

## Anlage 4

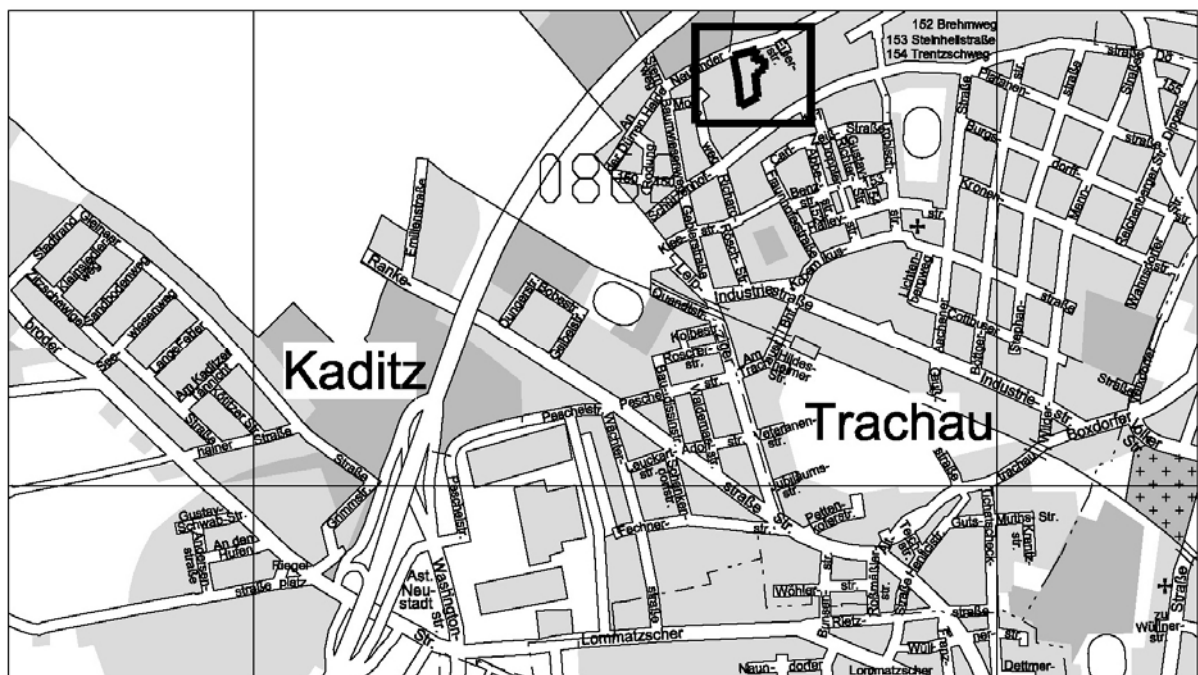
### Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6022, Dresden-Trachau, Wohnbebauung Neuländer Straße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 27. November 2015

Übersichtsplan

M 1:20 000



Dresden, 01.02.2016

gez. Szuggat

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Anlage 4 zur Vorlage**

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 2 von 16

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse .....</b>	<b>3</b>
1.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches .....	3
1.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika .....	3
1.3	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen.....	3
1.4	Nutzungsseignung .....	4
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung .....	4
2.2	Beschleunigtes Planverfahren nach § 13 a BauGB .....	4
2.3	Städtebauliche Zielvorstellungen .....	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden.....	5
<b>4</b>	<b>Planungskonzeption .....</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4.2	Verkehrerschließung .....	6
4.3	Stadttechnische Erschließung.....	7
4.4	Umwelt- und Naturschutz .....	8
4.5	Gender Mainstreaming.....	10
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte .....</b>	<b>11</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	12
5.1.4	Verkehrsflächen	12
5.1.5	Festsetzungen zur Grünordnung	13
5.1.6	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen	14
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
5.2.1	Fassaden	14
5.2.2	Dachgestaltung	14
5.2.3	Garagen, Carports und Nebenanlagen	14
5.2.4	Einfriedungen	15
5.2.5	Werbeanlagen	15
5.3	Hinweise .....	15
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Plandurchführung / Kosten .....</b>	<b>15</b>
<b>Teil C: Liste der Gutachten und Quellen.....</b>		<b>16</b>

## **Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

### **1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

#### **1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6022, Dresden-Trachau, Wohnbebauung Neuländer Straße wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Neuländer Straße und die nördliche Grenze des Flurstücks 328/2 der Gemarkung Trachau,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 328/2 und 329/1 der Gemarkung Trachau,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 332, 328/2 und 329/1 der Gemarkung Trachau sowie
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 329/1 der Gemarkung Trachau.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 328/2 und Teile der Flurstücke 329/1 und 332 der Gemarkung Trachau.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Nordwesten reduziert um einen Teil des Flurstücks 329/1, da dieser mittlerweile bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist, sowie im Süden um die Teile des Flurstücks 332, die für die öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich sind.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Rechtsplan im Maßstab 1:500.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt ca. 0,57 ha.

#### **1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Landeshauptstadt Dresden im Stadtteil Trachau in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A4 und deren Anschlussstelle Wilder Mann. Es liegt ca. 800 m westlich der Großenhainer Straße (Staatsstraße 179) und ca. 500 m östlich der Meißner Straße (Staatsstraße 82).

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 124 m ü NHN oberhalb der Gelände-Terrassenstufe im Süden zur Schützenhofstraße (Höhe ca. 110 m ü NHN). Die Geländeoberfläche im Plangebiet selbst fällt leicht von ca. 124,70 m ü NHN im Norden auf ca. 123,50 m ü NHN im Süden ab. Damit ist eine durchschnittliche Geländeneigung von ca. 1 % zu verzeichnen.

#### **1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen**

Die Fläche wurde als gewerblich betriebene Gärtnerei genutzt und liegt derzeit brach. Anfang 2014 wurden die vorhandenen Gewächshäuser und baulichen Anlagen abgebrochen.

Das Plangebiet ist umgeben von:

- im Norden der Neuländer Straße, dem Landeskriminalamt und der BAB A4,

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 4 von 16

- im Osten und Süden Kleingärten und gärtnerisch genutzten Grundstücken, im weiteren Umgriff Wohnbebauung sowie
- im Westen Wohnbebauung.

Die in der Umgebung vorhandenen Wohnquartiere sind geprägt von Einzelhausbebauung mit hohem Durchgrünungsanteil. Die Gebäude weisen im Wesentlichen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf. Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer vorherrschend.

### **1.4 Nutzungseignung**

Mit seiner bestehenden Außenerschließung ist das Gebiet für eine bauliche Nutzung prädestiniert. Die geplante Wohnbebauung kann zudem bestehende Strukturen sinnvoll ergänzen

## **2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und der Lage der Arbeitsstätten insbesondere im Norden der Landeshauptstadt besteht in diesem Teil des Stadtgebietes ein steigender Bedarf an Bebauungsflächen insbesondere für den Eigenheimbau. Daher ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die Landeshauptstadt Dresden reagiert damit auf zahlreiche Anfragen insbesondere junger Familien nach Wohnbauland für Eigenheime.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6022 verfolgt die Stadt Dresden daher das Ziel, die brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei an der Neuländer Straße entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung einer Wohnbebauung zuzuführen. Vorhabenträger ist die Firma Schwörer Haus KG.

Die ca. 0,57 ha große Fläche stellt nach der Aufgabe der ehemaligen Gärtnereinutzung eine innerörtliche Brache dar, die allerdings aufgrund ihrer Größe in wesentlichen Teilen nicht dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zugehörig ist. Damit besteht derzeit grundsätzlich kein Baurecht. Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Brachfläche geschaffen.

### **2.2 Beschleunigtes Planverfahren nach § 13 a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6022 dient der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Brachflächen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6022 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zudem insgesamt unter 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6022 gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 5 von 16

Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **2.3 Städtebauliche Zielvorstellungen**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6022

- die vorhandenen Bebauungsstrukturen abgerundet,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen,
- der wertvolle Bestand an Großgrün gesichert und
- die Erschließung des Baugebietes gewährleistet

werden.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan 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 durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von 6000 Wohnungen in Eigenheimen und anderen individuellen Wohnformen ermittelt.

Mit der Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6022 wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

## **4 Planungskonzeption**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel des vorliegenden Entwurfs ist es, die umliegenden Wohnquartiere sinnvoll zu komplettieren. Der Entwurf orientiert sich daher an der Bebauungsstruktur in der Umgebung.

#### **Anlage 4 zur Vorlage**

#### **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 6 von 16

Im Plangebiet ist die Errichtung von sieben Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich östlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße einordnen.

Der Baukörper an der Neuländer Straße soll sich an den dort vorhandenen Baufluchten orientieren.

Gebäude, Zufahrten und Stellplätze sollen im nördlichen Teil der geplanten Parzellen integriert werden, um den südlichen Teil als große Gartenfläche nutzen zu können.

Um den Erhalt der bestehenden Blutbuchengruppe im Gebietsinneren zu gewährleisten, soll das Gebäude in diesem Bereich weiter östlich eingeordnet werden.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 500 - 770 m<sup>2</sup>. Lediglich das zurückgesetzte Baufeld im Osten soll über eine größere Grundstücksfläche von ca. 1110 m<sup>2</sup> aus Gründen des Baumschutzes verfügen.

Die Gebäudegrundfläche je Haus soll auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Aus den großzügigen Grundstücksflächen und der Begrenzung der Grundfläche ergibt sich eine niedrige städtebauliche Dichte, die einen hohen Grünanteil sichert. Die nach Süden ausgerichteten Gärten und der zum Erhalt festgesetzte Altbaumbestand prägen den lockeren, durchgrüneten Eindruck des Wohngebiets.

Die Gebäude sollen entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung II-geschossig mit einer Traufhöhe von 6 m bis 7 m errichtet werden und ein Sattel-, Walm- oder Zeltdach erhalten.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung soll von Norden über die Neuländer Straße erfolgen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über eine ca. 125 m lange Stichstraße vorgesehen, welche von der Neuländer Straße ins Quartiersinnere führt. Diese Straße ist als verkehrsberuhigte öffentliche Straße (Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg) mit einer Fahrbahnbreite von 6 m geplant. Die Breite der Planstraße wird an der Blutbuchengruppe aus Gründen des Gehölzschutzes auf einer Länge von ca. 18 m auf 3,50 m reduziert, um einen Mindestabstand von 4,50 m zum Baumstamm zu wahren.

Die Erschließungsstraße wird gemäß der städtebaulichen Zielstellungen für das Gesamtgebiet über die letzte Grundstückszufahrt hinausgeführt bis auf das stadteigene Flurstück 332 und endet dort in einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dadurch soll zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebietes langfristig eine zusätzliche rückwärtige öffentliche Erschließung des Quartiersinnenbereiches zwischen Neuländer Straße und Schützenhofstraße ermöglicht werden. Die festgesetzte Breite der neuen Erschließungsstraße reicht aus, um im Bedarfsfall weiteren Verkehr aufzunehmen, wenn perspektivisch in der Umgebung weitere Bauflächen entwickelt werden.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücks erfolgt direkt von der Neuländer Straße über die bestehende private Zufahrt.

Die öffentliche Beleuchtung wird innerhalb des Straßenverkehrsraums eingeordnet.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 7 von 16

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind entsprechend der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen. Aufgrund der Stadtrandlage des Wohngebietes ist davon auszugehen, dass einem Großteil der Eigenheime zwei Stellplätze zugeordnet werden.

Für den gesamten Wohnstandort sind zwei Besucherstellplätze vorzusehen (Mindestanforderung von 10% der geplanten 14 Anliegerstellplätze). Diese können innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches an technisch geeigneten Stellen eingeordnet werden.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Haltestellen Kleestraße und Forststraße liegen in ca. 500 m Entfernung (Straßenbahnlinie 4).

## **4.3 Stadttechnische Erschließung**

### Trinkwasser

In der Neuländer Straße besteht eine Trinkwasserleitung (DN 100), an die das Gebiet angeschlossen werden kann. Das Grundstück an der Neuländer Straße wird direkt an diese Trinkwasserleitung angebunden.

Von der Trinkwasserleitung in der Neuländer Straße wird eine Stichleitung in die Planstraße geführt, um die Grundstücke entlang der Planstraße anzubinden.

Im Brandfall stehen im Gebiet max. ca. 48 m<sup>3</sup> / h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von zwei Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

### Schmutzwasser

Die schmutzwassertechnische Erschließung der Grundstücke entlang der Planstraße ist über den dort geplanten Schmutzwasserkanal (DN 250) vorgesehen. Die Anbindung erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 300/450) in der Neuländer Straße. Das Grundstück an der Neuländer Straße wird direkt an den Bestandskanal angeschlossen.

### Regenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und über den belebten Oberboden zu versickern.

Das Straßenwasser kann über Straßeneinläufe einem neu zu verlegenden Regenwasserkanal zugeführt, in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal Neuländer Straße eingeleitet werden. Die maximale Einleitmenge wurde durch die Stadtentwässerung auf 5 l/s festgelegt.

Da der Kanal in der Neuländer Straße bereits jetzt teilweise überlastet ist, wurden alternative Lösungen ohne Ableitung in den Kanal (komplette Versickerung des Straßenwassers) geprüft.

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 8 von 16

Die Vorzugsvariante sieht vor, das Oberflächenwasser in Straßeneinläufen zu fassen und über einen Regenwasserkanal in unterirdische Versickerungsrigolen (z.B. Füllkörperrigolenelemente) einzuleiten. Auf Grund der günstigen Versickerungseignung des Bodens könnte damit das Niederschlagswasser der Straße komplett versickert werden. Damit müsste kein Niederschlagswasser in den überlasteten Kanal Neuländer Straße eingeleitet werden, dies würde dem ökologischen Grundsatz, den kompletten Niederschlag vor Ort zu versickern, entsprechen.

Beide Varianten können umgesetzt werden. Die konkrete Festlegung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung für die Erschließung und durch Regelungen im Durchführungsvertrag, der bis Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen ist.

### Elektroenergie

Entlang der Neuländer Straße befinden sich Stromkabeltrassen.

Das Grundstück an der Neuländer Straße wird über die dort vorhandene Bestandsleitung erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke entlang der Planstraße erfolgt über eine geplante Stichleitung, die an die bestehende Leitung in der Neuländer Straße anbindet.

### Gas

In der Neuländer Straße ist eine Mittedruckleitung (DN 200) vorhanden. Eine Gasversorgung ist für das Wohngebiet nicht geplant.

### Wärmeversorgung

Als Heizungsart sind Luft/Wasserwärmepumpen bzw. Luft/Luftwärmepumpen vorgesehen.

### Telekommunikation

Entlang der Neuländer Straße sind Telekommunikationskabel vorhanden.

Das Grundstück an der Neuländer Straße wird über die dort vorhandene Bestandsleitung erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke entlang der Planstraße wird im Rahmen einer Netzerweiterung realisiert.

## **4.4 Umwelt- und Naturschutz**

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planaufstellung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Entsprechend der Anforderungen an die Bebauungsplanung werden im Folgenden davon unabhängig die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und nach ihrem Gewicht in der Planung berücksichtigt.



## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 9 von 16

### Artenschutz

Bei der Prüfung des Plangebietes durch die untere Naturschutzbehörde wurden keine Anzeichen für das Vorkommen von Arten nach der Richtlinie Flora-Fauna-Habitat und von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung festgestellt, so dass keine spezielle Artenschutzprüfung erforderlich ist.

Die vorhandene Boden- Strauch- und Baumschicht ist insbesondere als Lebens- und Vermehrungsstätte für Vögel geeignet. Die Baufeldfreimachung muss deshalb außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beantragen.

### Besonders geschützte Biotope

Im rückwärtigen Bereich waren zwei Obstbäume mit Höhlen vorhanden, bei denen es sich um geschützte Biotopbäume handelt. Diese wurden im Zuge der Baufreimachung entfernt. Höhlenreiche Einzelbäume sind nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) geschützt. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Mit dem Umweltamt wurden deshalb Ersatzmaßnahmen abgestimmt, die den Verlust an Höhlen bzw. Lebensstätten ausgleichen:

- Der unteren Naturschutzbehörde werden durch den Vorhabenträger bis zum 31. Dezember 2016 insgesamt drei Fledermaushöhlen übergeben. Diese werden außerhalb des Plangebietes an geeigneten Bäumen auf dem ca. 500 m nördlich gelegenen Heidefriedhof angebracht.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass an den zu erhaltenden Bäumen insgesamt fünf Nisthöhlen für Kleinvögel anzubringen sind.

### Gehölzschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich wertvolle Altbäume, die durch die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützt sind. Gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt sind folgende Bäume zu erhalten und daher in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt: zwei Kiefern und ein Walnussbaum an der Neuländer Straße, zwei Gruppen à drei Blutbuchen im Gebietsinneren.

Die an der Neuländer Straße vorhandene Magnolie ist in ihrem Bestand so stark beeinträchtigt, dass sie nicht als erhaltenswürdig eingestuft und daher nicht zum Erhalt festgesetzt wird.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine geschützten Gehölze gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vorhanden. Ersatzpflanzungen sind daher nicht erforderlich.

Um die Blutbuchengruppe in der Mitte des Plangebiets zu schützen, wird die Breite der Planstraße auf einer Länge von ca. 18 m auf 3,50 m reduziert. So kann ein Mindestabstand von 4,50 m zum Baumstamm gewahrt werden. In diesem Bereich werden auf einer Länge von 11 m Wurzelbrücken eingebaut.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Straßenverkehrslärm der in der Nähe verlaufenden Autobahn BAB 4 belastet sowie durch die gewerblichen Schallimmissionen des benachbarten Landeskriminalamtes und den Fluglärm.

Für das geplante Wohngebiet wurde durch das Ingenieurbüro cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem geprüft wurde, ob im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquellen (Straßenverkehr, Gewerbe, Fluglärm) eingehalten werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass durch das umliegende Gewerbe (Komplex des Landeskriminalamtes auf der gegenüberliegenden Straßenseite) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Maßnahmen sind damit nicht erforderlich.

Dem gegenüber werden durch den Straßenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 und nachts 45 dB(A) an der geplanten Bebauung überschritten.

Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Entlang der Autobahn ist als aktive Lärmschutzmaßnahme bereits eine 5 m hohe Lärmschutzwand vorhanden. Darüber hinaus gehende zusätzliche aktive Maßnahmen sind im Gebiet städtebaulich nicht möglich. Daher wurden im Weiteren passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Für die Gebäudefassaden der zukünftigen Bebauung wurden die maximalen Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109 ermittelt. Diese sind im VB-Plan an den einzelnen Gebäudefassaden gekennzeichnet. Räume hinter diesen Fassaden mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit folgenden erforderlichen Gesamtbauschalldämmmaßnahmen auszustatten: LPB II:  $R'w = 30$  dB, LPB III:  $R'w = 30$  dB. Diese Anforderungen an den Schallschutz werden bereits im Zuge der Erfüllung der aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz voraussichtlich eingehalten.

Nach der Langzeitprognose für die Fluglärmbelastung liegt die Baufläche innerhalb der Maximalpegel-Lärmkontur, nach der langfristig mit der Überschreitung eines Fluglärmkriteriums für den Innengeräuschpegel zu rechnen ist.

Resultierend aus der Fluglärm- und Straßenlärmrechnung empfiehlt das schalltechnische Gutachten den Einbau von vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen in alle Schlafräume. Dies begründet sich aus dem Hinweis im Beiblatt 1 der DIN 18005, wonach bei Außengeräuschbelastungen  $> 45$  dB(A) während der Nachtzeit bei einem teilgeöffneten/ gekippten Fenster häufig kein ruhiger Schlaf mehr gegeben ist. Im VB-Plan ist daher für alle Schlafräume der Einbau von vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

### **4.5 Gender Mainstreaming**

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

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 11 von 16

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, den Vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan, FNP) und den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan).

Der FNP stellt als vorbereitenden Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Allein das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der stets auf unmittelbare zeitnahe Umsetzung eines konkret benannten Vorhabens zielt, kann in Einzelfällen bereits detailliertere Vorgaben treffen, die im Lichte der geschlechtsspezifischen Werte eine besondere Würdigung erfahren können. FNP und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, erschlossene und in bestehende Wohnstandorte integrierte Flächen für Wohnbebauung verfügbar zu machen. Er trägt damit zu einer Stadt der kurzen Wege bei, die Frauen und Männern und insbesondere Familien zu Gute kommt.

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

## **5 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung von Wohnbebauung zu schaffen. Um eine ruhige Wohnlage zu gewährleisten sowie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist über die Festsetzung der max. Größe der Grundflächen, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Um stark variierende Baukörpergrößen aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen zu vermeiden, sind maximal zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt. Dadurch soll das Maß der Be-

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 12 von 16

bauungsdichte in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung begrenzt werden und ein homogenes durchgrüntes Wohngebiet entstehen.

Die zulässige Grundfläche kann durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden um max. 100 m<sup>2</sup> westlich und max. 130 m<sup>2</sup> östlich der Erschließungsstraße. Diese vom § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzung ist aufgrund der relativ langen Grundstückszufahrten erforderlich, die sich aus der beabsichtigten Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksteil ergibt. Die gemäß § 17 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächen-Höchstmaße werden durch diese festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Um das Erscheinungsbild des Planungsgebietes höhenmäßig in das vorhandene benachbarte Wohnumfeld einzufügen, wurden Traufhöhen entsprechend der östlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese ist zwischen 0,30 m bis 0,50 m über der fertig ausgebauten Straße festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird begrenzt, um eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude zu gewährleisten.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Um eine aufgelockerte Baustruktur mit hohem Durchgrünungsgrad entsprechend der umgebenden Wohnbebauung zu gewährleisten, ist im Geltungsbereich ausschließlich die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Um sich in die prägenden Baufluchten entlang der Neuländer Straße einzupassen, wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Die Gebäude sollen auch entlang der Planstraße mit einem einheitlichen Abstand zur Straße stehen. Auch hier sind deshalb Baulinien festgesetzt. Vordächer dürfen die straßenseitigen Baulinien bzw. der jeweiligen Außenkante des Hauptbaukörpers auf einer Länge von maximal 2 m um bis zu 1 m überschreiten.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, sind Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen regeln. Diese baulichen Anlagen dürfen innerhalb der Baugebiete nur hinter der straßenseitigen Gebäudeaußenkante errichtet werden. Damit soll erreicht werden, dass untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten und ein attraktiver Straßenraum mit Vorgärten entsteht.

### **5.1.4 Verkehrsflächen**

Die Planstraße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den Charakter als ruhige Wohnstraße zu gewährleisten.

Sie ist als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6 m vorgesehen (Begegnungsfall LKW / PKW; Bemessungsfahrzeug Feuerwehr / 3-achsiges Müllfahrzeug). Dies ermöglicht die

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 13 von 16

kombinierte Straßennutzung aus Fahrverkehr, Radverkehr, Fußgängerverkehr sowie temporäre Stellplatznutzung für Besucher (zwei Besucherstellplätze). Inklusiv Borde entsteht somit ein Verkehrsraum von 6,30 m Breite. Um zu ermöglichen, dass größere Fahrzeuge (z. B. zur Müllentsorgung) am Ende der Straße wenden können, wird die Verkehrsfläche am südlichen Ende verbreitert.

Die Planstraße wird im Anschluss an ihre Herstellung öffentlich gewidmet.

### **5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung**

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die versiegelte Fläche und damit die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren, sind alle Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Terrassen auf den Wohngrundstücken wasser-durchlässig zu befestigen.

Durch die Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht mit Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildungsrate sowie großräumig betrachtet auf die Hochwassergefahr. Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung wird dieser Verlust begrenzt.

Mit der Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird der Erhöhung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt. In den natürlichen Gebietswasserhaushalt wird damit so wenig wie möglich eingegriffen.

An den zu erhaltenden Großbäumen im Plangebiet sind insg. fünf Nisthöhlen für Kleinvögel anzubringen (M1, M2) als Ersatz für den Lebensraumverlust durch die Fällung von zwei höhlenreichen Obstbäumen (vgl. Kap. 4.4).

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen, dass die Wohngrundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen und standortheimische Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind, zielen darauf, das Plangebiet intensiv zu durchgrünen und den gewünschten Siedlungscharakters zu erzielen (Einzelhausbebauung mit Gärten). Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung zielt insbesondere darauf, das Kleinklima zu verbessern. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Gleichzeitig werden Staub und Luftschadstoffe gebunden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher. Um eine intensive Begrünung zu sichern, wird die Mindestdicke der Substratschicht festgesetzt.

#### Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung werden wertvolle Altbäume im Plangebiet erhalten. Es handelt sich dabei um zwei Kiefern und einen Walnussbaum an der Neuländer Straße sowie um sechs Blutbuchen

## **Anlage 4 zur Vorlage**

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 14 von 16

im Gebietsinneren. Diese Altbäume tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und wirken sich günstig auf das Ortsbild sowie auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Sie sollen daher erhalten werden.

### **5.1.6 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst vom 5. Oktober 2015 prognostiziert im Planbereich an den gekennzeichneten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs der in der Nähe nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn BAB 4. An den mit LPB III gekennzeichneten Baulinien und -grenzen sind die Geräuschimmissionen so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen sind. Das bewertete Bauschalldämmmaß ist entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden. Im nachgeordneten baurechtlichen Verfahren sind die notwendigen Maßnahmen in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen (der Raumart), der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret festzulegen und nachzuweisen. Dabei ist die konkrete bauliche Gestaltung des Gebäudes, d. h. insbesondere der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen. Zusätzlich sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch nächtlichen Straßen- und Fluglärm sämtliche Schlafräume im Plangebiet mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es sind Festsetzungen zur Gestaltung der Fassadengestaltung, Dächer, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen worden, um die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen.

#### **5.2.1 Fassaden**

In der Fassadengestaltung sind glänzende und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen und Platten aus Kunststoff und Keramik ausgeschlossen. Die Farbauswahl wird beschränkt.

#### **5.2.2 Dachgestaltung**

Die Dachdeckung wird analog der Umgebung auf harte Dacheindeckungen in Rottönen und grau - anthrazit beschränkt. Für Dachaufbauten sind Festsetzungen bezüglich der Art, der Größe und der Anpassung an das Hauptdach getroffen, um eine homogene Wirkung der Dachlandschaft zu sichern. Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und sichern die Ausföhrung einer gestalterisch harmonischen Bebauungsstruktur.

#### **5.2.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in der Farbe dem Hauptgebäude anzupassen, um ein ausgewogenes Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes zu erreichen.

## Anlage 4 zur Vorlage

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Fassung vom 27. November 2015

Seite 15 von 16

### 5.2.4 Einfriedungen

Um den durchgrünten Charakter des Wohngebietes auch im Bereich der Begrenzungen der einzelnen Baufelder zum Ausdruck zu bringen, sind Festsetzungen zu Material, Höhe und Ausbildung der Einfriedungen getroffen.

### 5.2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Größe und Gestaltung eingeschränkt, um das Erscheinungsbild im Straßenraum nicht zu stören.

### 5.3 Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes werden Hinweise zu Archäologie, Bodenschutz und Altlasten gegeben. Die Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Eigentümer/Nutzer bzw. dem Vorhabenträger.

## 6 Flächenbilanz

Mit der Umsetzung der Planung ergibt sich für das derzeit unbebaute und unversiegelte Grundstück folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	5725 m <sup>2</sup>
davon:	
Maximal überbaubare Grundstücksfläche (Gebäude und sonstige versiegelte Fläche)	2907 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1938 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich"	880 m <sup>2</sup>

## 7 Plandurchführung / Kosten

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich.

Die Flurstücke 328/2 und 329/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die geplante Grundstücksneuordnung kann über privatrechtliche Vereinbarungen realisiert werden.

Das im Süden des Plangebiets liegende Flurstück 332 befindet sich im Eigentum der Stadt Dresden. Das städtische Flurstück soll für die öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden, um die städtebauliche Zielsetzung für das Gesamtgebiet umsetzen zu können (öffentliche Erschließung des Quartierinnenbereichs).

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

Die Vorhabenträgerin stellt die Erschließungsanlagen (Straße und Medientechnik) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf eigene Kosten her und überträgt die An-

**Anlage 4 zur Vorlage**

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

Fassung vom 27. November 2015

Seite 16 von 16

lagen anschließend kostenfrei an die Stadt Dresden und die Versorgungsunternehmen. Das Anbringen der künstlichen Nisthilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten durchführen. Zusätzlich übergibt die Vorhabenträgerin der unteren Naturschutzbehörde drei Fledermaushöhlen für die Anbringung auf dem Heidefriedhof.

Investive haushaltswirksame Kosten entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht.

**Teil C: Liste der Gutachten und Quellen**

cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst: Schallimmissionsprognose VB-Plan 6022, DD-Trachau, Wohnbebauung Neuländer Straße. Bericht Nr. 14-2962/01. 05. Oktober 2015