen und das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze vor den Garagen bzw. Carports, da es sich hier in der Regel um ein kurzfristiges Abstellen handelt und Standplätze für Abfallbehälter, um ein zügiges Entsorgen des Hausmülls auf kurzem Weg zu ermöglichen.

7.1.6 Verkehrsflächen

Bei der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche an der Chemnitzer Straße handelt es sich um eine geplante Erweiterung des Straßenraumes. Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 5,00 m. Im Bereich dieser Fläche wird damit die Möglichkeit geschaffen, einen Haltestellenbereich für eine langfristig geplante Straßenbahnverbindung Plauen-Johannstadt im Zuge der Chemnitzer Straße zu sichern. Da dieser Haltestellenbereich barrierefrei auszubilden ist, sind auf einer Länge von ca. 55 m (gemessen ab der Einmündung der Bayreuther Straße in die Chemnitzer Straße) keine Ein- und Ausfahrten möglich.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 21 von 28

7.1.7 Zulässigkeit von Tiefgaragen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 wird die Errichtung von Tiefgaragen ausgeschlossen. Die in WA 2 bis WA 3 bestehenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz, daher sind hier Tiefgaragen ohnehin nachträglich nicht mit vertretbarem Aufwand herstellbar. Aufgrund der Zufahrten im Bestand und des Gehölzbestandes sind im Quartiersinnenbereich (WA 4 und WA 5) Tiefgaragen ausgeschlossen, da deren Zufahrten in die Wurzelbereiche der grenzständigen Großbäume eingreifen würden. Tiefgaragen sind somit nur im WA 1 zulässig.

7.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Bebauung entlang der Straßen (WA 1 – 3) sowie die Fläche für Gemeinbedarf werden durch die umliegenden Erschließungsstraßen erschlossen. Für die Gebäude in zweiter Reihe wird die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der hinterliegenden Grundstücke über die Grundstücke der Vorderhäuser gesichert. Auf der an der Bayreuther Straße anliegenden Fläche für Gemeinbedarf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das eine optionale Erschließung für das in zweiter Reihe liegende Baufeld an der Chemnitzer Straße sichern soll.

7.1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beruhen auf den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens⁸ und dienen dem Schutz der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor unzulässigen Immissionen. Entsprechend dem Schallgutachten wurde mit den festgesetzten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete erreicht. Als maßgebliche Orientierungswerte wurden für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß DIN 18005 Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) für Verkehrslärm nachts und 40 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm nachts (22.00 – 06.00 Uhr) herangezogen.

Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen anzuwenden. Passiver Schallschutz beschränkt sich im Allgemeinen auf den Einbau entsprechender Schallschutzfenster und den Einbau vom Öffnen der Fenster unabhängigen Belüftungseinrichtungen. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzwürdigen Gebäuden im Plangebiet (z.B. Wohnungen, Büros, Aufenthaltsräume) wird der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 angegeben. Dieser Außenlärmpegel setzt sich zusammen aus den Lärmanteilen der verschiedenen Lärmarten (hier nur Verkehrslärm).

Der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet sich somit im vorliegenden Fall aus dem Beurteilungspegel (Pegel am Gebäude ohne Reflexion des eigenen Gebäudes) des Verkehrslärmes tags plus 3 dB. Für eine möglichst homogene Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurde ein Berechnungspunktabstand von 1 m gewählt. Die im Plangebiet auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegel können dem Schallschutzgutachten aus der Anlage A1.3 und A2.3 entnommen werden. Die die daraus folgenden Lärmpegelbereiche sind in der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB
	für Wohnnutzung
III	61-65
IV	65-70
V	70-75

⁸ TBL Dresden GbR (2013): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung Chemnitzer Straße; Dresden

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 22 von 28

An den Fassaden, an denen in dem Beiplan zum Rechtsplan (Blatt 2 von 2) das Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt ist, müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume sowie Büroräume entsprechend der jeweils bezeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Für Räume, in denen über längere Zeiträume Ruhe gewahrt werden muss, dürfen Fenster in den gekennzeichneten Fassaden nicht zum Lüften geöffnet werden. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster keine unverträglichen Belastungen auftreten. Für diese Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z. B. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dies betrifft insbesondere Schlafräume.

In den gekennzeichneten Bereichen sind die Geräuschmissionen so hoch, dass Wohnungsgrundrisse grundsätzlich so zu gestalten, dass sensible Nutzungen nicht zu den Lärmemitteln angeordnet werden. Daraus folgt, dass für jede Wohnung, die an einer mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Fassade liegt, ein Aufenthaltsraum an der straßenabgewandten Seite anzuordnen ist.

Für die Baufläche der Gemeinbedarfseinrichtung ergeben sich keine Restriktionen hinsichtlich des Lärms.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen beruhen auf dem Grünordnungsplan⁹ und den darin dargestellten Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft sowie den Pflanzempfehlungen. Teile der nachfolgenden Begründung der grünordnerischen Festsetzungen sind daher aus dem Grünordnungsplan übernommen.

7.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Auf Grund des begrenzten Erfassungszeitraumes (16.05.2013 - 17.8.2013) waren keine Aussagen zu Zwischenquartieren im Herbst und zu Winterquartieren möglich. Außerdem konnten die Gebäude teilweise wegen Einsturzgefahr nicht vollständig untersucht werden. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist davon auszugehen, dass sich Fledermausquartiere an den Gebäuden befinden (worst-case-Betrachtung).

Im Bebauungsplan ist zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 an jedem Neubauvorhaben

- ein Brutplatz für Tierarten Haussperling, Hausrotschwanz und Kohlmeise und
- ein großräumiges Fledermausquartier konstruktiv oder durch den Einbau von geeigneten Holzbetonkästen (z. B. als Großraumhöhle oder Großraumeinbaustein)

zu schaffen sind.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind fünf Brutplätze für die Tierarten Haussperling, Hausrotschwanz und Kohlmeise und acht großräumige Fledermausquartiere konstruktiv oder durch den Einbau von geeigneten Holzbetonkästen zu schaffen.

Die ökologische Bau- und Fällbegleitung und die Umsetzung von Schutzmaßnahmen sind geeignet, um die Tötung von Tieren zu verhindern und um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abzuwenden. Die Abgabe eines Berichtes über die durchgeführten Schutz- und Ersatzmaßnahmen ist als Nachweis für den Verbleib der Tiere erforderlich.

Die Integration von Nistplätzen für Vögel und von Fledermausquartieren an den neu zu errichtenden Gebäuden ist erforderlich und geeignet zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Vogelarten und der streng geschützten Fledermausarten.

⁹ Grünzeug (2014): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 387; Dresden

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 23 von 28

Wasserdurchlässige Befestigung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für Gemeinbedarf mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

Durch die Verwendung sickerfähiger Materialien wird anfallendes Niederschlagswasser in erster Linie in die oberen Bodenschichten durchgeleitet und von dort wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Dies hat positive Wirkungen auf das Kleinklima.

Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenanteil von mindestens 20% zu achten, da sonst keine wirksame Versickerung möglich ist.

Versickerung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass unter Beachtung der unten genannten Einschränkungen das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu sammeln und nachzunutzen ist.

Diese Forderung resultiert aus dem Umstand, dass die vorhandenen öffentlichen Kanäle in den angrenzenden Straßen hydraulisch stark ausgelastet sind und Niederschlagswasser nur bis zu einem Versiegelungsgrad von 40% der Gesamtfläche der privaten Grundstücke über die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeführt werden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Grundstücksbereich ist deshalb anzustreben, um so den Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Somit wird auch der schonende und nachhaltige Umgang mit Ressourcen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege erreicht.

Innerhalb der mit A 01 gekennzeichneten Fläche ist eine Niederschlagswasserversickerung erst nach dem unter Punkt 8 - Bedingte Festsetzungen - beschriebenen Bodenaustausch möglich. Auf den als A 02 und A 03 gekennzeichneten Flächen ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig, da die Fläche A03 vollversiegelt wird und die Fläche A02 aufgrund der geringen Größe nicht als Versickerungsfläche geeignet ist.

7.2.2 Anpflanzungsfestsetzungen

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes wurde durch Anpflanzungsfestsetzungen auf privaten Flächen für Bäume und Bindungen gesichert. Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Gehölze kommt ihnen auch eine hohe ökologische Bedeutung zu. Der Verlust an Bestandsgehölzen wurde durch die Lage und Dimensionierung weitestgehend vermieden.

Die zu pflanzenden Gehölze schaffen neue Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei.

Die Mischung aus einheimischen standortgerechten Pflanzen sowie gestalterisch anspruchsvollen Solitärgehölzen ermöglicht die Ausbildung eines differenzierten Erscheinungsbildes und gewährleistet ein gutes Gedeihen der Pflanzen.

Im Bebauungsplan sind auf jedem Grundstück pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 2 Großsträucher gemäß Pflanzenliste 2 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzungen stellen eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Grünstrukturen dar, sodass vorhandene Gehölze in der Pflanzdurchführung angerechnet werden können. Mit diesem Baumbesatz soll eine hohe Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich erzeugt werden.

Zur Eingrünung des Quartiers sind auf den privaten Grundstücken als Ergänzung zu Straßenbäumen im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Hohen Straße an den festgesetzten Standorten Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Entlang der Bamberger Straße und der Bayreuther Straße sind kleinkronige Bäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 24 von 28

In diesem Bereich ist die Dimensionierung der Gehölze kleiner gewählt worden, da der Raum zwischen der Verkehrsfläche und den Gebäuden keine größeren Bäume zulässt, jedoch soll trotzdem ein grüner Vorbereich geschaffen werden. Für eine höhere Variabilität in den Standorten dürfen aufgrund von Zufahrten oder Leitungsführungen Abweichungen um maximal 3 m parallel zur Straße entstehen.

Dachbegrünung/ Tiefgaragenbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind mit mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Zur Sicherung einer wirksamen Dachbegrünung wurde eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorgegeben. Die Dachbegrünung schafft zusätzliche Vegetationsflächen und trägt auf diesen Flächen zu einem Rückhalt von Niederschlagswasser sowie zur Erhöhung der Verdunstungsrate bei und wirkt damit einer Überwärmung entgegen. Eine zusätzliche Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen ist den Bauherren freigestellt.

Um eine wirksame Begrünung der Gartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wurde die Erdüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,70 m festgesetzt, wobei im Bereich von Baumstandorten eine Erdüberdeckung von mindestens 1 m erfolgen muss, um den Bäumen einen ausreichenden Wurzelraum zu bieten.

Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan wurde an den Fassadenabschnitten, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster oder Türen aufweisen, eine Festsetzung zur Begrünung durch kletternde bzw. rankende Pflanzen getroffen. Wandflächen, die pro angefangener 3 m Wandfläche keine Öffnungen aufweisen, sollen durch eine Pflanze gemäß der Pflanzliste 5 bepflanzt werden. Die Maßnahme trägt zusätzlich zur Entwicklung eines durchgrünten Quartiers bei und wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität im Quartierinneren und das Mikroklima aus.

7.2.3 Erhaltungsbindungen

Die im Rechtsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Grundstücken erfolgte aus ökologischen und gestalterischen Gründen. Das wichtige, bereits genannte Ziel der qualitativ hochwertigen Durchgrünung des Quartiers kann nur mit dem Erhalt der Bestandsstrukturen gesichert werden. Einzelne Großbäume sind aus gehölkundlicher Sicht in dieser Größe im Stadtgebiet als Besonderheit anzusehen und ihre Erhaltung daher sehr bedeutsam.

Diese Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Im Falle des Absterbens sind die Bäume an gleicher Stelle durch gleichartige aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Die zur Erhaltung festgesetzte Gehölzfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 besteht aus einer Vielzahl verschiedener Bäume und Sträucher, von denen der gesamte Gehölzbestand dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und zu erhalten ist. Abgängige Sträucher sind gemäß der Pflanzliste 3 und 4 zu ersetzen. Im Wesentlichen soll ein Eingriff in die Fläche vermieden und sie weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige aus der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

8 Bedingte Festsetzung

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung bestehen auf dem Flurstück 468/1 der Gemarkung Altstadt II Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen. Eine Bebauung und Nutzung der Flächen ist erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gefahrlos möglich. Daher wurde zum Schutz der zukünftigen Nutzer eine zeitlich bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Baurecht und den Nutzungsbeginn auf den kontaminierten Flächen an den Nachweis der erfolgreichen Sanierung knüpft.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 25 von 28

Zur weiteren Information der Bauherren sind die betroffenen Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es werden außerdem detaillierte Hinweise zum Bodenschutz bzw. zur Altlastensanierung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen und zum Grundwasserschutz gegeben.

Dazu sind im Bereich der mit **A 01** gekennzeichneten Fläche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen erst zulässig, wenn ein ordnungsgemäßer Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 0,60 m durchgeführt worden ist.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf, die mit **A 01** gekennzeichnet ist, muss ein ordnungsgemäßer Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 0,35 m durchgeführt werden. Sollte auf der Gemeinbedarfsfläche ein für Kindertageseinrichtungen typischer Nutzgartenbereich angelegt werden, um hier z. B. Obstbäume zu pflanzen und Naschbeete anzulegen, muss dies in einem Hochbeet mit einer Höhe von mindestens 0,60 m unbelastetem Bodenmaterial geschehen.

Zudem müssen die mit A 02 und A 03 gekennzeichneten Flächen, welche innerhalb der Fläche A 01 liegen, mit gesonderten Maßnahmen behandelt werden, damit eine gefahrlose Nachnutzung möglich ist.

Innerhalb der gesamten mit **A 02** gekennzeichneten Fläche ist das belastete Aushubmaterial im Zuge der Rückbaumaßnahmen der baulichen Anlagen mit Hilfe einer ingenieurtechnischen Begleitung bis zu einer Tiefe von 2,5 m auszukoffern und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen. Das belastete Aushubmaterial ist sachgerecht zu entsorgen. Die ingenieurtechnische Begleitung ist zu dokumentieren und die Entsorgungsbelege sind dem Umweltamt vorzulegen.

Auf der mit **A 03** gekennzeichneten Fläche ist unter ingenieurtechnischer Begleitung eine flächige Vollversiegelung durchzuführen. Die ingenieurtechnische Begleitung ist zu dokumentieren.

Friedhofsabstand

Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet an der Chemnitzer Straße befindet sich der Alte Annenfriedhof. Nach § 5 Abs. 5 Satz 1 Sächsisches Bestattungsgesetz (SächsBestG) sind zu Wohngebäuden 35 m Abstand zu halten. Dieser Abstand, der zwei Baufelder an der Chemnitzer Straße betrifft, ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Hierzu wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Die im 35 m- Abstand zum Friedhof gelegenen Baurechte an der Chemnitzer Straße dürfen aufgrund der Unterschreitung des Grenzabstandes von Wohngebäuden zu dem Friedhof nur dann verwirklicht werden, wenn durch die untere Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung des Friedhofsträgers eine Ausnahme von § 5 Abs. 5 Satz 3 SächsBestG gestattet wird (Abweichungs-Zulassung).

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung des Gebietscharakters zum einen und der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung des Plangebietes mit zeitgemäßer Architektur zum anderen ist für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Fassaden gesetzt worden. Die gewünschte städtebauliche Wirkung wird durch das Zusammenspiel planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht und so die Ausbildung des angestrebten Charakters des Baugebietes unterstützt.

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dächer und Dachaufbauten

Im Plangebiet ist die Nachverdichtung insbesondere des Quartiersinnenbereiches durch zeitgemäße attraktive Wohngebäude vorgesehen, die sich gegenüber der Randbebauung deutlich zurücknehmen. Es werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 5 und auf der Fläche für Gemeinbedarf daher ausschließlich Flachdächer als zulässige Dachform festgesetzt.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 26 von 28

Für die straßenbegleitenden Baufelder werden dagegen keine Festsetzungen zur Dachform getroffen, da hier bereits verschiedene Dachformen vorhanden sind. Für die denkmalgeschützten Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die vorhandene Dachform Walmdach festgesetzt.

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern werden Dachziegel aus gebranntem Ton oder Bondachsteine in naturrot bis rotbraun oder in anthrazit sowie Schiefer oder Kunstschiefer zugelassen. Mit dieser Farbpalette erfolgt eine Anlehnung an den Bestand im Plangebiet und in der Umgebung. Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Dacheindeckungen wird aus diesen Gründen ausgeschlossen. Dachüberstände sind auf 40 cm begrenzt, da eine regionaluntypische Dominanz der Dächer gegenüber den Baukörpern aufgrund großer Dachüberstände in diesem Bestandsgebiet verhindert werden soll.

Um zukunftsweisende Konzepte zum Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen, aber andererseits die Dominanz der Anlagen auf den Dächern zu begrenzen, sind Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern der Hauptgebäude zulässig, wenn sie von der Attika um mindestens 1,00 m zurückgesetzt werden.

9.1.2 Fassaden

Im Interesse einer stimmigen architektonischen Gesamtgestaltung wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

An den straßenseitigen Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind stehende Fensterformate zu verwenden. Damit soll ein harmonisches Quartiersbild erzeugt werden und gleichzeitig eine Anlehnung an die historisch gewachsenen Strukturen und die denkmalgeschützten Gebäude erfolgen. Für hofseitige Fassadenabschnitte sind Sonderformate zulässig. An der straßenabgewandten Fassade wird dem Bauherrn damit ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Um eine hohe Qualität in der Gebäudestruktur bezüglich der prioritären Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung zu sichern wurde festgesetzt, dass im WA 1 mindestens 20 % der Straßenfassaden als Fensterflächen auszubilden sind.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bilden die Fassaden und die einzusetzenden Materialien. Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes sollen die Materialien sich vor allem durch Zurückhaltung in ihrer Wirkung auszeichnen.

Somit sind folgende matten Oberflächenausbildungen für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude einzusetzen:

- flächige Putzfassaden in Glattputz
- Naturstein, Betonwerkstein, Klinker, keramische Bekleidungen und zementgebundene Plattenwerkstoffe, jeweils mit matter Oberfläche.

Zur Sicherung eines ruhigen, harmonischen Gesamteindrucks sind im gesamten Plangebiet Plastikoberflächen nicht zulässig.

In Anlehnung an den umliegenden Bestand, den Bestand im Quartier selbst und an den Einzeldenkmälern sind die Sockelbereiche von den Fassadenflächen durch die Verwendung eines dunkleren Farbtons gestalterisch abzusetzen.

Desweiteren wird im gesamten Plangebiet eine Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, spiegelnde oder glänzende Glasoberflächen sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit Folien ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Farbgestaltung der Fassaden in hell bis mitteltonig abgemischten Erd- und Grautönen auszuführen, um das einheitliche Grundkonzept des Quartiers zu sichern.

Zur Belebung des Gesamteindrucks des Quartiers können Garagen, Carports, Nebengebäude, untergeordnete Bauteile und Anbauten auch in Holz ausgeführt werden.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 27 von 28

9.1.3 Werbeanlagen

Dem grundlegenden Charakter eines Wohngebietes entsprechend wird in den Allgemeinen Wohngebieten das Anbringen von Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und auf maximal 1 m² Fläche begrenzt zugelassen. Damit ist das Anbringen von Werbeanlagen im Stadtbild nicht vordergründig und somit können keine als störend empfundenen Anlagen, vor allem kommerzieller Art, installiert werden.

9.2 Gestaltung von Abfallbehältern und Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen und Abfallbehälter getroffen, da diese in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen. Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept und der Abgrenzung der Gartenbereiche sind die Abfallbehälter einzuhausen oder einzugrünen.

Diese Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Grundkonzept einer klaren Gliederung der Gebäude im Plangebiet und dem umliegenden Straßenraum. Zudem gewährleistet die Festsetzung die Sorgfalt, die bei einer Ausgestaltung und Möblierung auch privater Flächen im Quartier erforderlich ist.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen nur mit Mauern, Metallzäunen mit senkrechten Stäben oder als einheimische Laubgehölzhecken zulässig. Die Höhe der baulichen Einfriedungen ist auf maximal 1,60 m begrenzt, während schnittverträgliche Sträucher auch größere Höhen unter Berücksichtigung der Regelungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes erreichen können.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind Grundstückseinfriedungen nur als Laubgehölzhecken zulässig. Die Errichtung eines Zaunes innerhalb der Hecke ist zulässig.

10 Kennzeichnungen

Altlastenflächen

In der Planzeichnung sind drei Teilbereiche als Flächen, deren Böden nachweislich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, um auf die besondere Gefährdungssituation im Bereich dieser Flächen aufmerksam zu machen. Dabei handelt es sich um Belastungen, die aus den gewerblichen Vornutzungen des Plangebietes resultieren und im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes saniert werden müssen.

In der gesamten Fläche des Altstandortes (AKZ: 62/219060) auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück an der Chemnitzer Straße wurden bei der Untersuchung der obersten Bodenschicht von 0,30 m erhöhte Werte an Blei, PAK (Benzo(a)pyren), MKW und Arsen analysiert, die die Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschreiten.

11 Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 und Abs. 6 a BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind. Nachrichtlich zu übernehmen bzw. darzustellen sind im Plangebiet die denkmalgeschützten Gebäude bzw. Objekte, die gemäß BNatSchG und SächsNatSchG als Biotope geschützten höhlenreichen Einzelbäume sowie der Friedhofsabstand.

12 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplanes werden Hinweise zu Kulturdenkmälern und Bodenschutz/ Altlasten gegeben.

Begründung - Entwurf

Fassung vom 1. April 2014

Seite 28 von 28

13 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz):

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 34.000 m ²	(100 %)
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 30.000 m ²	(88 %)
- Flächen für Gemeinbedarf	ca. 3.500 m ²	(10 %)
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 500 m ²	(2 %)

14 Gutachten

Erdbaulaboratorium Dresden Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, Arnsdorf:
Orientierende Untersuchung, B- Plan Nr. 387 in Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung
Chemnitzer Straße, SALKA 62/219060 und 62/201247 (Auftrag 13.4407-1), vom 30. Januar
2014

Grünzeug, Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, Scariastraße 6,
01277 Dresden:

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 387; Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohn-
bebauung Chemnitzer Straße, vom 26. Februar 2014

TBL Dresden GbR, , Ingenieurbüro Akustik / Lärmschutz, Technische Beratung im Lärmschutz,
Am Eiswurmlager 1, 01189 Dresden:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbe-
bauung Chemnitzer Straße; Dresden (Bericht 042/13), vom 3. Juli 2013, ergänzt Februar 2014

MEP Plan GmbH, Gesellschaft für Naturschutz-, Forst und Umweltplanung mbH, Hofmühlen-
straße 2, 01187 Dresden:

Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 387 Dresden-Altstadt II Nr. 25, Wohnbebauung
Chemnitzer Straße, Landeshauptstadt Dresden, vom 10. Februar 2014

15 Anlage

Anlage 1: Straßenabwicklungen