

Anlage 2

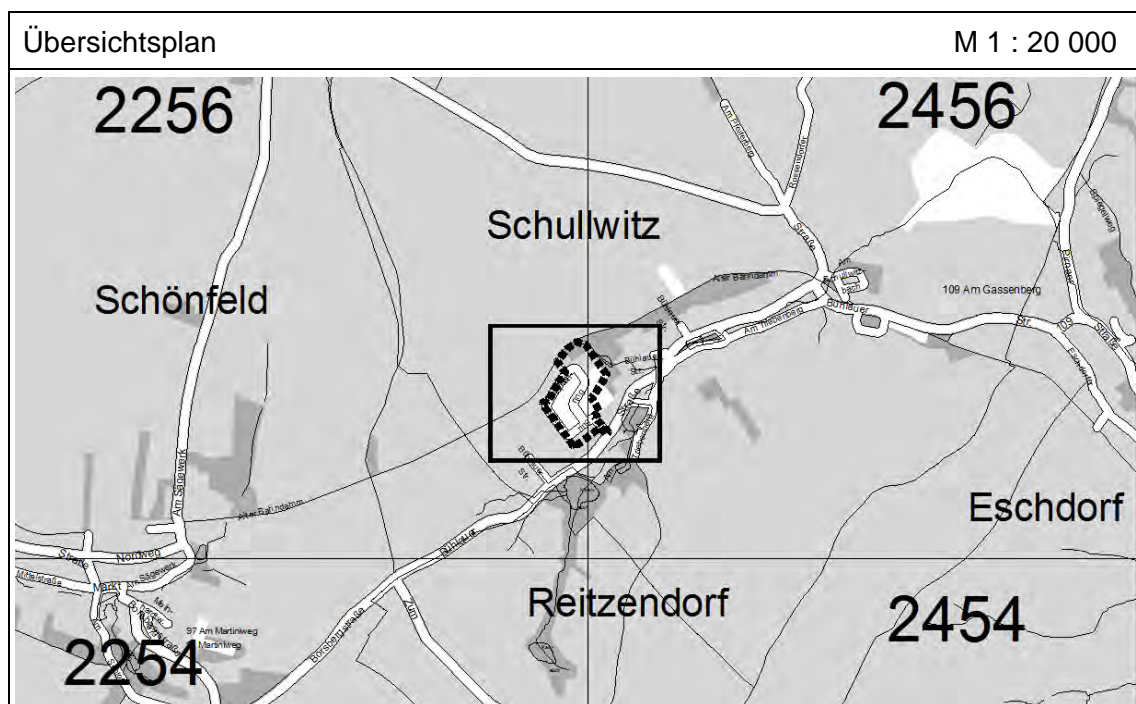
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 3003 Dresden-Schullwitz Nr. 3 Aspichring

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

1. Februar 2015



Dresden, 29.04.2015

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des räumlichen 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	5
2.2.	Städtebauliche Zielstellung	5
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	6
3.1.	Flächennutzungsplanung	6
3.2.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	6
3.3.	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	7
3.4.	Weitere rechtliche Bindungen	7
3.5.	Gender Mainstreaming	7
4.	Umweltbelange/Grünordnung	8
4.1.	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und -bewertung	8
4.1.1.	Aktuelle Nutzungen und Biotope	8
4.1.2.	Geologie und Boden	9
4.1.3.	Wasser	9
4.1.4.	Klima, Luft, Lärm	11
4.1.5.	Flora und Fauna	11
4.1.6.	Landschaftsbild und Erholung	12
4.1.7.	Zusammenfassende Darstellung der Konflikte	13
4.2.	Grünordnerische Entwicklungsziele	13
4.3.	Vollzug der Eingriffsregelung	15
5.	Verkehrerschließung	15
5.1.	Äußere Erschließung	15
5.2.	Innere Erschließung	16
6.	Medienschließung	17
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	18
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
7.1.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
7.1.3.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	19
7.1.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
7.1.5.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	20
7.1.6.	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	20
7.1.7.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
7.2.	Grünordnerische Festsetzungen	20
7.2.1.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
7.2.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	22
7.2.3.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	21

Anlage 2 zur Vorlage - öffentlich -

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01. Februar 2015

Seite 3 von 25

7.2.4.	Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	22
7.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
7.3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
7.3.2.	Freiflächengestaltung	23
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen	23
7.5.	Hinweise	23
8.	Flächenbilanz	24
9.	Plandurchführung	24
10.	Anlagen	25
11.	Quellen	25

1. Räumliche Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3003 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Straße „Aspichring“ (Flurstück 458), den von der Straße „Aspichring“ zwischen den Flurstücken 662 und 502 nach Nordwesten abzweigenden Weg (ebenfalls als „Aspichring“ bezeichnet), begrenzt durch die Flurstücke 662, 498 und 497 sowie durch den Weg „Alter Bahndamm“ (Flurstück 454/5) der Gemarkung Schullwitz,
- im Nordosten durch die Flurstücke 163 a, 102/1, 103 und 104/3 der Gemarkung Schullwitz,
- im Südosten durch die Flurstücke 104/5, 104/6, 104/7 und die „Bühlauer Straße“ (Flurstück 115/1) sowie die Flurstücke 107/5, 107/8, 107/3, 108/5 108/7, 107/3, 107/8 der Gemarkung Schullwitz und
- im Südwesten durch die westliche Grenze der Straße „Aspichring“ (Flurstück 458).

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 3 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104/2, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660 und 661 der Gemarkung Dresden-Schullwitz.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich ca. 15 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum am Rand der Dresdner Elbtalweitung im Osten der Landeshauptstadt Dresden in der Ortschaft Schönfeld-Weißig im Ortsteil Schullwitz. Es schließt sich westlich an die bebaute Ortslage von Schullwitz entlang der Bühlauer Straße an.

Das Plangebiet liegt im Schönfelder Hochland ca. 190 m über dem Elbtal auf einer Höhe von 298 m bis 303 m ü. NHN. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten auf einer Länge von etwa 300 m um ca. 5 m ab.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den inneren Bereich und die noch unbebauten Randbereiche des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 640, Dresden-Schullwitz Nr. 1, Am Aspich und das Flurstück Nr. 104/2 der Gemarkung Schullwitz.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die bereits fertig gestellte 5 m breite Erschließungsstraße „Aspichring“, die von der Bühlauer Straße abzweigt und als Ringstraße das geplante Baugelände gliedert. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes, direkt am Fuß- und Radweg „Alten Bahndamm“ gelegen, befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken. Daran schließen zwei Reihenhausgruppen und eine Gemeinschaftsgaragenanlage bzw. Stellplätze an. An der Zufahrt zum Wohngebiet, von der Bühlauer Straße kommend, liegt linker Hand des Aspichringes eine Umspannstation der DREWAG.

In südlicher und östlicher Richtung schließt sich die Ortslage von Schullwitz an. Diese wird in ihrer baulichen Struktur durch Höfe und Gärten der ehemals vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt. In westlicher und nördlicher Richtung befinden sich ausgedehnte Acker- und Wiesenflächen. Der das erweiterte Plangebiet nördlich begrenzende „Alte Bahndamm“ besitzt eine überörtliche Bedeutung als Rad- und Gehweg.

Der vorgenannte Vorhaben- und Erschließungsplan schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets mit ca. 100 Wohneinheiten. Die überplanten Grundstücke wurden erschlossen und die Doppel- und Reihenhäuser im Randbereich zügig errichtet. Die im inneren Bereich und auf einem Teilstück des Randbereiches geplanten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise wurden nicht gebaut.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt auf der etwa 3 ha großen Fläche am Aspichring in Dresden-Schullwitz die Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aus dem Jahr 1995. Die Bestandsbebauung und die Erschließung wurden vom damaligen Vorhabenträger, der PAM Immobilien- und Baubetreuungs GmbH, auf der Grundlage des rechtskräftigen VEP Nr. 640, Dresden-Schullwitz Nr. 1, Am Aspich (Rechtskraft 25. Januar 1995) errichtet. In Folge der Insolvenz des Vorhabenträgers wurde das Vorhaben jedoch nicht vollständig umgesetzt.

Darüber hinaus besteht ein Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für einen Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2003, der nicht weiter geführt wurde.

Aufgrund des relativ langen Zeitraumes seit der (Teil-)Realisierung des Vorhabens, der (mehrfachen) Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) seit 1995 sowie der geänderten städtebaulichen Vorstellungen des neuen Eigentümers, der PRO MIGA GmbH, ist zur Schaffung von Baurecht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden.

2.2. Städtebauliche Zielstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3003 soll Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen werden, um dem Bedarf in Dresden Rechnung zu tragen. Es werden die noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 640, Dresden-Schullwitz Nr. 1, Am Aspich in ihren Festsetzungen überplant.

Das Plangebiet bietet die Möglichkeit der Neuerrichtung von 23 freistehenden Einfamilienhäusern. Die Größe der Baugrundstücke wird zwischen 630 m² und 870 m² betragen. Es sollen Baukörper mit einem Seitenverhältnis von 1:1,4 und Satteldach errichtet werden. Dabei sollen Höhenentwicklung (Traufhöhe) und Dachneigung der Umgebungsbebauung aufgenommen werden.

In der Rücklage der Gebäude sollen großzügige Hausgärten/Grünbereiche entstehen. Der vorhandene Grünbestand an der östlichen Plangebietsgrenze soll erhalten und in die geplante städtebauliche Struktur einbezogen werden. Eine bestehende Garagenzeile sowie Stellplätze im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll erhalten bleiben. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes für 0-16 Jährige geplant.

Die festgestellten Biotopsflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie innerhalb der privaten Grünfläche am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches sollen als solche erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3003 folgende Planungsziele verfolgt:

- Erweiterung und Abrundung des Wohngebietes am „Aspichring“ in Schullwitz durch Nutzbarmachung einer brachliegenden Fläche,
- Schaffung von Baurecht für die Einordnung selbst genutzten Wohneigentums in Form von Einfamilienhäusern durch Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO,
- Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes,
- harmonische Einordnung des Eigenheimstandortes in die Umgebungsbebauung durch die ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäudekubaturen,
- landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft durch Erhalt der Gehölzpflanzungen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Flächennutzungsplan-Ergänzung für die Ortschaft Schönfeld-Weißig) ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3003 als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt.

Die geplanten Nutzungen innerhalb der Grenzen des Plangebietes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

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

Bei der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6.000 Eigenheimen ermittelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3003 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von weiteren Eigenheimstandorten und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.3. Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

Im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3003 stehen der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 640, Dresden-Schullwitz Nr. 1, „Am Aspich“ (Rechtskraft 25. Januar 1995) sowie der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 265, Dresden-Schullwitz Nr. 2, „Am Aspich“. Es ist beabsichtigt, diese nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3003 Dresden-Schullwitz Nr. 3, Aspichring, aufzuheben.

3.4. Weitere rechtliche Bindungen

Natur- und Landschaftsschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es Bereiche, die als Biotope nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) einzustufen sind. Es handelt sich dabei um die Röhrlichtzone im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) sowie um einen Teil innerhalb der privaten Grünfläche am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches. Im Bereich der mittleren Baufläche innerhalb der Umfahrung des Aspichringes gibt es wertvolle Teilflächen, die durch typische Feuchtwiesenvegetation (Seggen, Binsen, Kuckucks-Lichtnelken, Sumpfschwertlilien u. a.) bestanden sind.

Die Biotope am RRB und am östlichen Randbereich sollen als solche erhalten bleiben. Für die wertvollen Teilflächen im Bereich der mittleren Baufläche ist bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Verlagerung auf eine städtische Fläche an der Ullersdorfer Landstraße erfolgt. Die Umsetzungsfläche auf dem Flurstück 141 der Gemarkung Bühlau wurde am 9. April 2015 durch die untere Naturschutzbehörde abgenommen.

3.5. Gender Mainstreaming

Ziel von Gender Mainstreaming 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 vorbereitenden 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.

Mit dem angestrebten Bebauungsplan kann in besonderer Weise auf die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger Rücksicht genommen werden:

- Mit Umsetzung der Planung werden 23 Einfamilienhäuser auf vergleichsweise großen Baugrundstücken geschaffen. Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner/-innen können insofern in ausreichendem Maße befriedigt werden.
- Die vorhandene verkehrliche Erschließung über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße wird sowohl dem Sicherheitsbedürfnis von Frauen, den Bedürfnisse von Familien mit Kindern als auch den Belangen von Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen gerecht.
- Weitläufige Grünbereiche im ländlich geprägten Umfeld sichern eine hohe Lebensqualität und individuelle Gestaltungsfreiheit für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Detailliertere geschlechtsspezifische Aussagen können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden.

4. Umweltbelange/Grünordnung

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

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde durch das Dresdner Büro Landschaft + Design ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Aufgabe hatte, auf der Grundlage von Bestandserhebungen und Bewertungen landschaftsplanerische Zielaussagen zu formulieren, mögliche Planungskonflikte aufzuzeigen und Maßnahmen zur Bewältigung der Konflikte und Eingriffsfolgen zu entwickeln.

Durch die Übernahme von landschaftsplanerischen und umweltrelevanten Festsetzungen in den Bebauungsplan finden u. a. die grünordnerischen Belange ihre Berücksichtigung.

4.1. Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und -bewertung

4.1.1. Aktuelle Nutzungen und Biotope

Das Plangebiet ist im Bestand von unterschiedlichen Nutzungen geprägt, das von baulichen Strukturen bis hin zu sehr naturhaften Strukturen reicht. Ausgehend von der bereits fertig gestellten Erschließungsstraße „Aspichring“, die von der Bühlauer Straße abzweigt und als Ringstraße in asphaltierter (Fahrweg) und gepflasterter Ausführung (Fußweg) das geplante Baugebiet gliedert, bilden an der westlichen und nördlichen Grenze außerhalb des Baugebietes bestehende Doppel- und Reihenhäuser eine Raumkante.

Die Gebäude Aspichring 16, 16a-16c, 18, 18a-18c mit den ihnen zugeordneten Gartenflächen liegen im Plangebiet. Direkt angrenzend außerhalb der Plangrenzen liegen die Gebäude Aspichring Nr. 20 / 20a bis Nr. 42 / 42a, die einen räumlichen Abschluss gegenüber der angrenzenden Landschaft in nordöstlicher und südwestlicher Richtung bilden. Den Bestandsgebäuden im Plangebiet zugeordnet liegt nordöstlich des Aspichringes ein Garagenhof mit 8 Garagen. An der Zufahrt ins Wohngebiet liegt linkerhand des Aspichringes eine Umspannstation der DREWAG.

Im zentralen mittleren Bau Feld innerhalb des Aspichringes liegt unter Vegetation verborgen eine bereits zu einem früheren Stadium der Gebietsentwicklung gegossene Bodenplatte für ein Mehrfamilienhaus. Diese hat eine Größe von 250 m².

Die Fläche des zentralen Baufeldes ist aktuell von überwiegend krautiger, halbhoher Ruderalvegetation bestanden, die typische Zeigerpflanzen der feuchten Standorte aufweist.

An der nördlichen Grenze des Baugebietes liegt ein eingewachsenes Regenrückhaltebecken (Ringteich), das der Bewirtschaftung der im Gebiet anfallenden Niederschläge dient und über einen Überlauf (Drossel) in den östlich, an der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Aspichbach und in den Aspichteich entwässert. Das Rückhaltebecken hat einen gut ausgebildeten umlaufenden Röhrichsaum, der als Biotop nach § 21 SächsNatSchG geschützt ist.

Östlich des Aspichringes schießt sich ruderale Wiesenvegetation an, die über eine Böschung in die Niederung des Aspichbaches / Aspichteiches abfällt. Die Böschung ist in Abschnitten von standortgerechter Vegetation (Baumweiden, Schwarzerlen, Zitterpappeln), z. T. von standortfremden Gehölzen (Ziersträucher, Nadelbäume, Obstbäume) bestanden. Unterhalb der Böschung hat sich in der Aspichniederung eine feuchte Senke mit wiesenartiger Vegetation, bzw. Staudenfluren (Brennnesselflur, Weidenröschenflur) ausgebildet.

4.1.2. Geologie und Boden

Geologisch ist das Plangebiet durch seinen granodioritischen Untergrund mit großflächigen Lösslehmdecken gekennzeichnet. In den Tälern dominieren lehmige Abschwemmmassen. Beim Bodeninventar kommt es dementsprechend zu einem Wechsel terrestrischer, meist lehmiger Böden (Parabraunerden, Braunerden) mit stauernässten (Pseudogleye) und Grundwasserböden (Gleye) in den Auen.

Für das Plangebiet sind Böden aus Lösslehm und Geschiebelehm im westlichen Teil und Auenlehm über Granitersatz in der östlich unterhalb liegenden Senke der Aspichbachaue charakteristisch. In der oberen Deckschicht sind insbesondere die Böden innerhalb der Aspichringumfahrung aber auch angrenzend durch die zurückliegende Bautätigkeit gestört. Bodenabtrag, Bodenauftrag oder Bodenumlagerung haben z. T. flächig stattgefunden und einen gestörten Standort hinterlassen.

Bei Baumaßnahmen im Baugebiet selbst wird die Geschiebelehmschicht nicht durchstoßen. Die Bearbeitbarkeit der Lehmböden im Zuge der Freiflächengestaltung wird wegen der kompakten Bodenstruktur als nur eingeschränkt gut eingestuft.

4.1.3. Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird dem Gebietstyp V b (Grundwasserstände kleinräumig wechselnd, bei hohen Grundwasserständen verdunstungsdominiert) zugeordnet. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten ist das Grundwasser in einer Tiefe von 1,0 bis 1,5 m zu erwarten. Das anstehende Bodenmaterial wird aus Lösslehm oder Geschiebelehm gebildet und hat eine sehr geringe Durchlässigkeit, bzw. neigt zur Schichtenwasserbildung. Für den Geschiebelehm wurde ein K_f -Wert von 2×10^{-8} m/s bestimmt. Das Plangebiet ist von daher für eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken ungeeignet.

Aktuell besteht eine Ringdrainage entlang der Straße Aspichring. Zudem sind die am Aspichring liegenden Bestandsgebäude mittels einzelner Ringdrainagen an die RW-Leitungen in der Straße angeschlossen. Für die Gründung der zukünftigen Häuser wird durch das bodenkundliche Gutachten eine ergänzende Ringdrainage je Haus vorgeschlagen.

Die Drainagen sollen über die Regenwasserkanalisation dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Für die bestehende und die noch zu ergänzenden Drainagen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen gilt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 21.09.1995.

Oberflächenwasser

Ringteich

Innerhalb des Plangebietes liegt das Regenrückhaltebecken 96W8 „Ringteich“. Das Becken wurde im Zuge der ersten Ausweisung des Baugebietes im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 640, Dresden-Schullwitz Nr. 1, Am Aspich, bereits im Jahr 1994 als geschütztes Biotop erwähnt und nachrichtlich übernommen.

Das Feuchtgebiet zeichnet sich durch eine für kleine, naturhafte Teichanlagen typische Verlandungszone im Randbereich aus, die von Röhricht und Rohrkolben dominiert wird. Während der Vegetationsperiode bedeckt eine Wasserlinsengesellschaft das Gewässer fast vollflächig.

Durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte im Zuge der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes eine Neuabgrenzung des nach § 21 SächsNatSchG geschützten Röhrichtbestandes. Die Abgrenzung ist als nachrichtliche Übernahme in den Rechtsplan übernommen worden.

Das Gewässer hat neben seiner Funktion als Vorflut für von den angeschlossenen versiegelten Flächen abfließendes Niederschlagswasser durch seine Naturhaftigkeit und geringe Störung Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Libellen erlangt. Ein kontinuierlicher Abfluss über ein Drosselbauwerk (15 Liter / Sekunde) führt für den Bemessungsfall Wasser vom Ringteich in den unterhalb liegenden Aspichbach ab.

Aspichbach

Am nordöstlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, streift der Aspichbach (Gewässer 2. Ordnung) den Geltungsbereich. Er mündet im weiteren Verlauf auf dem östlich angrenzenden Flurstück in den Aspichteich. Der Aspichbach entspringt direkt nördlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung in der Agrarlandschaft als kleiner, temporär wasserführender Wiesenbach und mündet im Gemeindegebiet von Schullwitz nach insgesamt ca. 380 m Fließstrecke in den Schullwitzbach. Erwähnung findet der Aspichbach in diesem Verlauf bereits seit 1880. Historisch sind weitere Nebenzuflüsse auch im Plangebiet nachgewiesen.

Im Plangebiet liegen überwiegend Böschungsbereiche des Aspichbaches, sein Gewässerrandstreifen (einseitig 10 m) und ein kleiner gewässerbegleitender Erlenbruch.

Der direkt angrenzende Bereich der Aspichbachniederung wird im Themenstadtplan der Stadt Dresden als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Der Hochwasservorsorgeplan I-209 für den Aspichbach (Stand 19.11.2009) weist als sinnvolle Maßnahme die Aktivierung eines verfüllten Teiches nördlich des Radweges „Alter Bahndamm“ aus, um den Wasserrückhalt zu verbessern und damit die Überschwemmungsgefahr der Ortslage Schullwitz zu minimieren. Eine Betroffenheit für das Plangebiet besteht nicht.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet fallen ca. 660 mm Niederschlag pro Jahr. Die Planfläche wird dem Gebietstyp II (abfluss- und verdunstungsdominiert) zugeordnet. Das Niederschlagswasser der bereits bebauten Flächen (Straße und Wohnbebauung) wird in das vorhandene Regenrückhaltebe-

cken abgeleitet, welches über einen gedrosselten Ablauf zum Aspichbach verfügt. Auf den unbebauten und nicht versiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser verdunstet, bzw. verzögert versickert. Zu Teilen erfolgt der Überlauf über die angeschlossene Straße und das Regenrückhaltebecken sowie den nordöstlichen Randbereichen in den Vorfluter Aspichbach.

Das Regenrückhaltebecken, das über die Trennkanalisation das Niederschlagswasser aufnimmt, führt zu einer Verzögerung bzw. gedrosselten Abgabe der anfallenden Niederschläge an den Aspichbach.

4.1.4. Klima, Luft, Lärm

Das Klima des Plangebietes ist durch seine Lage am Ortsrandbereich im Übergang zur freien Landschaft innerhalb des Schönfelder Hochlandes geprägt. Charakteristisch sind gute Durchlüftung, freier Abfluss von Kaltluft oder auch die uneingeschränkte Exposition zur Sonne. Eine Lärmbelastung durch Verkehr, Industrie oder Gewerbe besteht nicht.

Da nennenswerte Emittenten von Luftschadstoffen in der Nähe zum Plangebiet nicht angesiedelt sind, liegen die Belastungswerte unterhalb des städtischen Durchschnitts. Für das Plangebiet wird die Staubbelastung als nur gering bedeutsam eingestuft.

4.1.5. Flora und Fauna

Flora

Für das durch Vegetation feuchter Standorte charakterisierte mittlere Baufeld innerhalb des Aspichringes wurde durch die Untere Naturschutzbehörde im Zuge eines Ortstermins (18.06.2014) eine Abgrenzung wertvoller Teilflächen vorgenommen.

Bei den Gehölzen handelt es sich als Folge der Unternutzung um vereinzelt aufkommende Verbuschung.

Die weitere Vegetation im Plangebiet wird typisierend zusammengefasst beschrieben:

- Hausgärten

Die privat genutzten Freiflächen sind ortsüblich durch (z. T. immergrüne) Heckenstrukturen zur Abgrenzung, punktuell gesetzte Sträucher und Bäume, Stauden und einjährige Blütenpflanzen und Rasenflächen geprägt.

- Ringteich mit Schilfgürtel und Wasserlinsenbedeckung

Der Ringteich weist eine für kleine, nährstoffreiche Stillgewässer typische Verlandungszone aus Schilfrohr und Rohrkolben auf. Der Röhrichtgürtel ist als Biotop nach § 21 SächsNatSchG geschützt.

- Erlenbruch

Auf den dauerfeuchten oder staunassen Flächen der Aspichniederung im Übergang vom Ringteich zum Aspichbach hat sich ein kleiner erlenbruchartiger Gehölzbestand herausgebildet. Vorherrschende Baumart ist die Schwarzerle, vereinzelt kommen Zitterpappel, Stieleiche und Sandbirke vor.

- Böschungsbereiche mit Gehölzriegel

Den östlichen Übergang zwischen den ebenen Planflächen der Baufelder und der Aspichniederung markiert eine gehölzbestandene Böschung. Vorherrschende Baumarten sind Schwarzerle, Zitterpappel, Stieleiche, Sandbirke, Silberweide, Süßkirsche/Vogelkirsche und Schwarzer Holunder.

- Sukzessionsflächen

Die ebenen Flächen der künftigen Baufelder sind von ruderaler Vegetation unterschiedlicher Altersstadien bewachsen. Die regelmäßige Mahd der Flächen hat die normale Sukzession in weiten Teilen unterbrochen, so dass grasige und krautige Vegetation vorherrscht, die von Inseln aus jungem Gehölzaufwuchs (Birke, Zitterpappel) unterbrochen wird.

Fauna

Basis der Bestandsbewertung sind die Eintragungen in der DBase – Datenbank der Unteren Naturschutzbehörde (Abfrage Juli 2014), die für 3 Artengruppen Datensätze (2007 – 2012) liefert.

- Amphibien

Die Amphibienarten Springfrosch, Grasfrosch und Erdkröte wurden im Regenrückhaltebecken und im östlich angrenzenden Aspichteich kartiert. Erdkröte, Springfrosch, Grasfrosch und Teichmolch kommen auch im Nixteich vor. Da Amphibien Aktionsräume von bis zu 3 km haben, ist von deren Anwesenheit/Durchwanderung im B-Plangebiet zwingend auszugehen.

- Reptilien

Innerhalb des Abfrageradius wurden Waldeidechse, Blindschleiche und Ringelnatter nachgewiesen. Die Waldeidechse wurde im FND „Nixenteich“ angetroffen. Die Arten haben ein weniger ausgeprägtes Wanderverhalten als die Amphibienarten.

- Libellen

Am nahe gelegenen Nixenteich wurden 15 Libellenarten nachgewiesen. Im Rahmen der Begehungen der Planfläche wurde im mittleren Baufeld innerhalb des Aspichringes einzelne Individuen (ca. 10) der Becher-Azurjungfer nachgewiesen (Hein 2014).

4.1.6. Landschaftsbild und Erholung

Durch die bestehende Bebauung mit ihren Gärten ist gegenüber der freien Landschaft ein Abschluss der Besiedlung geschaffen. Von daher wirkt die geplante weitere Bebauung innerhalb und entlang des Aspichringes nicht in die Landschaft.

Für die Anwohner der bestehenden Gebäude Aspichring 16, 16a-16c, 18, 18a-18c hat das naturhafte Regenrückhaltebecken des Ringteiches eine Funktion als Erholungsraum. Die Garten- oder Vorgartenbereiche sind teilweise mit Sitzplätzen zum Teich hin ausgerichtet. Ein Holzsteg führt zum Wasser herab und ermöglicht die Beobachtung von Wasservögeln, Fröschen oder Libellen.

Der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende „Alte Bahndamm“ bietet Möglichkeiten der fußläufigen Naherholung, bzw. stellt eine Radwegeverbindung hoher Attraktivität über die Ortsgrenzen hinaus dar.

4.1.7. Zusammenfassende Darstellung der Konflikte

Durch die geplante Bebauung ergeben sich unterschiedliche Konflikte, die mit ihren Auswirkungen einzelne oder mehrere Schutzgüter betreffen:

- Zunahme versiegelter Fläche

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung von 23 Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen geschaffen werden. Die Bebauung führt zu einer Versiegelung bislang unversiegelten Bodens, der damit als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren geht und als Feuchtigkeit speicherndes und verdunstendes Medium nicht mehr zur Verfügung steht. Die Bebauung führt durch die Neuschaffung von stärker Sonnenlicht und Wärme absorbierender und speichernder Baukörper und Nebenanlagen (befestigte Flächen, Garagen, Carports) zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Es ist jedoch festzuhalten, dass der Versiegelungsgrad im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht entsprechend des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 640 deutlich geringer ist.

- Verlust wertvoller Vegetation feuchter Standorte

Im Bereich der jahrelang brach liegenden zentralen Fläche innerhalb des Aspichringes hat sich auf Grund hoch anstehenden Grund- und Stauwassers und hoher Bodenverdichtung wertvolle Vegetation feuchter Standorte herausgebildet. Die Vegetation an sich, aber auch die damit vernetzten Tiere verlieren durch die Überbauung der Fläche ihren Lebensraum und werden vollständig beseitigt.

- Gefährdung wandernder Amphibien

Amphibien, die die Stillgewässer im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen als Lebensraum besiedeln und hier ihre Laichplätze haben, haben einen natürlichen Aktionsradius (bis zu 3 km), der weit in das Plangebiet hineinragt. Wandernde Amphibien können in Lichtschächte und Kellerabgänge fallen und dort gefangen werden, vertrocknen oder verhungern. Durch die Nutzung der Grundstücke (Zierrasenmäh, Einsatz von Düngern) kann es zu indirekten und direkten Tötungen der bedrohten Tiere kommen. Der terrestrische Lebensraum für Reptilien und Amphibien wird durch die geplante Überbauung und starke Intensivierung der Flächennutzung (Zierrasenflächen mit hoher Mähfrequenz) stark eingeschränkt.

- Wasserhaushalt

Durch die geplante Bebauung wird der lokale Wasserhaushalt negativ beeinflusst. Fläche für die Aufnahme, Speicherung und Durchleitung von Niederschlagswasser geht durch Versiegelung verloren, die Grundwasserneubildungsrate sinkt. Durch die geplante Bebauung steigen der Versiegelungsgrad und die Abflussdominanz an. Das Plangebiet generiert so deutlich schnellere Abflüsse bei Starkregen, die über den Zufluss in den Aspichbach und nachfolgend den Schullwitzbach dessen Überschwemmungspotential erhöhen.

4.2. Grünordnerische Entwicklungsziele

Aus der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme des Plangebietes ergeben sich folgende grünordnerischen Planungsziele und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan:

Anlage 2 zur Vorlage - öffentlich -

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01. Februar 2015

Seite 14 von 25

- Erhalt des landschaftsprägenden Baumbestandes

Der vorhandene, den Landschaftsausschnitt prägende und überwiegend standorttypische Groß-Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dieses Ziel betrifft einerseits den Gehölzbestand im Erlenbruch südlich des Aspichbaches, als auch den Bewuchs entlang der Böschungskante östlich der bestehenden und geplanten Bebauung.

Die Umsetzung dieses Ziels erfolgt im Rechtsplan durch die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern oder zu erhaltenden (privaten) Grünflächen. Dadurch wird sichergestellt, dass das Baugebiet landschaftstypisch mit Bäumen eingerahmt und die ökologischen Funktionen des Baumbestandes fortwirken können. Im Planungsprozess konnten zu erwartende Konflikte im Sinne zusätzlicher Fällungen durch den Verzicht auf einzelne Baufelder bzw. deren Verschiebung innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen abgewendet werden.

- Erhalt des Regenrückhaltebeckens

Das an der nördlichen Plangebietsgrenze liegende Regenrückhaltebecken dient der Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet.

Über diese entwässerungstechnische Funktion hinaus hat sich das als naturnahes Erdbecken angelegte Rückstauvolumen zum wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt. Die von Röhricht geprägten Verlandungszonen sind als geschütztes Biotop nach Sächsischem Naturschutzrecht (§ 21) eingestuft. Funde von bestandsbedrohten und geschützten Amphibien-, Reptilien- und Libellen-Arten sind nachgewiesen.

Das Becken ist im Rechtsplan festgesetzt und ist damit im Bestand gesichert. Denkbare Konflikte zwischen der naturschutzfachlichen Funktion und der zum Funktionserhalt als Regenrückhaltebecken notwendigen Eingriffe (Mahd von Röhricht, Entschlammung) werden durch die festgesetzten Pflegemaßnahmen minimiert.

- Neuschaffung von vernetzenden Gehölzstrukturen auf den Grundstücken

Auf den neuen Baugrundstücken sind die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt je eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes festgesetzt. Diese Festsetzung führt in Verbindung mit der Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstückflächen zur Neuentstehung von vernetzten, zusammenhängenden Freiräumen. Die privaten Gartenflächen werden sich aus Flächen intensiver und weniger intensiver Nutzung und Gestaltung herausbilden. Das Wechselspiel aus Rasenflächen, bepflanzten Flächen und abgrenzenden Heckenstrukturen wird ein abwechslungsreiches Angebot von Kleinstlebensräumen bereitstellen.

- Erhalt wertvoller Vegetation feuchter Standorte durch Umsetzung an neuen Standort

Innerhalb des Baufeldes im Innern des Aspichringes hat sich in den zurückliegenden Jahren, in Folge der nicht vollzogenen Bebauung, eine artenreiche Vegetationsdecke mit charakteristischen Pflanzenarten feuchter Standorte entwickelt. Der Pflanzenbestand wurde als geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG eingestuft. Die Fläche von ca. 850 m² wurde im Vorfeld durch die Untere Naturschutzbehörde markiert. Dieser Bereich wurde auf eine dauerhaft gesicherte Fläche in Dresden-Bühlau, Flurstück 141, im Winter 2014/2015 unter fachlicher Begleitung umgesetzt. Damit kann der Vegetationsbestand langfristig gesichert und die biologische Vielfalt erhalten werden.

4.3. Vollzug der Eingriffsregelung

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 sind Festsetzungen getroffen worden, die die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Vegetation begrenzen.

In Bezug auf die Zielsetzung der Planung ist festzuhalten, dass das Plangebiet die maßgeblichen Veränderungen an seiner ursprünglichen Struktur bereits durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 640 seit 1995 erfuhr. Die erheblichen Beeinflussungen des Biotoppotenzials, des Landschaftsbildes etc. erfolgten schon damit zu diesem Zeitpunkt. Im Rahmen des VEP Nr. 640 wurde der Eingriffsausgleich für die wesentlichen Teile der nun für eine Überbauung vorgesehenen Flächen bereits festgesetzt und erbracht.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche im Nordosten des Plangebietes war als naturschutzfachliche Ausgleichfläche im ursprünglichen VEP definiert. Auf dieser Fläche sollte eine Streuobstwiese angelegt werden. Als Ergebnis der natürlichen Sukzession/Fortentwicklung seit 1995 und der aktuellen naturschutzfachlichen Betrachtung wird eine neue Regelung getroffen.

Das naturschutzfachliche Ziel der Anlage einer Obstwiese soll ergänzend auf einer städtischen Fläche durch Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen umgesetzt werden, die durch das Umweltamt noch zu bestimmen ist. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

Für den Bebauungsplan Nr. 3003 ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Verkehrserschließung

5.1. Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die südöstlich angrenzende Bühlauer Straße gewährleistet. Über die Bühlauer Straße (Kreisstraße 6212) ist das Gebiet an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße 6 verläuft in einer Entfernung von ca. 4 km.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Buslinien Pirna – Dresden / Bühlau (Linie 226) und Rossendorf – Dresden / Bühlau (Linie 228) sichergestellt. Die Haltestellen befinden sich ca. 150 m vom Aspichring entfernt auf der Bühlauer Straße.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft auf dem als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesenen „Alten Bahndamm“ die Regionale Hauptradroute 11 „Dresden-Bastei“.

5.2. Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist entsprechend der Festsetzungen des VEP Nr. 640 bereits weitestgehend hergestellt. Die Erweiterung und Abrundung des Wohngebietes am „Aspichring“ erfordert keine wesentlichen Änderungen am vorhandenen öffentlichen Verkehrsnetz im Plangebiet.

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt von der Bühlauer Straße aus über die vorhandene Straße „Aspichring“, die als Ringstraße im Plangebiet verläuft und bereits öffentlich gewidmet ist.

Die Verkehrsfläche des Aspichringes hat eine effektive Breite von 5,00 m. Sie umfasst eine 2,90 m breite Asphaltfahrbahn, eine 0,60 m breite Pflastermulde und einen 1,50 m breiten Betonsteinpflasterstreifen als Angebotsstreifen für Fußgänger. Die Straßenbeleuchtungskörper (einschließlich Leitung) befinden sich hinter dem Straßenbord auf privaten Flächen und sind rechtlich zu sichern.

Die bestehende Mischverkehrsfläche soll grundsätzlich erhalten bleiben. Die vorhandenen 8 Fahrbahneinengungen sind zur Herstellung der geplanten Grundstückszufahrten durch den Erschließungsträger zurückzubauen.

Aus der Planung, der Realisierung von 23 Einfamilienhäusern, ergeben sich geringfügige Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen, um die Einordnung von zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätzen zu gewährleisten.

Gegenwärtig stehen für die vorhandenen 34 Wohneinheiten 12 Besucherstellplätze im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum zur Verfügung. Zur Reduzierung des Parkdrucks im Gebiet, nach Realisierung der geplanten Bebauung, sollen entlang des Aspichringes weitere 9 Stellplätze für den Besucherverkehr baulich hergestellt werden. Damit stehen für die insgesamt 57 Wohneinheiten 21 Besucherstellplätze zur Verfügung, deutlich mehr als notwendig wären (24 %). Üblich ist der Ansatz von 10 % der notwendigen Stellplätze. Es wird damit den Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit entsprochen. Angesichts der mit 5,00 m Breite verhältnismäßig schmalen und kurvigen Straße soll durch die Einordnung der Besucherstellplätze zudem der Parkdruck auf das Abstellen am Fahrbahnrand gemindert werden. Dies ist insbesondere auch unter dem Hintergrund der Sicherung der notwendigen Schleppkurven in den Kurvenbereichen für die Gewährleistung der Befahrbarkeit durch Rettungs-, Entsorgungs- und Lieferfahrzeuge des Aspichringes zu sehen. Bei den geplanten Senkrechtparkständen ist zu berücksichtigen, dass die Parkstandstiefe um 1 m gegenüber dem Regemaß zu vergrößern ist, um das problemlose Ein- und Ausparken zur schmalen Fahrbahngasse mit 5 m Breite zu ermöglichen.

In Abhängigkeit der tatsächlichen verkehrlichen Entwicklung nach der Nutzungsaufnahme sind zur Gewährleistung der Befahrbarkeit insbesondere für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ggf. weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen anzuordnen, z.B. Park- und Halteverbote in Kurven- und Einmündungsbereichen sowie für Begegnungsstellen Pkw/Lkw. Die für die neuen Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze sollen grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Pro Baugrundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

6. Medienschließung

Das Plangebiet ist komplett an die einschlägigen stadttechnischen Ver- und Entsorgungssysteme - Trinkwasser, Elektroversorgung, Telekommunikation, Gas, Regen- und Schmutzwasser - angeschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich des Regenrückhaltebeckens wurden durch den damaligen Investor in den Jahren 1995-1997 hergestellt und durch die Gemeindeverwaltung Schönfeld-Weißig am 4. Juni 1997 abgenommen.

Laut Leitungsauskünften der DREWAG und der ENSO aus dem Jahr 2013 befinden sich die öffentlichen Strom-, Gas- und Beleuchtungsanlagen im Bestand der Versorgungsunternehmen. Die Abwasserkanäle in der Erschließungsstraße sind zurzeit als Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) im Kanalbestand der Stadtentwässerung verzeichnet. Die öffentlichen Entwässerungsanlagen sollen durch den EB Stadtentwässerung übernommen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt von der Umspannstation auf dem Flurstück 572. Trinkwasser, Telekommunikation und Gas werden von der Bühlauer Straße aus über den Aspichring in das Plangebiet geführt.

Die Abführung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zum Hauptsammler im Bereich der Bühlauer Straße geführt. Der anstehende Löß- bzw. Geschiebelehm ist grundsätzlich nicht zur Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Das Regenwasser wird anteilig zum vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) an der nördlichen Plangebietsgrenze geleitet bzw. zum bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal, der im weiteren Verlauf im Bereich der Ortslage in der Vorflut mündet, zugeführt.

Die bestehenden Systeme für Regen- und Schmutzwasser werden durch die geplante Wohnbebauung nicht stärker belastet. Durch das Büro ITHW wurde für den Bebauungsplan Nr. 3003 ein Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 265 aus dem Jahr 2006 bezüglich der vorhandenen und geplanten Flächen vorgenommen. Im Ergebnis des Flächenvergleiches sind für die aktuelle Planung sowohl die befestigten als auch die unbefestigten Flächen geringer als in der Planung aus dem Jahr 2006. Eine Neubewertung der Funktion des RRB (Nachweisführung) ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Für die Erschließung des Regenrückhaltebeckens muss die Zufahrt für Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung vom „Alten Bahndamm“ gesichert werden. Die Zufahrt vom „Alten Bahndamm“ zum Drosselschacht ist in 3 m Breite auszubilden, dazu sind einige Bäume am oberen Beckenrand zu fällen. Erforderliche Gehölzfällungen sollen auf der gewässerabgewandten Seite (nordöstlich) erfolgen und sich auf die Entnahme einiger (5-10) junger Erlen (Stammumfang bis 35 cm) beschränken.

Im Plangebiet wurden 1995-1997 im Vorgriff auf die ursprünglich geplanten Baustrukturen schon Elemente der Entsorgungsnetze (u. a. Abwasserschächte) auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen errichtet. Die neuen Baustrukturen können in Abhängigkeit vom baulichen und technischen Zustand auf diese Bestandteile zurückgreifen.

Zusätzliche Hausanschlüsse werden in geringem Umfang infolge der abweichenden Grundstücksaufteilung erforderlich. Die Anschlussleitungen für Strom und insbesondere Wasser sind infolge langjähriger ungenutzter Liegezeit voraussichtlich auszutauschen. Die Weiternutzung der Abwasserleitungen ist grundsätzlich möglich.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. 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 Bebauungskonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der 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 durchgrüntes Wohngebietes wird die zulässige Grundfläche für die geplanten Einzelhäuser mit 140 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassenflächen um maximal 30 m² überschritten werden. Mit der Begrenzung der Traufhöhe von 4,10 m als Höchstmaß wird die Höhenentwicklung und der obere Gebäudeabschluss im Gebiet bis zu einer maximalen Höhe geregelt und die stadtplanerische Zielsetzung – eingeschossige Gebäude mit einem Dach zu errichten, bei denen das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann - gesichert. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient die jeweils festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Die Festsetzung zur Höheneinordnung der Erdgeschosebene soll einerseits ein zu hohes Herausragen des Kellergeschosses verhindern und andererseits absichern, dass das Erdgeschoss bei Extremregenereignissen nicht überflutet wird. Mit der möglichen Überschreitung von 30 cm werden unterschiedliche Geländeneiveaus innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen.

Die Festsetzungen zur Grundfläche und Traufhöhe für die bereits errichteten Hausgruppen orientieren sich an den Bestandsgebäuden.

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

Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, werden neben den unter 7.1.1 genannten Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für das Reine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen. Damit wird das beabsichtigte Erscheinungsbild der Baukörper mit rechteckigen Gebäudegrundrissen und geneigten Satteldächern in Anlehnung an die dörfliche Struktur der Ortslage Schullwitz gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien entlang des Aspichringes zeichnerisch festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung mit Ausnahme der vorhandenen Reihenhausgruppen ausschließlich Einzelhäuser.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes vom öffentlichen Straßenraum werden entlang des „Aspichringes“ Baulinien festgesetzt. Ein Verzicht der Baulinie und Darstellung als Baugrenze erfolgt lediglich an den Stellen, an denen auf Grund der jeweiligen Ecksituati-

on unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung sich die Darstellung ausschließt bzw. eine Einordnung des Baukörpers mit Gartennutzung auf der Süd- bzw. Südwestseite ausschließen würde.

Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass ein gewisses Maß an Disponibilität für die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück gegeben ist.

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

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. Nebenanlagen - ausgenommen Standorte für Müllbehälter - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter der Straße abgewandten Flucht des Hauptgebäudes zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen - ausgenommen Müllplätze - wird pro Baugrundstück in der Summe auf 15 m² begrenzt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die sich nicht auf Dachflächen befinden, sind nicht zulässig, da sie sich städtebaulich nicht im dörflich geprägten Umfeld wiederfinden und dadurch städtebaulich nicht vertretbar sind.

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Da innerhalb der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche nur in begrenztem Maße Besucherparkplätze zur Verfügung stehen, sind pro Baugrundstück gemäß textlicher Festsetzung zwei Stellplätze nachzuweisen. Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Damit kann sicher gestellt werden, dass zusätzlich für Besucher die Möglichkeit des Parkens auf dem Zufahrtbereich innerhalb der Privatgrundstücke besteht. Pro Baugrundstück ist maximal eine Doppelgarage/-carport zulässig.

Die vorhandene Gemeinschaftsgaragenanlage im Bereich der Flurstücke 510 bis 521 ist zeichnerisch festgesetzt.

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

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind entsprechend des Bestandes zeichnerisch als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird das bereits realisierte Konzept zur inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes im Rechtsplan nachvollzogen.

Die Verkehrsflächen sind in Form des „Aspichringes“ vorhanden und werden der verkehrlichen Erschließung der geplanten Baugrundstücke gerecht. Die Ausweisung der Baufelder erfolgte so, dass für alle Grundstücke ein direkter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet ist. Geringfügige Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die geplanten neuen Besucherparkplätze erforderlich und sind entsprechend festgesetzt.

Weiterhin ist an der nördlichen Plangebietsgrenze die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken für Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung Dresden festgesetzt. Der gelegentlichen Befahrung des Fuß- und Radweges mit Wartungsfahrzeugen wurde vom Straßen- und Tiefbauamt zugestimmt.

7.1.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das vorhandene Regenrückhaltebecken im nördlichen Teil des Plangebietes als abwassertechnische Anlage fest. Weiterhin ist die vorhandene Umspannung mit der entsprechenden Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt.

7.1.6. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt textlich fest, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im „Aspichring“ einzuleiten ist.

Für eine Versickerung des insgesamt auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser ist der Standort gemäß Baugrundgutachten nicht geeignet, da der oberflächlich lagernde Löß- und Geschiebelehm nicht ausreichend wasserdurchlässig ist und eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers der überbauten Grundstücksflächen ausschließt. Ausgenommen sind die zulässige Versickerung von teildurchlässig ausgeführten Wege-, Zufahrten- und Stellplatzbefestigungen sowie die Flächenversickerung von Grünflächen, die zu einer Reduzierung des Abflusses bereits am Entstehungsort führen.

Durch die Zuführung des Niederschlagswassers über die öffentlichen Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und die gedrosselte Abgabe an den Aspichbach wird das Niederschlagswasser dem kleinräumigen natürlichen Kreislauf nicht entzogen bzw. wird die Funktion des Feuchtbiotops im Bereich des Regenrückhaltebeckens unterstützt.

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

Der Bebauungsplan setzt in zwei Bereichen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen fest. Das betrifft die private Stichstraße im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie die Zufahrt zum vorhandenen Garagenhof.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Stadtentwässerung und der DREWAG fest. Hiermit wird der teilweise außerhalb des öffentlichen Bereiches verlaufende Anlagenbestand der öffentlichen Beleuchtung (ÖB), die sich im Eigentum und im Betrieb der DREWAG befinden, sowie Trink- und Regenwasserleitungen im Bereich privater Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Leitungsrechte dürfen zum Schutz der Leitungen nicht mit Grundstückseinfriedungen überbaut und nicht mit Bäumen und großen Sträuchern sowie Hecken bepflanzt werden. Gleichfalls sind die Leitungen bei Überführung in den Zufahrtbereichen zu schützen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

7.2. Grünordnerische Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan setzt im Südosten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Die Fläche liegt auf den städtischen Flurstücken 104/2 und T. v. 563 und hat eine Größe von ca. 1.230 m².

Es besteht dringender Bedarf an einer öffentlichen Spielfläche, da in Schullwitz kein Spielplatz vorhanden und seit Jahren eine zunehmende Nachfrage zu verzeichnen ist. Mit dem Bau weiterer Häuser wird der derzeitige Bedarf weiter steigen. Nach Realisierung des Spielplatzes soll dieser im Anschluss vom Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft übernommen werden. Regelungen zur Finanzierung erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um die Grünbereiche östlich der vorhandenen Bebauung Aspichring 16 bis 16 c und des Garagenhofes mit ruderaler Wiesenvegetation, die über eine Böschung in die Niederung des Aspichbaches abfällt. Mit der zeichnerischen Festsetzung als Grünfläche werden diese zu erhaltenden Grünbereiche planungsrechtlich gesichert.

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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenbefestigung, zur Begrünung von Dachflächen, zur Gestaltung von Kellerabgängen und Lichtschächten.

Die textlichen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Materialien ermöglichen ein Mindestmaß an Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, tragen zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entsprechen damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung bei Doppelgaragen/-carports mit einer Dachneigung bis 15 % zielt insbesondere auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Begrünte Flächen helfen Klimaextreme zu mindern. Sie halten Niederschlag zurück und tragen zur Anreicherung der Umgebungsluft mit Feuchtigkeit bei. Sie filtern Staub aus der Luft und mindern die Umwandlung von Einstrahlungs- in Wärmeenergie.

Um Verluste geschützter Amphibien bei Kellerabgängen bzw. Lichtschächten zu minimieren, wird textlich eine Festsetzung zu den Einfassungen vorgesehen.

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

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen führen in Verbindung mit der Definition der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zur Neuentstehung von vernetzten, zusammenhängenden Freiräumen. Die Gartenflächen werden sich absehbar zu Flächen intensiver und weniger intensiver Nutzung und Gestaltung herausbilden und Kleinstlebensräume darstellen.

Die zu pflanzenden Gehölze dienen mittelfristig der ersatzweisen Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und kommen in erster Linie Insektenarten und Vogelarten zu Gute. Sie erfüllen eine Funktion als Nahrungspflanzen, als Brutplätze oder auch als Reviermarkierungen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Im Bereich der Böschung zum Aspichbach sind innerhalb der privaten Grünfläche an zwei zeichnerisch festgesetzten Standorten Eschen zu pflanzen. Diese dient der Kompensation der zur Fällung vorgesehenen standortfremden Nordmantannen in unmittelbarer Nähe. Die Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Die Festsetzungen auf dem ebenen Bereich der privaten nordöstlichen Grünfläche sollen die extensive Freiraumnutzung sichern. Die weitere Ausweitung des Wohnumfeldes in den angrenzenden naturbelassenen Raum soll ausgeschlossen werden.

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

Durch die Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes und der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann sichergestellt werden, dass das Baugebiet landschaftstypisch mit Bäumen eingerahmt ist und die ökologischen Funktionen des Baumbestandes fortwirken. Dieses Ziel betrifft insbesondere den Gehölzbestand im Erlenbruch südlich des Aspichbaches und den Bewuchs entlang der Böschungskante östlich der bestehenden und der geplanten Bebauung.

Die nachrichtlich übernommenen Biotope nach § 21 SächsNatSchG sind art- und standortgerecht zu pflegen. Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens gelten entsprechend textlicher Festsetzung besondere Pflegemaßnahmen.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft – unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage der geplanten Bebauung - die für das beabsichtigte Siedlungsbild erforderlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Farbgebung und Materialien, zur Dachgestaltung sowie zur Freiflächengestaltung.

7.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl für die Außenwandflächen erfolgen in Bezug der vorhandenen angrenzenden Gebäudestruktur mit dem Ziel einer harmonischen Einordnung der neuen Bebauung in das typisch dörflich geprägte Umfeld.

Neben der Begrenzung der Hauptfassadenfarbtöne ist für die Wirkung der Bebauung vor allem die Dachgestaltung von Bedeutung.

Die Vorgaben zu Dachform, Dachaufbauten und Dachfarbe sichern trotz der zu erwartenden Vielfalt der individuell geplanten Gebäude die mit dem Bebauungsplan bewusst angestrebte große Homogenität innerhalb des Baugebietes. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung sind im Plangebiet durchgängig Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° für die Einfamilienhäuser festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) erfolgt mit dem Ziel die angestrebte Homogenität auch über die Gebäudeanordnung zu sichern.

Die Festsetzungen für die Hausgruppen orientieren sich am Bestand. Es ist aus diesem Grund, abweichend von den Einfamilienhäusern, eine Dachneigung bis 48° festgesetzt.

Der Ausschluss von Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen dient dem Ziel, die Einordnung der Hauptbaukörper in den natürlichen Geländeverlauf und damit das städtebauliche Ziel einer homogenen Ausbildung der Baukörper hinsichtlich ihrer wirksamen Fassadenhöhe zu sichern.

7.3.2. Freiflächengestaltung

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Einfriedungen. Entlang der öffentlichen Straße (Aspichring) sind Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit mindestens 60 cm Höhe auszuführen. In die Hecken integrierte, unauffällige Drahtzäune sind zulässig.

Bei den Baugrundstücken innerhalb des Aspichringes sind die Einfriedungen auf Grund des Leitungsbestandes entlang der öffentlichen Straße um mindestens 1,00 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen dienen zum einen der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Straßenräume nach außen trotz individueller Gartengestaltung und zum anderen der gestalterischen Einbindung in die dörfliche Siedlungsstruktur. Die Hecken dienen zudem als Lebensraum für Tiere, filtern Staub aus der Luft, bereichern die Luft durch Verdunstung mit Feuchtigkeit an und bereichern das Ortsbild durch Form, Duft, Blüten- oder Beerenschmuck.

7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschützten Biotop sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um die Röhrichzone im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie um einen Teilbereich der privaten Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes.

7.5. 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.

Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Umgang mit Bodenaushub

Der bei Baumaßnahmen im Plangebiet anfallende Oberboden ist in flachen, bis maximal 2 m hohen Halden getrennt von evtl. Rohbodenaushub zwischenzulagern und einer fachgerechten Wiederverwendung zuzuführen. Durch die sachgerechte Zwischenlagerung und den Wiedereinbau kann wertvoller Oberboden geschützt und recycelt werden.

Radonschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem geogen bedingten hohen Radonrisiko auszugehen.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung ist bei geplanten Neubauten generell eine radongeschützte Bauweise vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem

Anlage 2 zur Vorlage - öffentlich -

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 01. Februar 2015

Seite 24 von 25

Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem fachkundigen Ingenieurbüro abklären zu lassen.

Flächenbilanz

	Bestand m ²	%	Planung m ²	%
Gesamtfläche	29.880	100,0	29.880	100,0
davon:				
Gebäude	700	2,3	4.530	15,2
davon Wohngebäude	540	1,8	3.760	12,6
davon Carports/Garagen/Stellplätze	160	0,5	425	1,4
davon Nebenanlagen	0	0,0	345	1,2
Erschließungsflächen	6.595	22,1	6.960	23,3
davon Aspichring	3.490	11,7	3.555	11,9
davon private Wege, Zufahrten, öffent.Stellplätze	800	2,7	1.220	4,1
davon Umspannstation	65	0,2	65	0,2
davon Regenrückhaltebecken mit Umfeld	2.240	7,5	2.120	7,1
Grünflächen	22.585	75,6	18.390	61,5
davon öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0	0,0	1.230	4,1
davon private Grünfläche (Aspichbachniederung)	2.255	7,5	2.255	7,5
davon private Gartenflächen (Baugrundstücke)	1.020	3,4	14.905	49,9
davon Brachflächen (Grünland)	19.310	64,6	0	0,0

8. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3003 gehören dem zukünftigen Erschließungsträger, der PROMIGA Projektmanagement Investitionsgesellschaft mbH. Die Grundstücksneuordnung der bisher unbebauten Baugrundstücke soll durch den Erschließungsträger/Eigentümer vollzogen werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind ggf. medientechnisch teilweise Netzergänzungen erforderlich. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen dem zukünftigen Erschließungsträger (PROMIGA Projektmanagement Investitionsgesellschaft mbH) und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Die Verkehrsfläche des „Aspichringes“ ist bereits öffentlich gewidmet. Die kostenfreie Übertragung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die öffentlich gewidmet sind bzw. für die öffentliche Verkehrsfläche benötigt wird, hat im Rahmen eines Grundstücksübertragungsvertrages an die Landeshauptstadt Dresden zu erfolgen.

Die Sicherung der geplanten Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und zukünftigem Erschließungsträger (PROMIGA Projektmanagement Investitionsgesellschaft mbH) erfolgen.

9. Anlagen

Anlage 1: Gestaltungsplan

Anlage 2: Übersichtsplan Stellplätze-Planung

10. Quellen

Ingenieurbüro ECKERT
Baugrunduntersuchung Wohngebiet Schullwitz „Am Aspich“,
Chemnitz, 1995

ITWH GmbH
Niederschlagswasserkonzeption zum Bebauungsplan Nr. 3003, Aspichring
Dresden, 5. August 2014

Büro landschaft & design
Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan 3003, Dresden-Schullwitz Nr. 3, Aspichring,
Dresden, Vorabzug 29. Juli 2014