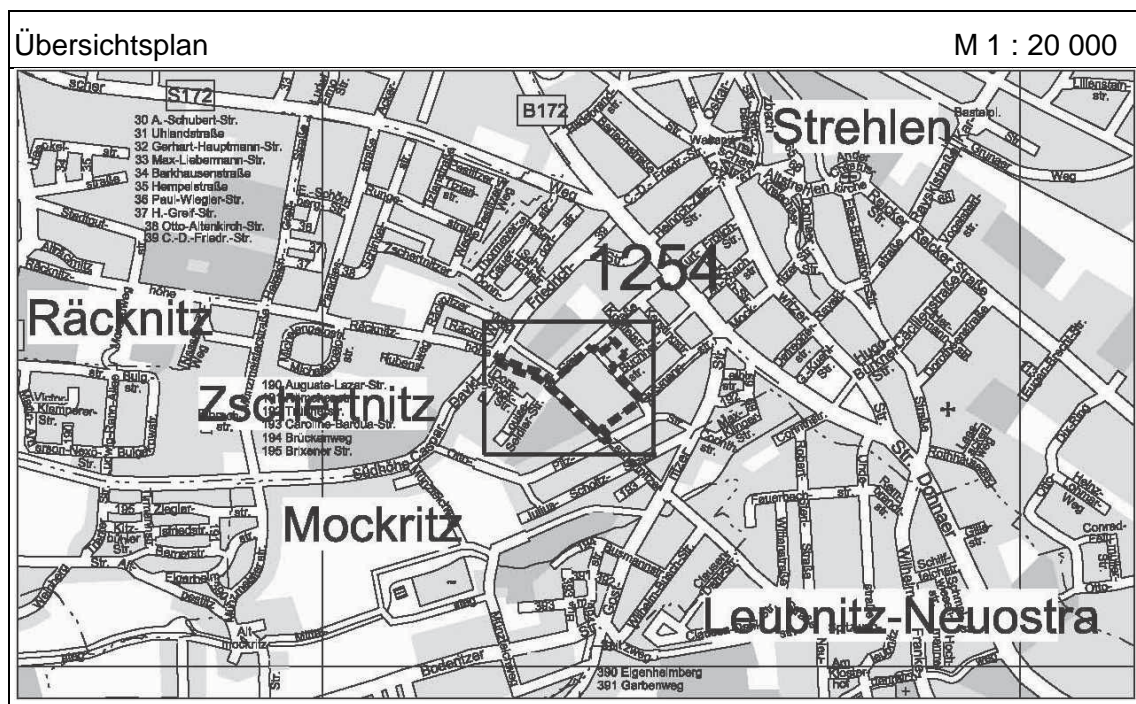


**Begründung**  
zur  
**Satzung der Landeshauptstadt Dresden**  
über den  
**Bebauungsplan Nr. 336**  
**Dresden-Strehlen Nr. 3**  
**Wohnanlage Geystraße Süd**

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 9. September 2015  
Letzte Änderung 20. Juli 2016



Dresden, 18.10.2016

gez. Szuggat

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 2 von 39

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	4
<b>2. Planungsziele und Planungserfordernis</b>	4
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	6
3.4 Verkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden	7
3.5 Landschaftsplan	7
3.6 Gender Mainstreaming	7
<b>4. Umweltbericht</b>	8
<b>5. Grünordnung</b>	10
5.1 Bestandserfassung	10
5.1.1 Landschaftliche Situation	10
5.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten	10
5.1.2.1 Biotop- und Nutzungstypen	10
5.1.2.2 Geologie und Boden	10
5.1.2.3 Oberflächenwasser und Grundwasser	11
5.1.2.4 Stadtklima	11
5.1.2.5 Lufthygiene	11
5.1.2.6 Landschaftsbild und Erholung	11
5.1.3 Unterschutzstellungen und Restriktionen	11
5.2 Konfliktanalyse	11
5.2.1 Geplante Bebauung	11
5.2.2 Potentielle Konflikte	12
5.3 Eingriffsregelung	13
5.4 Regelungen zur Grünordnung	14
5.4.1 Zielsetzungen	14
5.4.2 Grünordnungskonzept	15
<b>6. Erschließung</b>	15
6.1 Verkehrserschließung	15
6.2 Stadttechnische Erschließung	16
6.2.1 Trinkwasserversorgung	16
6.2.2 Entwässerung	17
6.2.3 Energieversorgung	20
6.2.4 Heizenergie	20
6.2.5 Fernmeldeversorgung	21
6.2.6 Stadtbeleuchtung	21
6.2.7 sonstige Anlagen	22

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 3 von 39

	Seite
<b>7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>23</b>
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	23
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	24
7.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	25
7.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke	26
7.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	26
7.1.6 Verkehrsflächen	27
7.1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	28
7.2 Festsetzungen zur Grünordnung	28
7.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
7.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
7.2.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
7.3 Bedingte Festsetzungen	33
7.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
7.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Baugebieten WA 1, 2 und 4	34
7.5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Baugebiet WA 3	34
7.5.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen	35
7.5.4 Freiflächengestaltung	35
7.6 Kennzeichnungen	36
7.7 Hinweise	36
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>9. Plandurchführung</b>	<b>38</b>
9.1 Bodenordnung	38
9.2 Städtebaulicher Vertrag	38
9.3. Entschädigungsansprüche/Überplanung privater Flächen	38
<b>10. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung</b>	<b>38</b>
10.1 Erschließung	38
10.2 Ausgleichsmaßnahmen	38
10.3 Sonstige Kosten (z. B. Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen)	38
<b>11. Anlagen</b>	<b>39</b>
<b>12. Gutachten</b>	<b>39</b>
<b>13. Quellen</b>	<b>39</b>

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 4 von 39

### 1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd ist begrenzt durch

- die Rücklagen der Geystraße, des öffentlichen Weges zwischen Geystraße und Caspar-David-Friedrich-Straße (ÖFW 97), der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Flurstückes 459 i und ihrer geradlinigen Verlängerung bis zum öffentlichen Weg 97 im Nordwesten,
- die Rücklage des öffentlichen Weges zwischen Geystraße und Gußmannstraße (ÖFW 98) sowie die westliche, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 444/64 der Gemarkung Strehlen im Nordosten,
- die westliche Grenze der Flurstücke 196, 196g, 196f, 196e, 196d und 196a der Gemarkung Mockritz im Südosten und
- die Rücklage des in Verlängerung der Zschertnitzer Straße verlaufenden öffentlichen Weges sowie der zu planenden verlängerten Zschertnitzer Straße im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfasst

- die Flurstücke 444/61 (neu 444/78 und 444/79), 444/62, 444/63, 444/64, 459a und Teile der Flurstücke 444/22, 444/23, 444/46, 457/8 und 782/1 der Gemarkung Strehlen sowie
- Teile der Flurstücke 156/1, 171, 280/1 und 279 der Gemarkung Mockritz.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist allein die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.

Das im Ortsamt Prohlis gelegene ca. 4,0 ha große Plangebiet befindet sich ca. 3,3 km vom Stadtzentrum (Altmarkt) entfernt.

Nach dem Abbruch der überkommenen Gebäudesubstanz stellt es sich als hängige Grundstücksbrache mit einem Höhenunterschied von bis zu 10 m dar. Im Norden wird das zu betrachtende Plangebiet durch einen Geländeversatz von 1 bis 3 m Höhe vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt.

Das im Norden und Osten angrenzende Siedlungsgebiet wird überwiegend durch eine Bebauung aus Reihenhäusern einer in den 1920er und 1930er Jahren errichteten Siedlung geprägt. Ergänzt wird dieser Siedlungstypus durch Einfamilien- und Doppelhäuser der nachfolgenden Jahre. Im Südwesten verläuft die Verkehrsvorbehaltsfläche der verlängerten Zschertnitzer Straße, an welche die Kleingartenanlage Nr. 419a „Heimaterde“ sowie eine in den 1990er Jahren entstandene Wohnanlage in Geschossbauweise angrenzen. Im Nordwesten begrenzen in den 1970er Jahren realisierte Einfamilienhäuser den Siedlungszusammenhang.

### 2. Planungsziele und Planungserfordernis

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um den Standort des aufgegebenen Feierabendheims „Olga Körner“. Die ehemals betriebene Einrichtung war hinsichtlich ihrer Ausstattung nicht mehr zeitgemäß. Ein den heutigen Normen entsprechender Umbau war wirtschaftlich nicht darstellbar. Auch eine Privatisierung der Einrichtung schlug nach mehrmaligen Anläufen fehl. Für den Pflegebereich wurde daher ein Neubau errichtet und die Nutzung der alten Gebäudesubstanz aufgegeben. Letztere wurde bereits abgebrochen. Der Rückbau wurde über Mittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ finanziert.

Die Fläche soll als Wohngebiet für ca. 35 Wohneinheiten in Form von Reihen- und freistehenden Einfamilienhäusern revitalisiert werden. Daneben soll die Einordnung einer Kindertagesstätte sowie die Erweiterung der bestehenden Senioreneinrichtung ermöglicht werden. Ebenfalls Bestandteil der Planungen sind die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen (inneres

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 5 von 39

Erschließungssystem) und öffentliche Freiflächen sowie eine für den ÖPNV beschränkte Verkehrsanlage.

Unter der Annahme einer Verlängerung einer Buslinie nach Löbtau-Süd werden schließlich weitere einwohner- und arbeitsplatzreiche Stadtteile an diese Verbindung angeschlossen, so dass Fahrgäste im ÖPNV neu gewonnen werden könnten. Mit diesen Nachfragegewinnen kann die Linie 87 eine weitere Aufwertung genießen und in der Wirtschaftlichkeit gestärkt werden. Entsprechend Verkehrsprognose 2025 nutzen den Querschnitt Zschertnitzer Straße dann etwa 2.700 Fahrgäste pro Tag.

Das zu entwickelnde Gebiet befindet sich überwiegend im kommunalen Eigentum. Eine abschließende Entscheidung, ob die Entwicklung der Fläche durch die Landeshauptstadt Dresden selbst oder durch einen Entwicklungs-/Bauträger vorgenommen wird, ist noch nicht getroffen.

Das nunmehr beräumte und sich als Brachfläche darstellende Areal kann über das vorhandene Bauplanungsrecht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Es besteht das Erfordernis, neben Bauflächen öffentliche Freiflächen und Erschließungsanlagen, die zum Teil eine Bedeutung über das Plangebiet hinaus besitzen, einzuordnen. Die Voraussetzungen hierfür werden über das durchzuführende Bauleitplanverfahren geschaffen. Aufgrund der Vornutzung und der integrierten Lage ist ein Verfahren nach § 13a BauGB das geeignete Instrument.

Das Bauleitplanverfahren hat nun das Ziel, für das innerstädtisch gelegene Siedlungsgebiet eine städtebaulich angemessene und nachhaltige Entwicklung vorzubereiten. Das hohe Entwicklungspotenzial ist in der integrierten ruhigen Innenstadtlage sowie den geklärten Eigentumsverhältnissen zu sehen.

Die Planung wird benötigt, um für das zu betrachtende Stadtgebiet angemessene städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen zu entwickeln, die die städtischen Entwicklungsinteressen widerspiegeln. Dazu gehört die Verlängerung der Zschertnitzer Straße bis zur Caspar-David-Friedrich-Straße zur Lückenschließung des Busliniennetzes in Verbindung mit dem Fuß- und Radverkehr.

Unter Beachtung der städtebaulichen, der natur- und umweltschutzrechtlichen sowie erschließungstechnischen Anforderungen sowie der Eigentümerinteressen soll eine tragfähige Entwicklungsplanung erarbeitet werden. Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebiets in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern mit einer Kindertagesstätte geplant, das durch die Einordnung öffentlicher und privater Flächen zu gliedern ist. Darüber hinaus sind die erforderlichen Verkehrsflächen einzuordnen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, für den gesamten Bereich eine städtebauliche Struktur zu entwickeln und dabei Möglichkeiten aufzuzeigen, einzelne Abschnitte umzusetzen, ohne dass der Gesamtzusammenhang verloren geht.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist unter Ziel 5.1.4 formuliert, dass „... die Siedlungsentwicklung der Gemeinden sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen soll. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.“

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 6 von 39

Des Weiteren ist in Ziel 5.1.6. formuliert, dass „...zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden.“

Damit steht die Entwicklung des Plangebiets den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im gegenwärtig gültigen Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, rechtswirksam seit dem 10.12.1998) ist der Bereich des ehemaligen Olga-Körner-Heims als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Diese Nutzung ist mit der Aufgabe des Objektes obsolet. Daher ist im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan die Einordnung als Baulandpotenzial entsprechend der umgebenden Nutzung (überwiegend Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte) vorgesehen. Eine verdichtete Entwicklung wie in der westlich zwischen den Kleingärten liegenden Neubausiedlung Dora-Stock-Straße soll nicht erfolgen, da sie als nicht standortgemäß betrachtet wird. Die Planung orientiert sich daher an den Vorgaben für das "Wohnen mit geringer Wohndichte".

Die seitens der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigenden aktuellen Planvorgaben sind in dem Flächennutzungsplan-Entwurf niedergelegt. Im Einzelnen sind folgende Aussagen zu beachten:

Im Flächennutzungsplan-Entwurf ist der Bereich Bestandteil einer Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte, das heißt, es sind bauliche Strukturen für max. 80 Ew/ha vorzusehen. Dabei ist dieser Wert als Einwohnerdichte auf Blockebene bzw. Bruttoflächen ab ca. 1 ha zu verstehen, es ist keine grundstücksweise oder baufeldweise Berechnung durchzuführen.

Seitens der Umweltbelange (Beipläne Umwelt: Lärm/Luft/Klima und Grün- und Freiraumstruktur) werden keine besonderen Anforderungen an die Flächenentwicklung gestellt. Lediglich die Kaltluftschneise des Kaitzbachtals tangiert das Gebiet entlang der Gußmannstraße.

Nach Aussage im Beiplan Wohnen, Flächenpotenziale liegt das Gebiet im "Entwicklungsbereich innerstädtisches Wohnen". Seitens der Stadtplanung sind wohnbauliche Entwicklungen vorrangig (gegenüber Entwicklungen am Stadtrand) zu befördern.

Das Gebiet liegt vom Ortsteilzentrum Wasaplatz sowie den beiden wohnnahen Zentren Paradiesstraße und Leubnitz jeweils weniger als 1 km entfernt und kann damit als bestmöglich erschlossen bezeichnet werden.

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ 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 Flächennutzungsplan-Neuaufstellung durchgeführten Wohnbauflächenprognose<sup>1</sup> wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von 6500 Eigenheimen ermittelt. Dabei soll im Wohnungsneubau die vorrangige Orientierung auf Innenentwicklung, die Konzentration des Eigenheimbaus auf integrierte Standorte erfolgen.

Mit der Entwicklung des Areals zu einem geringer verdichteten Wohnungsbaustandort wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

<sup>1</sup> Empirica Forschung und Beratung (12/2010): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 7 von 39

### 3.4 Verkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden

Neben dem INSEK wurde auch in das durch den Stadtrat begleitete Verkehrskonzept die Einbindung der Zschertnitzer Straße zwischen Otto-Pilz-Straße und Caspar-David-Friedrich-Straße in das Netz örtlicher Hauptverkehrsstraßen als strategische Zielstellung übernommen. Verkehrsplanerische Absicht des Lückenschlusses zwischen Zschertnitzer Straße und Otto-Pilz-Straße ist es, neben einer verbesserten ÖPNV-Linienführung, einer erschließenden Verbindung der angelagerten Stadtteile sowie damit wichtiger Kommunikationspunkte wie den Handelseinrichtungen in Leubnitz-Neuostra, Vitzthum-Gymnasium, Ortsteilzentrum Zschertnitz, Einrichtungen der TU an der Nöthnitzer Straße, Fraunhofer-Institut, Ortsteilzentrum Plauen usw. zu erzielen. Der beschlossene Verkehrsentwicklungsplan 2025plus(VEP 2025plus) ordnet dieser die Funktion einer Hauptsammelstraße für den Busverkehr zu.

Die Dimensionierung und Gestaltung des künftigen Straßenraumes der Zschertnitzer Straße wird geprägt durch

- Erschließungsaufgaben des Plangebiets
- die geplante Linienführung des Busses
- die Einordnung einer leistungsfähigen Radwegeverbindung

sowie die Vorgaben aus dem Landschaftsplan als begrünter Verkehrszug.

### 3.5 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt für das zu überplanende Gebiet und angrenzende Bereiche die folgenden Entwicklungsziele dar:

- Zwischen den Straßen Räcknitzhöhe und Zschertnitzer Straße soll eine durchgängige und verkehrsberuhigte Wegeverbindung gestaltet bzw. eine Grünzone angelegt werden. Im Entwurf zum neuen Landschaftsplan ist das Plangebiet für das Anlegen einer Grün- und Erholungsfläche vorgesehen.
- Die Straßen Räcknitzhöhe, Zschertnitzer Straße und der zwischen beiden Straßenzügen liegende Teil soll als Grünzug entwickelt werden.
- Das Areal befindet sich in einem Gebiet, in welchem eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen soll.
- Das Areal befindet sich in einer Fläche mit mäßiger thermischer und/oder lufthygienischer Belastung. Umnutzungen und Verdichtungen sollen unter Berücksichtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation erfolgen. Die Durchströmbarkeit der Bebauung und die Abkühlungswirkung sollen nicht beeinträchtigt werden.
- Entsiegelungsmöglichkeiten sollen geprüft werden und nicht mehr benötigte Flächen sollen entsiegelt und rekultiviert werden. Weitere Versiegelungen sind zu minimieren.

### 3.6 Gender Mainstreaming

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

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Anforderungen durch die integrierte Lage mit kurzen Wegebeziehungen zu zentralen Versorgungsbereichen und Ortsteilzentren sowie zum ÖPNV und die Einordnung von Flächen, die sich für eine wohnungsnaher Kinderbetreuung eignen (Kindertagesstätte, Spielplatz).

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 8 von 39

### 4. Umweltbericht

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen, für deren Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf im vorliegenden Fall im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da in ihm mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wird entsprechend § 13 Absatz 3 BauGB von der Erarbeitung einer Umweltprüfung und des Umweltberichts abgesehen.

Trotz dieser Vereinfachung des Aufstellungsverfahrens sind im Bauleitplanverfahren entsprechend §§ 1 Absatz 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wurden ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine spezielle Prüfung zum Artenschutz vorgenommen, deren Ergebnisse sich in der Begründung widerspiegeln.

Die Umweltsituation stellt sich derzeit wie folgt dar:

#### Artenschutz

Im Rahmen artspezifischer Felduntersuchungen wurde das Artenspektrum im Untersuchungsgebiet erfasst. Zur Kartierung der Avifauna wurden Observationen vornehmlich in den frühen Morgenstunden durchgeführt. Der Nachweis erfolgte über Sichtnachweise, Nestfunde sowie anhand artspezifischer Lautäußerungen. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten beobachtet, die nach § 7 Abs. 2, Satz 13 a) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören. Als Nahrungsgäste, die das Plangebiet lediglich als Jagdhabitat oder Korridor nutzen, wurden insgesamt vier Arten ausgeschieden. Für die übrigen 13 Arten wurde eine Reproduktionsrelevanz nachgewiesen. Sechs der im Plangebiet siedelnden Brutvogelarten werden in der Roten Liste des Freistaates Sachsen unter der Kategorie „Vorwarnliste“ geführt. Die Fortpflanzungsstätten im Untersuchungsgebiet konzentrieren sich überwiegend auf den flächenmäßig größten Teilbereich A (WA 1, 2 und 4). Bruthabitate konnten hier in vorhandenen Baumhöhlen (Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling), in den Kronenbereichen von Laubbäumen (Ringeltaube) und Nadelbäumen (Türkentaube, Girlitz) sowie in den heckenreichen Rändern im Nordosten (Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Amsel, Zilpzalp) und Südwesten (Amsel, Klappergrasmücke) des Areals nachgewiesen werden. In den Teilflächen B (Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz) und C (WA 3) wurden Nester von baum- und gebüschbrütenden Arten kartiert. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich ausnahmslos um ubiquente Arten, deren biogeographische Populationsentwicklung einen günstigen Erhaltungszustand aufweist. Der aktuelle Zustand der Lebensräume verfügt über eine Strukturvielfalt, die sowohl hinsichtlich des Brutraumpotentials als auch des Nahrungsangebotes gute Lebensbedingungen für die siedelnde avifaunistische Lebensgemeinschaft bietet.

Zur Erfassung eventueller Zauneidechsenpopulationen wurden mehrere Begehungen potentieller Habitatbereiche bei klimatisch günstigen Witterungsbedingungen durchgeführt. Hierbei konnten keine Individuen nachgewiesen werden. Auf Grund der fortschreitenden Vergrasung bewegen sich die Lebensbedingungen für diese Reptilienart im Plangebiet außerhalb der Optimumgrenzen, erscheinen aber grundsätzlich geeignet.

Die Untersuchungen zu Fledermausvorkommen wurden an 3 Terminen realisiert. Das Gelände wurde mittels Detektor auf eine Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert. Der Schwerpunkt der Erfassungen lag auf der Kartierung von Quartieren. Daher wurden die Begehungen in der Abend- und Morgendämmerung durchgeführt. Dabei wurden 3 Fledermausarten und 1 Artengruppe (Bartfledermausart) nachgewiesen. Die mit Abstand am häufigsten nachgewiesene Fledermausart war die Zwergfledermaus, die etwa zwei Drittel der aufgenommenen Rufe stellte.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 9 von 39

Auch der Abendsegler wurde häufig im Untersuchungsgebiet gefunden. Als Sommer- und Zwischenquartiere werden die grobborkigen Stammbereiche sowie Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet genutzt. Seitens des beauftragten Fachbüros für Fledermauskunde wurde darauf hingewiesen, dass die zu Grunde liegenden drei Kartiertermine jedoch keine umfassende Datenerfassung hinsichtlich des tatsächlichen Artenspektrums liefern können. Eine Nutzung als Winterquartier kann jedoch ausgeschlossen werden.

Die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren lassen Konflikte hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten. Im weiteren Verlauf der Arbeit wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie mögliche Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, um die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Vorhabens aus naturschutzrechtlicher Sicht an umfassende Maßnahmen gebunden ist.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

### Altlasten

Der westliche Ausläufer des Planungsgebietes befindet sich im Randbereich der Altlastenverdachtsfläche AKZ 62 101003 (Mülldeponie Geystraße). Auf einer Teilfläche dieses Areals ist eine sensible Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen. Im Südwesten des Plangebietes grenzt die Altablagerung AKZ 62 104116 (Verfüllung an der Zschertnitzer Straße) an das Untersuchungsgebiet. Untersuchungen haben ergeben, dass das Plangebiet außerhalb der „Verfüllung an der Zschertnitzer Straße“ liegt, die „Mülldeponie Geystraße“ aber im Randbereich betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

### Lärmimmissionen

Eine Vorprägung des Gebietes ist nicht vorhanden. Allerdings ist die im Verkehrskonzept zukünftig vorgesehene Verlängerung der Zschertnitzer Straße zur Caspar-David-Friedrich-Straße zu berücksichtigen.

### Klima

Das Areal befindet sich in einer Fläche mit mäßiger thermischer und/oder lufthygienischer Belastung. Umnutzungen und Verdichtungen sollen unter Berücksichtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation erfolgen. Die Durchströmbarkeit der Bebauung und die Abkühlungswirkung sollen nicht beeinträchtigt werden.

### Lufthygienische Belastung

Nach den vorliegenden Informationen ist keine Grenzwertüberschreitung durch Luftschadstoffe zu verzeichnen bzw. zu erwarten.

### Niederschlagswasser

Die Versickerungsleistung des Bodens ist als sehr ungünstig einzustufen. Der Gebietstyp des natürlichen Wasserhaushaltes ist abfluss- und verdunstungsdominiert.

### Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete festgesetzt.

### Geschützte Gehölze

Im Areal sind mehrere nach der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützte Gehölze anzutreffen. Der zwischen städtebaulichem Entwurf und Gehölzbestand in Teilen bestehende Konflikt kann durch die geplanten Festsetzungen nicht gelöst, sondern nur gemindert werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 10 von 39

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Bestandserfassung

##### 5.1.1 Landschaftliche Situation

Die Flurstücke 444/61 und 444/49 liegen nach dem Abbruch des ehemaligen Alten- und Pflegeheims bzw. der Auflösung von Gartengrundstücken brach. Auf dem Flurstück 444/62 befindet sich ein Altenpflegeheim (Neubau) mit einem gestalteten Außenbereich und einer befestigten Zufahrt über die Flurstücke 444/63 und 279. Südwestlich der Geystraße befindet sich im Plangebiet ein öffentlicher Kinderspielfeld. Daran schließt sich nordwestlich eine Brachfläche an. Südlich der geplanten Zscherntzner Straße befinden sich die Parzellen der Kleingartenanlage Nr. 419a „Heimaterde“.

##### 5.1.2. Naturräumliche Gegebenheiten

###### 5.1.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Nach der Biotoptypenkarte im Landschaftsplan Dresden gibt es im Plangebiet folgende Biotoptypen:

- Wohnbebauung und gemischte Bauflächen
- Industrie-, Gewerbe- und Sonderflächen
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Deponien
- Kleingehölze und Gebüsche
- Kleingärten

Die Biotoptypen Wohnbebauung und Industrie-, Gewerbe- und Sonderflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da es sich meist um voll- bzw. teilversiegelte Flächen mit geringem Grünanteil handelt.

Auf den brachliegenden Flächen (z.B. des ehemaligen Alten- und Pflegeheims) haben sich teilweise Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs ausgebildet. Diese Flächen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es handelt sich um Biotoptypen mit kurzer und mittlerer Regenerationszeit. Sie bilden den Lebens- und Rückzugsraum gerade im städtischen Raum für vielfältige Arten und sind nur bedingt ersetzbar.

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl an Großgehölzen, die einzeln erfasst und bewertet wurden. Ein großer Teil der Gehölze ist in einem guten Vitalitätszustand. Sie haben zum Teil eine beträchtliche Wuchsgröße erreicht.

###### 5.1.2.2 Geologie und Boden

Im Umweltatlas wird als naturnahe Bodenformgesellschaft Parabraunerde aus Löß angegeben. Die Böden im Plangebiet sind überwiegend anthropogen überformt. Es handelt sich um Gemische aus umgelagerten, freigelegten oder aufgeschütteten natürlichen bzw. technogenen Substraten und um natürliche Substrate mit technogenen Beimengungen. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet ist unversiegelt. Das Gelände steigt nach Südwesten an.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 11 von 39

### 5.1.2.3 Oberflächenwasser und Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die im Untergrund anstehenden feinkörnigen bindigen Böden sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung nicht geeignet. Es handelt sich hier um einen Bereich mit bindiger Bedeckung auf Festgestein (außerhalb des quartären Grundwasserleiters). Je mächtiger die Bodenzone beschaffen ist, desto ungünstiger ist die jeweilige Versickerungsleistung. Die Gefährdung des Grundwassers ist dadurch als gering einzuschätzen, dementsprechend erfolgt die Einstufung des Plangebietes mit einer hohen Grundwassergeschüttheit. Der Grundwasserflurabstand wird zwischen 0 bis 10 m angegeben, eine Prüfung vor Ort wird empfohlen.

### 5.1.2.4 Stadtklima

Im Umweltatlas Dresden wird das Plangebiet in der synthetischen Klimafunktionskarte der Zone 2 bzw. 1 - Zone mit mäßiger bzw. geringer thermischer stadtklimatischer Veränderung gegenüber dem Freilandverhältnissen - zugeordnet. Das heißt, der Bereich des Plangebiets gehört aufgrund seiner Innenstadtrandlage mit zu den am wenigsten überwärmten Stadtteilen Dresdens mit einer hohen nächtlichen Abkühlung. Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der abkühlenden Wirkung der Kaltluft auf das Stadtgebiet.

### 5.1.2.5 Lufthygiene

Das Plangebiet liegt an schwach befahrenen Straßen (vorwiegend Anliegerverkehr im Wohngebiet), was eine geringe lufthygienische Belastung des Gebietes durch den Verkehr bedeutet.

### 5.1.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Der Aspekt Landschafts- und Siedlungsbild ist mit einem hohen Wert einzustufen, welches eine hohe Erlebnisqualität von Natur und/ oder Architektur bedeutet und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dominanten Veränderungen. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Einzelhausbebauung und wird südwestlich und nordwestlich von Kleingartenanlagen begrenzt. Vom Plangebiet aus hat man eine gute Aussicht über die Stadt Dresden.

### 5.1.3 Unterschutzstellungen und Restriktionen

Die vorhandenen Großgehölze unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Natur- und Flächennaturdenkmale sowie Biotope nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht vor.

## 5.2 Konfliktanalyse

### 5.2.1 Geplante Bebauung

Die Grundlage für die Grünordnungsplanung bildet der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsamtes (Gestaltungsplan) vom 08.08.2011\*. Darin ist die bauliche Entwicklung des Standortes mit Einzelhaus- und Reihenhausbebauung dargestellt. Als Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Bauflächen sind folgende Werte vorgesehen:

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 12 von 39

Baufläche	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	0,3 / 0,45	II	Einzelhaus, Flachdach
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	0,4 / 0,6	II	Häusergruppen, Flachdach
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	0,3 / 0,45	II	Einzelhäuser, Satteldach

\* Im Entwurf (Stand 30.08.2013) wurden Teile des WA 1 und 2 in ein WA 4 mit ähnlicher Nutzungsdichte umgewandelt. Auf die Anpassung des Grünordnerischen Fachbeitrages wurde jedoch verzichtet.

**5.2.2 Potentielle Konflikte**

Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter/ Komplex	Möglichkeiten der Vermeidung/Minimierung	Möglichkeiten des Ausgleichs im Plangebiet	Möglichkeiten des Ausgleichs außerhalb des Plangebiets
<b>dauerhafte Versiegelung</b> bisher unversiegelter Flächen durch Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen)	Boden Wasser	Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze sowie für die Erschließung der privaten Freiflächen	Entsiegelung von Flächen, Begrünung nicht überbaubarer Flächen	Entsiegelung von Flächen, Gehölzanzpflanzungen
<b>Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, des Retentionsvermögens und der Verdunstung sowie Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses</b> infolge Versiegelung und Überbauung	Wasser	Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen	Entsiegelung von Flächen, Schaffung von Möglichkeiten der Regenwasserspeicherung, Verdunstung und Versickerung vor Ort, Begrünung nicht überbauter Flächen und bebauter Flächen (Dachbegrünung)	Entsiegelung von Flächen, Gehölzanzpflanzungen
<b>Veränderung der kleinklimatischen Situation</b> durch Bebauung und Versiegelung (Verlust von Grünland)	Klima	Versiegelung von Flächen auf das unbedingt nötige Maß beschränken, Erhaltung vorhandener Gehölze	Entsiegelung von Flächen, Begrünung von nicht überbauter Flächen und bebauter Flächen (Dachbegrünung)	Entsiegelung von Flächen, Gehölzanzpflanzungen
<b>Verlust von Lebensstätten</b> für Vögel und <b>Verlust einer Leitstruktur</b> für Fledermäuse	Arten und Biotope	Erhaltung vorhandener Gehölze	Anpflanzen von einheimischen Gehölzen (Hecken/Bäume), Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Anpflanzen einer Leitstruktur für Fledermäuse	Gehölzanzpflanzungen
<b>Verlust von Einzelgehölzen</b> durch die Bebauung	Arten und Biotope	Erhaltung der vorhandenen Gehölze	Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen/Straßenbäumen	Gehölzanzpflanzungen
<b>Verlust von Gehölz- und Ruderalflächen</b> als Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch Bebauung und Versiegelung	Arten und Biotope	Versiegelung von Flächen auf das unbedingt nötige Maß beschränken, Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen	Umfangreiche Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen zur Förderung des Strukturreichums	Gehölzanzpflanzungen
<b>Überschreitung der</b>	Mensch, hier:	Planung der Straße	Baulicher Schallschutz	keine

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 13 von 39

<b>Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Gebäuden</b> durch Zunahme des Straßenverkehrslärms	Lärmbelastung	ohne Durchgangsverkehr mit 30Km/h	(Fenster mit erforderlichen Schallschutzklasse	
Erhöhung der Sensibilität der <b>Bodennutzung auf Altlastenflächen</b>	Mensch/Boden	Unterbrechung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch durch Einbringung von unbelastetem Material	keine	keine

**Anmerkungen zum Konflikt Bebauung und Gehölzschutz**

Die geplante Bebauung sieht überwiegend eine Parzellierung des Plangebietes mit Einzelhaus- und Reihenhausbebauung vor. Durch die Bebauung und der entsprechenden Erschließung der Grundstücke wird massiv in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen und es kommt demzufolge zu einem Konflikt zwischen Städtebau und Baumschutz. Viele der vorhandenen Gehölze stehen aufgrund ihrer Größe unter dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Dementsprechend müssten bei der Beseitigung von Gehölzen gemäß Gehölzschutzsatzung entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück erfolgen.

Da die Baugrundstücke der geplanten Wohnbebauung klein sind, besteht nur in geringem Maße die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Auf den Baugrundstücken, auf welchen eine Reihenhausbebauung vorgesehen ist, ist die Möglichkeit zur Festsetzung von Bäumen nur noch an wenigen Stellen möglich.

**5.3 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachen von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet dabei nur für die Teile Vermeidung und Verminderung zwingend Anwendung. Ausgleichsmaßnahmen können festgesetzt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen für die entsprechenden Schutzgüter zu berücksichtigen und finden sich in den Vorschlägen zu den grünordnerischen Festsetzungen wieder:

**Schutzgut Boden****- Minimierung der Versiegelung**

Sind die Versiegelung von Wegen, Zufahrten etc. unvermeidbar, ist der Belag wasserdurchlässig auszubilden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 14 von 39

### Schutzgut Arten- und Biotope

- Erhaltung bestehender Grünstrukturen (z.B. Großgehölze) und Begrünung von nicht überbauten Flächen

### Schutzgut Wasser

- Fassaden- und Dachbegrünung  
Der Niederschlagswasserabfluss wird durch die Speicherkapazität und die Erhöhung der Verdunstung verzögert.
- Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser  
Sie dienen der Reduzierung des Oberflächenabflusses bzw. der nachhaltigen Zwischennutzung

### Schutzgut Klima

- Verringerung des Wärmeeintrages innerhalb des Plangebietes durch Begrünung der Dach- und Fassadenflächen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Begrünung der öffentlichen Parkfläche und des Spielplatzes, - Verschattung der Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen durch Bäume, Sträucher und sonstige Begrünungen,
- Verwendung heller Materialien und Farben für die Fassadengestaltung und befestigter Flächen (z. B. Beläge der Straßen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen), wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
- Schutz der menschlichen Gesundheit im Speziellen durch Bereitstellung von Verschattungsbereichen (Bäume/Großsträucher) auf öffentlich nutzbaren Flächen und Bereitstellung der kleinklimatisch wirksamen Verdunstungskühle und Luftfeuchtigkeit durch Bäume, Sträucher, Wiesen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf Grund eines geringeren Bedarfes an Heiz- und Kühlungsenergie der Gebäude durch Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbrauch und Bindung von CO<sub>2</sub> durch Stoffwechselprozesse der Vegetation und des nicht versiegelten Bodens im Plangebiet

Gewährleistung der Ventilation durch Gebäudeausrichtung entsprechend der Kaltluftströmungsrichtung von Südwest nach Nordost und Gewährleistung eines Mindestabstandes der Gebäude zum Weiterfließen der Kaltluftströmung und Verminderung des Kaltluftaufstaus"

### Komplex Lärmbelastung

- Verminderung des Verkehrsaufkommens  
Alle Erschließungsstraßen in der Wohnanlage werden öffentlich gewidmet und verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich angeordnet. Die Planung der verlängerten Zschertnitzer Straße erfolgt ohne Durchgangsverkehr mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (nur Nutzung durch ÖPNV und Rad- und Fußverkehr).

## 5.4 Regelungen zur Grünordnung

### 5.4.1 Zielsetzungen

Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt gehören zu den natürlichen Lebensgrundlagen, die durch räumliche Nutzungsansprüche der Menschen beeinträchtigt, geschädigt oder zerstört werden.

Es ist grundsätzlich notwendig, Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren bzw. zu kompensieren. Soweit dies im Rahmen geplanter Eingriffe möglich ist, sind weitere Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden. Einen Beitrag dazu kann die Grünordnungsplanung leisten. Sie ist als Planungsinstrument angedacht, um die Forderung

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 15 von 39

entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB und in § 7 Abs.2 des SächsNatSchG, Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, umzusetzen.

Nach § 1 Abs.5 BauGB ist es eine Maßgabe, eine "... menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln". Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes sind dabei zu berücksichtigen. In § 7 Abs.1 SächsNatSchG wird auf die Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes hingewiesen.

Allgemeine Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die ausreichende Begrünung des Plangebietes, die naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung und durch Lärmschutzmaßnahmen
- weitgehende Erhaltung der Einzelgehölze bzw. der Gehölzflächen
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen aus vorwiegend heimischen Gehölzarten
- Gestaltung von Grünflächen zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers vor Kontamination

### 5.4.2 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet konzipiert. Zur Würdigung und Berücksichtigung der Umweltbelange werden folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgeschlagen:

- Neupflanzung von Straßenbäumen entlang der neugeplanten verlängerten Zschernitzer Straße
- weitestgehende Erhaltung der Bestandsbäume innerhalb der Grundstücke und innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Wohngebietes mit Begrünung durch freiwachsende Hecken und Strauch- bzw. Baumgruppen
- Begrünung der Grundstücke mit heimischen Baum- und Straucharten
- Gestaltung der Einfriedungen durch Hecken
- Minimierung der Versiegelung im Plangebiet durch Ausbildung der Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllstandorte und Sitzplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Fassaden- und Dachbegrünung.
- Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern der erforderlichen Schallschutzklasse) zur Einhaltung der nach VDI 2719 anzustrebenden Innenraumpegel.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

#### MIV -Äußere Erschließung

Teile des Plangebietes sind gegenwärtig in nordwestlicher Richtung über die dort endende Geystraße mit der Staatsstraße S 172 verbunden. Aus südöstlicher Richtung kann man das Gebiet von der Gostritzer Straße über den in das Gebiet mündenden Straßenstumpf der Zschernitzer Straße erreichen.

#### MIV-Innere Erschließung

Die im Bestand vorhandene innere Erschließung war auf die ehemalige Bebauung ausgerichtet und ist für die Erschließung des Plangebietes nicht geeignet. Hierfür ist die Errichtung eines Systems aus Sammelstraße (Teil der verlängerten Zschernitzer Straße) und Mischverkehrsflächen (Planstraßen) vorgesehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 16 von 39

### ÖPNV

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch die Bushaltestellen in der Straße Räcknitzhöhe (Entfernung ca. 500 m) und der Otto-Pilz-Straße (Entfernung ca. 300 m) erschlossen.

Die Buslinienführung im Gebiet ist durch Stich- und Umwegefahrten unwirtschaftlich, so dass im Rahmen des Planverfahrens mit der Einordnung der verlängerten Zschertnitzer Straße als Bus- und Radfahrstraße die Grundlagen für die Neustrukturierung des Liniennetzes geschaffen werden, was letztendlich zur Verbesserung der Erschließungsqualität der Ortsteile Zschertnitz und Leubnitz-Neuostra und des Plangebietes beiträgt.

### Fuß- und Radverkehr

Das zu beplanende Gebiet nimmt sich als zentrale Fläche aus, auf die Erschließungsstraßen der Nachbarbebauungen und -gebiete ausgerichtet sind bzw. welche von öffentlichen Wegen eingegrenzt wird. Im Ergebnis der Neuplanung wird das Areal unter Einbeziehung des Wegebestandes in ein schlüssiges Wegenetz für Fußgänger und -gängerinnen und Radfahrer und -fahrerinnen eingebunden sein.

Insgesamt wird das bisher verfolgte System der Verkehrserschließung, welches für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs die Nutzung der Bus-/Radfahrstraße und für den Bereich des motorisierten Individualverkehrs im Wesentlichen auf der Nutzung der verlängerten Zschertnitzer Straße und lediglich untergeordnet auf die Geystraße abstellt, beibehalten.

## **6.2 Stadttechnische Erschließung**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine für die Versorgung des Gebietes geeigneten Versorgungsanlagen. Die erforderliche stadttechnische Infrastruktur ist vollständig neu zu erstellen.

### **6.2.1 Trinkwasserversorgung**

#### **6.2.1.1 Bestand**

Im Geltungsbereich befinden sich Trinkwasserleitungen der öffentlichen Wasserversorgung. In der Verlängerung der Zschertnitzer Straße verläuft eine Trinkwasserleitung (TWL) DN 300, Baujahr 1935 im Gelände des abgerissenen Altenheimes bis zur Caspar-David-Friedrich-Straße. Die Trinkwasserleitung ist dinglich gesichert.

Parallel dazu wurde im Abstand von ca. 5 m eine Trinkwasserleitung DN 200, Baujahr 1978 verlegt. Der Verlauf der Leitung ist nicht ortbar. Von der TWL DN 200 zweigt die Trinkwasserleitung DN 100 zur Versorgung der Einfamilienhäuser Geystraße ab.

Von der Trinkwasserleitung DN 125 in der Otto-Pilz-Straße zweigt eine TWL DN 150 zur Versorgung des abgerissenen Altenheimes und des neuen Seniorenheimes der Cultus GmbH ab. Im Bereich der Zufahrt zum Seniorenheim befindet sich ein Wasserzählerschacht für den Hausanschluss DN 80 des Heimes. Von dort verläuft der Trinkwasserhausanschluss entlang der Zufahrt bis zum Eingangsbereich in den Keller des Seniorenheims.

In der Buchnerstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100.

Bei der weiteren Planung ist für den vorhandenen Trinkwasserleitungsbestand zu beachten, dass gemäß DVGW-Regelwerk ein Schutzstreifen von 6 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

#### **6.2.1.2 Geplante Maßnahmen der äußeren Erschließung**

Eine äußere Erschließung ist nicht erforderlich.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 17 von 39

### 6.2.1.3 Geplante Maßnahmen der inneren Erschließung

Aufgrund des Erfordernisses eines Stauraumkanals DN 1500 in der Zscherntitzer Straße zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Umverlegung der Trinkwasserleitung DN 300 von 0,70 m zum geplanten Stauraumkanal eingeordnet. Der geplante Stauraumkanal liegt grundsätzlich tiefer als die umverlegte TW-Leitung.

Die Versorgung des geplanten Standortes mit Trinkwasser ist von der umverlegten TW-Versorgungsleitung DN 300 in der Zscherntitzer Straße möglich. Es wird von einer geplanten Bebauung von ca. 35 WE als Einfamilien- und Reihenhäuser, einer Kindertagesstätte sowie der Erweiterung der Sozialeinrichtung ausgegangen.

Der Trinkwasserhausanschluss DN 80 des Seniorenheims kann bei Erfordernis umverlegt werden. Der Abgang ist in der Planstraße 2 vorgesehen.

Für die Erschließung der geplanten 6 Einfamilienhäuser an der Geystraße ist eine separate Trinkwasserleitung DN 80 vorgesehen. Diese bindet in die geplante TW-Leitung DN 100 ein.

Für das geplante Bebauungsgebiet als allgemeines Wohngebiet mit mittlerer Gefahr der Brandausbreitung ist nach DVGW W 405 ein Grundschatz von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden erforderlich. Aufgrund der Siedlungsdichte wurde die Einstufung des Löschwasserbedarfes nach DVGW W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung vorgenommen. Über das bestehende Trinkwassernetz können über einen Zeitraum von 2 Stunden bis zu 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für das Plangebiet bereitgestellt werden. Dies gilt jedoch nur für den Grundschatz bei störungsfreiem Netzbetrieb. Kapazität für einen eventuell notwendigen Objektschutz kann nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

## 6.2.2 Entwässerung

### 6.2.2.1 Bestand

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung. Die umliegende Bebauung wird im Mischsystem entwässert.

Im Straßenzug der Geystraße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 200. Er ist im Vorgartenbereich der Privatgrundstücke der nordwestlich gelegenen Einfamilienhäuser eingeordnet. Auch in der Buchnerstraße (Mischwasserkanal DN 300) und Otto-Pilz-Straße (Mischwasserkanal DN 500/750) sind öffentliche Abwasseranlagen vorhanden.

Der in der Caspar-David-Friedrich-Straße gelegene Mischwasserkanal DN 350/525 ist für die Entwässerung des Plangebietes ungeeignet, da er infolge der Topographie ein anderes Einzugsgebiet darstellt.

Die öffentliche Kanalisation ist hydraulisch ausgelastet. Die Entwässerung des Plangebietes kann grundsätzlich, einschließlich des gesamten Niederschlagswassers, in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden, jedoch gedrosselt über Stauraumkanäle.

Das alte Pflegeheim wurde 2008 abgerissen. Auf dem Gelände befinden sich noch alte Entwässerungsanlagen mit einer Anbindung an den öffentlichen Kanal in der Buchnerstraße. Dieser kann nicht weiter genutzt werden.

Die Grundstücksentwässerung DN 300 des Seniorenheimes der Cultus GmbH bindet in den Mischwasserkanal auf der Buchnerstraße ein. Es erfolgt die Einleitung von Mischwasser. Für die Vorreinigung der Küchenabwässer ist vor der Einbindung in den Anschlusskanal DN 300 ein Fettabscheider nach DIN 4040 vorgeschaltet.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 18 von 39

### 6.2.2.2 Geplante Maßnahmen zur äußeren Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung prinzipiell abgeschlossen. Weitere Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation in der Geystraße beabsichtigt die Stadtentwässerung Dresden GmbH die Kanalhaltung von DN 200 auf DN 300 auszubauen. Dadurch können die weiteren Entwässerungsanlagen für die geplanten Einfamilienhäuser entlang der Geystraße an den Kanalbestand angeschlossen werden.

Für den Anschluss der geplanten öffentlichen Entwässerungsanlagen der Planstraßen 1, 2 und 4 des Plangebietes an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation (Buchnerstraße) außerhalb der Plangrenzen muss der Erschließungsträger eine ca. 26 m lange Kanalhaltung in DN 300 in der Geystraße herstellen.

### 6.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur inneren Erschließung

Gemäß der Forderung nach § 55 Abs. 2 WHG (2009) erfolgt die abwassertechnische Erschließung des überwiegenden Anteils des Plangebietes (Zschertnitzer Straße, Planstraßen 1 bis 4, Buchnerstraße) im Trennsystem. Eine Ausnahme bildet die Geystraße, wo aufgrund der bestehenden Mischwasserkanalisation das Mischsystem ausgebaut wird.

Die Schmutzwasserentsorgung der privaten Grundstücke erfolgt durch Errichtung einer öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanalisation in den jeweiligen Erschließungsstraßen. Für jedes Privatgrundstück wird jeweils ein Anschlusskanal vorgesehen, der vom öffentlichen Schmutz- und Mischwassersammler bis zur Grundstücksgrenze reicht. Die Herstellung eines Revisionschachtes bzw. einer Revisionsöffnung unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Erschließungsträger des Plangebietes.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Straßenflächen erfolgt durch eine öffentliche Regenwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes in Stauraumkanälen zurückgehalten und auf die durch die SE DD GmbH festgelegten Drosselabflussmengen in Richtung Otto-Pilz-Straße ( $Q_{\max,Dr}=10$  l/s) sowie Buchnerstraße ( $Q_{\max,Dr}=10$  l/s) abgegeben werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden jeweils ein Stauraumkanal DN 1500 in der Zschertnitzer Straße und ein Stauraumkanal DN 1600 in der Planstraße 4/Buchnerstraße vorgesehen.

Für die Anordnung von offenen Rückhaltebecken stehen keine Flächen zur Verfügung. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse mit sehr mächtigen, stark bindigen Bodenschichten und der möglichen Gefährdung der Standsicherheit der benachbarten Bausubstanz dürfen nach Aussage des Baugrundgutachtens<sup>2</sup> keine Versickerungsanlagen angeordnet werden.

Für die Oberflächenentwässerung der Planstraßen 1 bis 4 sowie für die Zschertnitzer Straße werden Straßenentwässerungseinläufe mit Nassschlamm vorgesehen. Die Straßenentwässerungsanlagen werden an die geplante Misch- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Bemessung der Oberflächenentwässerungsanlagen (Art- und Anzahl der Straßenabläufe) ist in der weiteren Planungsphase zu präzisieren. Auf Grundlage der geforderten Bemessungsregenhäufigkeit für die geplanten Stauraumkanäle ( $n=0,1/a$ ) ist die Ableitung des Oberflächenwassers für kurze Starkregenereignisse ( $n=0,1/a$ ) durch eine ausreichende Anzahl geeigneter Straßenabläufe sicherzustellen.

<sup>2</sup> IBES Baugrundinstitut Freiberg GmbH, Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 336, Freiberg 2009

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 19 von 39

Die Niederschlagswasserentsorgung der Privatgrundstücke kann ungedrosselt mit Anschluss an die geplante Misch- und Regenwasserkanalisation erfolgen. Für jedes Privatgrundstück wird jeweils ein Anschlusskanal vorgesehen, der vom öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwassersammler bis zur Grundstücksgrenze reicht. Die Herstellung eines Revisionsschachtes bzw. einer Revisionsöffnung unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Erschließungsträger des Plangebietes. Bei der Herstellung der Anschlusskanäle und Revisionsschächte sind die einschlägigen technischen Richtlinien zu beachten.

Eine Regenwassernutzung auf den privaten Grundstücken als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine etc.) sowie zur Gartenbewässerung ist grundsätzlich möglich. Dazu können Zisternen auf freiwilliger Basis hergestellt werden. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in Stauraumzisternen wird mit dem Bebauungsplan nicht gefordert. Bei der Herstellung von Regenwasserzisternen sind grundsätzlich Notüberläufe in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal vorzusehen.

Bei neu geplanten Regenrückhalteanlagen ist entsprechend den Vorgaben der DIN EN 752 eine Überflutungsprüfung erforderlich. Die entsprechenden Zielvorgaben sind der DIN EN 752 in Abhängigkeit der Gebietscharakteristik zu entnehmen. Ersatzweise ist die Prüfung mit Regenereignissen entsprechender Häufigkeit (20-jährliche Regenereignisse für Wohngebiete) durchzuführen. Bei besonders gefährdeten Objekten bzw. Gebieten ist in Abstimmung mit der SEDD bzw. den Genehmigungsbehörden die Überflutungsprüfung für ein höheres Schutzniveau durchzuführen.

Das auf Grundlage der Langzeitseriensimulation für das Ereignis von 1958 errechnete Überlaufvolumen entspricht statistisch einem 100-jährlichen Regenereignis und übersteigt damit formal die Anforderungen nach DIN EN 752 für die Nachweisführung eines 20-jährlichen Regenereignisses. Da über die gesamte 30-jährige Regenserie nur noch bei einem weiteren Regenereignis (07/1980) eine nennenswerte Notentlastung des Stauraumkanals in der Zschertnitzer Straße nachweisbar war, wird die Überflutungsprüfung für das Ereignis für 1958 durchgeführt.

Aufgrund der errechneten Überstauvolumen von ca. 300 m<sup>3</sup> (Zschertnitzer Straße) und 114 m<sup>3</sup> (Buchnerstraße) ist eine Notentlastung in das umliegende Gelände nicht beherrschbar und kann zu Überflutungsschäden an der bestehenden und geplanten Bebauung führen.

Aus diesem Grund wird daher an den Tiefpunkten der jeweiligen Stauraumkanäle einen Notüberlauf (Wehrüberfall) mit Anschluss an die unterliegende Mischwasserkanalisation vorgesehen. Im Falle einer Notentlastung der Stauraumkanäle ist eine ungünstige Überlagerung der Entlastungsspitze aus den geplanten Stauraumkanälen mit einer niederschlagsbedingten Abflussspitze im unterliegenden Kanalnetz nicht wahrscheinlich. Eine schädliche Überlastung des bestehenden Kanalnetzes infolge der Notentlastung der geplanten Stauraumkanäle kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Besonders im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse des Plangebietes ist eine Notentlastung der geplanten Stauraumkanäle über definierte Notüberläufe in das bestehende Mischwasserkanalnetz notwendig und wird von der SEDD mitgetragen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 20 von 39

### 6.2.3 Energieversorgung

#### 6.2.3.1 Bestand

Im Bereich der südlichen Zschertnitzer Straße, Flurstück 171a befindet sich eine Umspannstation Nr. 5996 der DREWAG Stadtwerke Dresden. Von dort verlaufen zwei Mittelspannungskabel (10 KV, 20 KV) sowie ein Niederspannungskabel parallel zum Fußweg Zschertnitzer Straße Richtung Caspar-David-Friedrich-Straße. Für die Kabel liegen Dienstbarkeiten vor. Weiterhin verlaufen Niederspannungskabel in der Geystraße (nicht ortbar im Straßenbereich) sowie in den Vorgärten der Einfamilienhäuser parallel zum Mischwasserkanal DN 200. Die Kabel sind nicht zu überbauen.

Der Hausanschluss des Seniorenheims der CULTUS GmbH beginnt an der Zählersäule Zschertnitzer Straße im Bereich der gegenwärtigen Zufahrt und verläuft in den zukünftigen Parzellen der Reihenhäuser bzw. der KiTa.

#### 6.2.3.2 Maßnahmen Äußere Erschließung

Im Bereich der Caspar-David-Friedrich-Straße sind Mittel- und Niederspannungskabel von der neuen Einmündung der Zschertnitzer Straße bis zum vorhandenen Verteiler zu verlegen und anzuschließen.

#### 6.2.3.3 Maßnahmen Innere Erschließung

Die innere Erschließung zur Stromversorgung des Plangebietes beginnt an der Umspannstation Nr. 5996 Zschertnitzer Straße. Von dort verlaufen die Niederspannungskabel in der Zschertnitzer Straße und in den Planstraßen zu den jeweiligen geplanten Einfamilienhäusern. Leistungsgrenze der DREWAG ist die Grundstücksgrenze. Das Niederspannungskabel in der Planstraße 2 wird bis an das Niederspannungskabel 53353 in der Buchnerstraße weitergeführt.

Der Strom-Hausanschluss für das Seniorenheim kann von der Planstraße 2 parallel zum Trinkwasserhausanschluss neu hergestellt werden.

Für die Erschließung der geplanten 6 Einfamilienhäuser in der Geystraße wird vorgeschlagen, ein separates Kabel im Fußweg parallel zur geplanten Trinkwasserleitung zu verlegen, da sonst für jeden Hausanschluss eine Straßenquerung und ein Eingriff in die Privatgrundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite durchgeführt werden muss.

Die endgültige Konzipierung des Stromversorgungsnetzes kann jedoch erst nach Vorliegen detaillierter Pläne und Leistungsangaben insbesondere für den Bereich WA IV und WA V erfolgen, ggf. wird dort eine zusätzliche Trafostation erforderlich.

### 6.2.4 Heizenergie

Gemäß EEWärmeG besteht seit dem 01. Januar 2009 für neu errichtete Gebäude die Pflicht, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Wärmeversorgung über das anliegende Fernwärmenetz der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH entspricht den Anforderungen nach EEWärmeG. Im Plangebiet ist deshalb keine Gasversorgung geplant, da Fernwärme anliegt.

Die Energie- und Wärmeversorgung des Seniorenheims wird in diesem Zuge neu geregelt werden. Der Betreiber zeigt starkes Interesse an einem Anschluss an die Fernwärmeversorgung.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 21 von 39

Die Anbindung der Fernwärmeversorgung soll außerhalb des Geltungsbereiches an das vorhandene Fernwärmebauwerk in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 458/102 erfolgen und innerhalb des ÖFW 97 an das Bebauungsplangebiet herangeführt werden.

Die Fernwärmeerschließung des Plangebietes erfolgt über die Geystraße und die geplante Zschertnitzer Straße in die einzelnen Planstraßen. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob der Aufbau eines Nahwärmenetzes wirtschaftlich ist.

### **6.2.5 Fernmeldeversorgung**

#### **6.2.5.1 Bestand**

Telekommunikationskabel befinden sich im öffentlichen Fußweg zwischen der Buchnerstraße und der Geystraße innerhalb des Plangebietes. Diese sind entsprechend bei Tiefbauarbeiten für die Verlegung weiterer Medien zur Erschließung zu sichern.

#### **6.2.5.2 Maßnahmen der äußeren Erschließung**

Eventuell erforderliche Maßnahmen zur äußeren Erschließung werden durch die Netzbetreiber realisiert.

#### **6.2.5.3 Maßnahmen der inneren Erschließung**

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist das Verlegen neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Dazu erfolgte die Einordnung von Verlegetrassen in den Planstraßen und die Zschertnitzer Straße.

Durch die Telekommunikationsunternehmen wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Dazu ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger durchzuführen.

### **6.2.6 Stadtbeleuchtung**

#### **6.2.6.1 Bestand**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bis auf die Anlagen im öffentlichen Gehweg zwischen Buchnerstraße und Geystraße keine Einrichtungen der öffentlichen Beleuchtung.

#### **6.2.6.2 Maßnahmen zur äußeren Erschließung**

Änderungen sind nicht vorgesehen.

#### **6.2.6.2 Maßnahmen zur inneren Erschließung**

Eine ausreichende Ausleuchtung der Verkehrsfläche ist in allen Bereichen zu gewährleisten. Als Leuchtentyp sollte die gleiche Leuchte wie im angrenzenden Stadtgebiet zur Anwendung kommen. Das Handbuch der Landeshauptstadt Dresden zur Gestaltung des öffentlichen Raumes ist entsprechend zu beachten.

Der ausgewiesene öffentliche Raum ist geeignet, die Anlagen der öffentlichen Stadtbeleuchtung aufzunehmen. Ein Grobkonzept zum Nachweis der Funktionsfähigkeit wurde erstellt. Es sieht die Einordnung der Beleuchtungsmasten im straßenbegleitenden Grünstreifen der Zschertnitzer Straße bzw. am unmittelbaren Rand der geplanten Mischverkehrsflächen vor. Im Bereich des bereits bestehenden Fußweges sind Umbaumaßnahmen erforderlich.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 22 von 39

### 6.2.7 Sonstige Anlagen

#### 6.2.7.1 Anlagen DVB AG

Im Planungsabschnitt und in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine Anlagen des ÖPNV (Dresdner Verkehrsbetriebe AG). Für die Regelung des ÖPNV-Verkehrs auf der Busfahrstraße werden voraussichtlich Steuerungsanlagen erforderlich, die im betreffenden Bereich hinsichtlich des Platzbedarfes berücksichtigt wurden.

#### 6.2.7.2 Lichtsignalanlagen (LSA)

Im Planungsabschnitt befinden sich keine Lichtsignalanlagen und -leitungen.

#### 6.2.7.3 Fernmeldekabel DREWAG

Für das Plangebiet ist seitens der DREWAG der Aufbau eines Informationskabelnetzes durch Glasfaserkabel für hochwertige Kommunikationsdienste geplant. Die geplanten Verkehrsflächen bieten ausreichend Platz, entsprechende Trassen einzuordnen.

#### 6.2.7.4 Abfallentsorgung

Die geplanten Breiten der Verkehrsflächen von 6,00 m Breite (Planstraßen) bzw. 6,50m (Zschertnitzer Straße) ermöglichen prinzipiell ein Befahren durch das 3-achsige Müllfahrzeug als maßgebendes Bemessungsfahrzeug. In den Planstraßen ist grundsätzlich überall eine Begegnung Müllfahrzeug/PKW (mind. Breite = 5,55 m gemäß RASt), bei Ansatz eingeschränkter Bewegungsspielräume auch LKW/Müllfahrzeug (mind. Breite = 5,90 m gemäß RASt), gewährleistet. In der verlängerten Zschertnitzer Straße, der der Erschließung des Baugebietes dient, sind alle maßgebenden Begegnungsfälle möglich. Bei angrenzender Bepflanzung, z.B. Hecken, Bäume, ist der erforderliche lichte Raum durch entsprechenden Verschnitt freizuhalten.

Die geplante Schleife zwischen Planstraße 1 und 2 über den öffentlichen Fußweg ist bei entsprechendem Ausbau (Oberbau, Breite) als Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug geeignet, so dass diese Straßen durch das Müllfahrzeug befahren werden können.

Die private Stichstraße in Verlängerung der Planstraße 1 nördlich des öffentlichen Fußweges wird wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht durch das Müllfahrzeug befahren, Rückwärtsfahren ist nicht zulässig. Die Abholung der Abfallbehälter am Grundstück ist nach der aktuellen Rechtslage der geltenden Abfallwirtschaftssatzung bis zu einem Abstand von 15 m (von 1,0 m Straße bis Mitte Standplatz) kostenfrei, bis zu einer Entfernung von 50 m kostenpflichtig möglich. Die Entscheidung für eine kostenpflichtige Abholung obliegt dem Grundstückseigentümer und kann nicht angeordnet werden. Als Alternative kann durch die Eigentümergemeinschaft innerhalb der geplanten privaten Verkehrsfläche eine gepflasterte Bereitstellungsfläche von  $B \times T = 1,50\text{m} \times 10,00\text{m}$  (ausreichend für 8 Behälter zu 80l bei Ansatz von 4 WE und 2 Stoffströmen) eingeordnet werden. Da es sich in diesem Fall um eine besonders gekennzeichnete Fläche innerhalb einer privaten Verkehrsfläche handelt, sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung unerwünschten Parkens vorzusehen (z.B. Poller). Dabei ist zur Längsseite der Straße ein Zugang zur Fläche mit einer lichten Breite von 1,20 m freizuhalten, der bei Erhöhung der Fläche entsprechend abgesenkt werden muss.

Die Entsorgungssicherheit von Verpackungsmaterial (Glas) ist auch nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung durch die beiden vorhandenen Wertstoffcontainerstandplätze Geystraße 46/Am Spielplatz und Zschertnitzer Straße/Gostritzer Straße gewährleistet. Die Errichtung eines zusätzlichen Wertstoffcontainerstandplatzes im geplanten Wohngebiet ist daher nicht vorgesehen. Im Bereich des Wertstoffcontainerstandplatzes Geystraße 46/Am Spielplatz

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 23 von 39

ist zwingend darauf zu achten, dass aus Lärmschutzgründen zwischen den neu geplanten Wohngebäuden und den Wertstoffcontainern ein Mindestabstand von 14,00 m eingehalten wird. Andernfalls ist der Wertstoffcontainerstandplatz von den zukünftigen Eigentümern/Mietern der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohngebäude rechtlich angreifbar. Hier ist aus städtebaulicher Sicht eine Verlagerung der vorhandenen Wertstoffcontainer nach Westen sinnvoll, insbesondere da die Container ohne Ausbau des Standortes im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt sind.

### 7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

#### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### Baugebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Durch Planeintrag wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

###### Begründung:

Die das Plangebiet umfassenden Flächen sind ausschließlich dem Wohnungsbau und der ihm dienenden Nutzungen vorbehalten. Hier soll die Bebauung der umgebenden Bereiche hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung, abgerundet und durch das erweiterte, grundsätzlich zulässige Nutzungsspektrum (insbesondere nicht störendes Gewerbe) erweitert werden.

###### Ausschluss von zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 bis 5 sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

###### Begründung:

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Einrichtungen, die durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet sind, wurden zum Schutz der Wohnruhe ausgeschlossen.

###### Bestimmung von allgemein zulässigen Nutzungen zu Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten WA 4 und 5 sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

###### Begründung:

Im Bereich des Heimstandortes und seiner Erweiterung soll die Möglichkeit zur Einordnung eines Kommunikationspunktes (Wohngebietstreffpunkt) in Form einer kleinen gastronomischen Einrichtung eröffnet werden.

###### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

###### Begründung:

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Einrichtungen, die durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet sind, wurden zum Schutz der Wohnruhe ausgeschlossen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 24 von 39

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Zulässige Grundfläche

Durch Planeintrag wird eine Grundflächenzahl festgesetzt.

##### Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt in Teilen unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen und orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung. Sie gewährleistet eine sachgerechte und wirtschaftliche Nutzung der entstehenden Baugrundstücke.

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen um bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück naturnah bewirtschaftet werden kann.

##### Begründung:

Aufgrund der hydraulisch angespannten Situation wird eine Ausdehnung der baulichen Nutzung nur in Aussicht gestellt, wenn das auf der Zusatzfläche anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten und bewirtschaftet werden kann.

#### Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf in den Baugebieten WA1,2 und 4 um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden, sofern die Grundfläche dieses Vollgeschosses max. 60 % der darunter liegenden Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

##### Begründung:

Die Festsetzung soll für die Baugebiete WA 1, 2 und 4 die Nutzung von Dachterrassen durch die Einordnung eines entsprechenden Austrittes erleichtern und das bedarfsgerechte Schaffen zusätzlichen (untergeordneten) Wohnraumes ermöglichen. Dabei soll die grundsätzliche Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Ausnahme der Sonderbauten (soziale Einrichtungen) im Baugebiet WA 4 gewahrt werden.

#### Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG) darf die Höhe des Bezugspunktes um maximal 0,30 m über- oder unterschreiten.

##### Begründung:

Die Vorgaben zur Höheneinordnung sollen den städtebaulich problematischen großflächigen Abgrabungen entgegenwirken.

#### Bestimmung der Bezugspunkte der Festsetzung der zulässigen Höhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche entlang der durch Baulinie festgesetzten Begrenzung des jeweiligen Baufeldes.

##### Begründung:

Das Plangebiet ist hängig. Die Orientierung der Bebauung an der Verkehrsanlage ist ein probates Mittel zur Abstimmung der zukünftigen Höhenentwicklung.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 25 von 39

### **7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Durch Planeintrag wird eine offene Bauweise mit der Spezifizierung Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

##### Begründung:

Im an das Plangebiet angrenzenden Stadtgebiet sind Einzel- und Reihenhäuser vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist, den vorhandenen Siedlungsbau in einer modernen Formensprache weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Aus diesem Grunde sowie zur Umsetzung eines geschlossenen Siedlungsbildes wurde auf die bewährten Haustypen zurückgegriffen.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

- Die Baufelder werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung näher bestimmt.

##### Begründung:

Die festgesetzten Baufelder ermöglichen die Einordnung der geplanten Gebäude. Sie folgen dabei dem städtebaulichen Entwurf, der als Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens Grundlage der planerischen Überlegungen wurde. Die Ausweisung von Baufeldern bietet darüber hinaus ein ausreichendes Maß an Flexibilität, um auf die zukünftige Grundstücksneueordnung reagieren zu können.

#### **Ausnahmen von der Baulinie und Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)**

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Eingangsüberdachungen und Balkone (jeweils als auskragende - ohne mit der Erde verbundene - Konstruktion) sowie Hauseingangstrepfen und Kellerlichtschächte um jeweils 1,50 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 30 % der maßgeblichen Fassadenlänge ausnahmsweise überschritten werden.
- Straßenseitige Erdgeschossfassaden dürfen von der Baulinie um 1,50 m über die gesamte Fassadenlänge oder in Teilen zurücktreten.

##### Begründung:

Die Festsetzungen sollen die Ausbildung moderner Baukörper unterstützen und eine entsprechende Plastizität ermöglichen.

#### **Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach § 6 SächsBO in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze und Terrassen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

##### Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes. Grundsätzlich soll die sogenannte Vorgartenzone zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes von Bebauung freigehalten und einer gärtnerischen Gestaltung unterzogen werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 26 von 39

### **Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach § 6 SächsBO in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- Ausnahmsweise sind Müllstandplätze zwischen der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn diese mit einem Sichtschutz von maximal 1,50 m Höhe in Form einer Formhecke oder verputzten Mauer versehen sind.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes und soll gleichzeitig eine satzungskonforme Entsorgung der Baugrundstücke ohne Zusatzkosten für den Transport der Restmüllbehälter gewährleisten.

- Im WA 1 und 3 sind Garagen und Carports, sofern diese baulich mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, ausnahmsweise vor der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes, jedoch in einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Im WA 2 sind Garagen und Carports, sofern diese baulich mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, ausnahmsweise vor der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes, jedoch in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### Begründung:

Grundsätzlich soll die sogenannte Vorgartenzone zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes von Bebauung freigehalten und einer gärtnerischen Gestaltung unterzogen werden. Die Festsetzung soll eine baulich hochwertige Gestaltung eines geschützten Eingangsbereiches durch das Einbeziehen von mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen ermöglichen.

### **7.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

- In den Baugebieten sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> für freistehende Einfamilienhäuser und mit mindestens 200 m<sup>2</sup> für Reihenhäuser zu parzellieren.

#### Begründung:

Die gewählten Größenordnungen ermöglichen eine effiziente und zugleich großzügige Nutzung des Plangebiets und vermeiden eine dem Standort unangemessene Verdichtung. Zusätzlich werden zu kleine Wohngrundstücke vermieden und es entstehen Einzelhausgrundstücke, die sich dem umgebenden Siedlungscharakter anpassen. Neben der angestrebten Wohnqualität spielen dabei auch der Grad der Versiegelung des Innenbereiches und die erforderliche Niederschlagswasserableitung eine Rolle.

### **7.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

#### **Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

- Die Grundfläche von frei stehenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf pro Baugrundstück in der Summe maximal 15 m<sup>2</sup> betragen.

#### Begründung:

Die Festsetzung soll dem ungezügelter Wachstum von Nebenanlagen und der Versiegelung des Bodens entgegenwirken.

#### **Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

- Je Wohngebäude ist maximal eine oberirdische Garage (als Einzelgarage oder Doppelgarage) zulässig.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 27 von 39

### Begründung:

Die entsprechend SächsBO für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze können durch die Einordnung einer Einzel- bzw. Doppelgarage nachgewiesen werden. Die Festsetzung soll das ungehinderte Wachstum von Nebenanlagen einschränken.

- Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

### Begründung:

Für die Erschließung eines Baugrundstückes ist in der Regel nur eine Zufahrt erforderlich. Die Restriktion dient darüber hinaus dazu, Optionen für die Einordnung von öffentlichen Kfz.-Stellplätzen offen zu halten.

### **7.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Es werden durch Planzeichnung Verkehrsflächen festgesetzt.

### Begründung:

Die zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen wurden anhand der einschlägigen Richtlinien ermittelt und ausgewiesen. Dabei fanden insbesondere die Belange des ÖPNV, der Ver- und Entsorgung sowie des Katastrophenschutzes besondere Berücksichtigung. Die erforderlichen Bewegungsräume wurden nachgewiesen.

### **Straßenverkehrsflächen (öffentlich)**

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten den Bereich der verlängerten Zschertnitzer Straße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 12,50 m, der zur Erschließung des Baugebietes dient und die Funktion einer Sammelstraße erfüllt. Die Festsetzung berücksichtigt die Einordnung einer Fahrbahn, zweier Fußwege sowie der Haltestellen der geplanten Buslinie.

### **Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)**

Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen gewährleisten die innere Erschließung des Baugebietes und ermöglichen die Einordnung und verkehrsrechtliche Anordnung einer Mischverkehrsfläche, die zu einer Verkehrsberuhigung innerhalb des neu entstehenden Wohngebietes beitragen soll. Sie schließt die Einordnung öffentlicher Besucher-Stellplätze ein, die den bei der Nutzung der öffentlichen Einrichtungen in Spitzenzeiten eintretenden Parkdruck abmildern sollen.

### **Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg, frei für Bus- und Radverkehr**

Der Verkehrszug Zschertnitzer Straße zwischen Otto-Pilz- und Caspar-David-Friedrich-Straße soll ab Höhe Geystraße MIV-frei geführt werden. Er stellt für den Buslinienverkehr eine perspektivisch wichtige Infrastruktur dar. Die Befahrung für den Linienverkehr und Rettungsfahrzeuge wird zugelassen. Die Linie 87 bietet seit dem 28. November 2009 in der Achse Tolkewitz – Reick – Leubnitz – Mockritz eine neue tangentielle Verbindung im Dresdner Süden, die im Querschnitt Spitzwegstraße eine vergleichsweise zufriedenstellende Nachfrage aufweist. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit auch dieses Linienabschnittes wird eine weitere tangentielle Fortsetzung in Richtung Zschertnitz und Plauen notwendig. Unter der Annahme einer Verlängerung nach Löbtau-Süd werden schließlich weitere einwohner- und arbeitsplatzreiche Stadtteile an diese Verbindung angeschlossen, so dass etwa 1.300 Fahrgäste pro Tag im ÖPNV neu gewonnen werden könnten. Mit diesen Nachfrage- und folglich Erlösgewinnen kann die Linie 87 eine weitere Aufwertung genießen und in der Wirtschaftlichkeit gestärkt werden. Entsprechend Verkehrsprognose 2025 nutzen den Querschnitt Zschertnitzer Straße dann etwa 2.700 Fahrgäste pro Tag. Aus diesen Gründen wird zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Angebotes im Dresdner Süden die Verlängerung der Zschertnitzer Straße bis zur Caspar-David-Friedrich-Straße vorgesehen. Die Ausbildung als ÖPNV-/Radverkehrsstrasse hat folgende Vorteile:

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 28 von 39

- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des ÖPNV gegenüber dem MIV (Reisezeit),
- keine bzw. geringe zusätzliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete durch MIV-Durchgangsverkehre,
- keine zusätzlichen ÖPNV-Verlustzeiten durch eine MIV-Mehrbelastung im Zuge der Trasse Nöthnitzer Straße/Räcknitzhöhe.

Die vorgesehenen Flächen ermöglichen die Einordnung einer Verkehrsfläche, die gleichberechtigt durch zu Fußgehende, Radfahrende und den Busverkehr genutzt werden kann (s. Anlage). Im Bereich der Caspar-David-Friedrich-Straße werden Teile eines Privatgrundstückes in Anspruch genommen, die bereits jetzt der verkehrlichen Erschließung der Liegenschaft dienen.

### Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg

Der im Bestand vorhandene Fußweg 98 sowie die geplante Fußwegeverbindung zwischen Zschertnitzer Straße und Geystraße erhalten diese spezifische Festsetzung, die den Erhalt und die Fortentwicklung des Fußwegenetzes sichert.

### Straßenverkehrsfläche (Privater Parkplatz)

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Einordnung einer privaten Parkplatzanlage, welche den durch die Einordnung der Bus- und Radfahrstraße eintretenden Verlust privater Stellplätze der Wohnanlage Caspar-David-Friedrich-Straße kompensieren soll.

### Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)

Die als Privatstraße festgesetzte Fläche ermöglicht die Erschließung von 4 Bauparzellen auf einem nicht kommunalen Grundstück und folgt damit den Intentionen des Eigentümers zur Minimierung des Erschließungsaufwandes. Sie schließt die Einordnung eines privaten Abholplatzes für Restmüll- und Wertstoffbehälter ein.

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

Es erfolgt eine zeichnerische und textliche Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Anlieger.

##### Begründung:

Für die Bewirtschaftung von Reihenhäusern stellt ein Wirtschaftsweg (sogenannter Mistweg) eine sinnvolle Ergänzung dar. Materialien, die im Hausgarten zum Einsatz gebracht werden sollen, müssen so nicht durch das Haus transportiert werden.

#### 7.2 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

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

### Öffentliche Grünflächen

Flächen für öffentliche Grünanlagen wurden zeichnerisch festgesetzt und durch Planeintrag mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage näher bestimmt. Darüber hinaus wird ein Teilbereich für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Anspruch genommen (Fledermausleitstruktur).

##### Begründung:

Die Strukturierung der öffentlichen Grünflächen folgt im Wesentlichen dem Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Werkstattverfahrens. Sie dient der Strukturierung des Baugebietes in überschaubare Quartiere. Darüber hinaus soll durch ihre Ausdehnung den Vorgaben des Flächennutzungsplans nachgekommen werden, der für den Bereich die Entwicklung eines Wohn-

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 29 von 39

gebietes geringerer Baudichte vorsieht. Sie dienen dem Ausgleich partiell erreichter höherer Nutzungsgrade. Darüber hinaus berücksichtigen sie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, in dem sie zu einer Verringerung des Eingriffs führen.

Die Zweckbindung „Spielplatz“ berücksichtigt die am Standort bereits vorhandene Spielplatzanlage.

Die festgesetzte „Parkanlage“ dient der Erholungsfunktion sowohl des neuen Wohngebietes als auch der bestehenden Senioreneinrichtung und soll als Kommunikationspunkt für Jung und Alt dienen. Darüber hinaus wird für die Senioreneinrichtung eine zusätzliche attraktive fußläufige Erschließung zur Geystraße ermöglicht.

Die für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche (Fledermausleitstruktur) dient der Abwendung des Verbotstatbestandes „Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten“ nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG. Eine Störung liegt u. a. vor, wenn sich durch ein Vorhaben der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Im vorliegenden Fall wurde ermittelt, dass das Plangebiet von Fledermäusen auf Nahrungssuche gequert wird. Mit der städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebietes entfallen bisherige Orientierungspunkte der Tiere (Gehölzstrukturen), eine Verschlechterung der Nahrungssituation wäre die Folge. Die geplante Maßnahme, Anpflanzen einer Gehölzstruktur auf der festgesetzten Fläche ist angemessen und geeignet, neue Orientierungspunkte zu schaffen und den Verbotstatbestand abzuwenden.

### Private Zufahrten und private Stellplätze

- Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Private PKW-Stellplätze sind mit Pflaster und einem Fugenanteil von mindestens 20 % herzustellen.

#### Begründung:

Die Festsetzungen zu Art und Umfang der Versiegelung von Flächen für die innere verkehrliche Erschließung sichern ein Mindestmaß an Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und führen dazu, dass die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes möglichst gering gehalten wird. Die Begrenzung der Versiegelung des Bodens auf ein Minimum entspricht der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

### Fassadenbegrünung

- Fassadenflächen von Nebenanlagen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Pflanze gemäß der Pflanzenliste Nr. 6, Mindestqualität Topfballen, 11 cm, 2 Triebe vorzusehen.

#### Begründung:

Diese Festsetzung schafft eine weitere Voraussetzung für eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung. Eine zusätzliche, wenn auch nur beschränkte Speicherkapazität für Niederschlagswasser entsteht. Fassadenbegrünung trägt außerdem nachweislich zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung bei. Zur Umsetzung der Ziele wird geeignetes Pflanzmaterial festgesetzt.

### Dachbegrünung

- Flachdächer der Wohnhäuser und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen.
- Die Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher Trockenrasen auf einem Substrat in einer Schichthöhe von mindestens 10 cm auszuführen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 30 von 39

### Begründung:

Diese Festsetzung schafft eine weitere Voraussetzung für eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung. Da es im Plangebiet nur eine eingeschränkte Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz gibt, trägt diese Festsetzung durch die zusätzliche Speicherkapazität und Verdunstung des Niederschlagswassers zu einer Verringerung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses bei. Dachbegrünung trägt auch nachweislich zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung bei und es kommt zu einer Bindung von Staub- und Luftschadstoffen. Eine Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Klima und Wasser wird erreicht. Die Vorgabe der Mindestschichthöhe des Substrates gewährleistet eine nachhaltige und langfristige Begrünung der Dachflächen.

### **Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**

- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten, zwischenspeichern und zu verwerten. Überschüssige Wassermengen sind dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken ausnahmsweise zulässig, sofern die Eignung des Baugrundes nachgewiesen werden kann.

### Begründung:

Da sowohl der Baugrund nicht für eine Versickerung geeignet als auch das angrenzende System der Stadtentwässerung hydraulisch nahezu ausgelastet ist, soll mit dieser Festsetzung die Nachnutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. als Grauwasser (Nutzung für Toilettenspülung, Waschwasser etc.) befördert werden. Der Ausschluss der Versickerung dient der Sicherheit des Baugrundes (bindiges Material), der durch einen Eintrag von Niederschlagswasser aufgeweicht und in seiner Stabilität gefährdet werden könnte. Lediglich anhand eines standortspezifischen Nachweises kann eine Ausnahme erteilt werden.

### **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Fledermausleitstruktur**

- Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächen sind frei wachsende Hecken mit verschiedenen Großstraucharten entsprechend der Pflanzenlisten 4 und 5 in der Mindestqualität Solitär, Höhe 175-200 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 50% einheimische Straucharten zu verwenden.

### Begründung:

Für die Umsetzung der Maßnahme wird mittels präzisierter Pflanzvorgaben eine für das Entwicklungsziel naturschutzfachlich sinnvolle Ausstattung der Fläche gesichert.

### **Ersatzquartier für Fledermäuse**

Je Baugrundstück ist ein Ersatzsommerquartier für Fledermäuse (Fassadenquartier) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### Begründung:

Im derzeit vorhandenen Baumbestand wurden Spalten und Höhlen ermittelt, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sind. Mit der Fällung von Bäumen ist eine Betroffenheit des Verbotstatbestandes § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben, da die entfallenden Spalten und Höhlen als Zerstörung von mindestens Ruhestätten zu werten sind. Die getroffene Festsetzung ist angemessen und geeignet, den Verbotstatbestand abzuwenden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 31 von 39

### Ersatzquartier für Vögel

Für Höhlenbrüter ist je Baugrundstück eine Nisthilfe aus schwer verwitterbaren Materialien anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung:

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden 13 Brutvogelarten nachgewiesen. Es handelt sich dabei ausnahmslos um häufige Arten. Da keine selteneren Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung erfasst wurden, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt sind. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und kompensatorischer Maßnahmen, wie z. B. dem Schaffen von Ersatzquartieren vermieden werden.

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

#### Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

- Auf jedem Grundstück sind pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum bzw. Obstbaum oder 2 Großsträucher gemäß Pflanzenliste 3 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorhandene Gehölze können bei der Pflanzung angerechnet werden.
- Die Gehölze sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen:
  - Bäume/ Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
  - Großsträucher: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-125 cm
- Für Bäume im Bereich von Versorgungsleitungen ist Wurzelschutzfolie vorzusehen.

#### Begründung:

Das angestrebte Planungsziel erfordert, dass eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke dauerhaft gewährleistet ist. Die geplanten Baumpflanzungen tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirken darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse. Das Pflanzen der erforderlichen Bäume bezogen auf die Größe des Baugrundstückes wird festgesetzt, um eine flächige Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten und um durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe auszugleichen sowie das gewünschte Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern. Eine individuelle Gestaltung der Flächen durch die Grundstückseigentümer wird ermöglicht. Die Wurzelschutzfolie dient dem Schutz der Versorgungsleitungen vor Beschädigung durch die Baumwurzeln.

#### Pflanzung von Einzelbäumen

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Einzelbäume gemäß der Artenliste 1 und 2 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung:

Die geplanten Baumpflanzungen tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirken darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse. Die Baumpflanzungen innerhalb von Straßen und Grünräumen sollen schon unmittelbar nach der Herstellung zur wirksamen und attraktiven Gestaltung beitragen. Daher ist es erforderlich, Pflanzen in einer entsprechenden Qualität zu verwenden.

#### Pflanzung von Straßenbäumen

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 32 von 39

Arten: Fraxinus exelsior – Gewöhnliche Esche oder Quercus robur – Stiel-Eiche

Qualität: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt

- Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind bis ca. 2 m zulässig, sofern stadttechnische oder verkehrliche Belange dies erfordern.

### Begründung:

Die geplanten Baumpflanzungen tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirken darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse. Die Baumpflanzungen innerhalb von Straßen und Grünräumen sollen schon unmittelbar nach der Herstellung zur wirksamen und attraktiven Gestaltung beitragen. Daher ist es erforderlich Pflanzen in einer entsprechenden Qualität zu verwenden.

### **Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage**

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Obstwiese zu gestalten. Es sind Kultur-Obstbäume der Liste 3 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Container 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von den Baugrundstücken sind freiwachsende Hecken aus verschiedenen Straucharten entsprechend der Pflanzenliste 5 in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 50% einheimische Straucharten zu verwenden.

### Begründung:

Die Gestaltung als Obstwiese soll das Entstehen eines artenreichen Lebensraumes unterstützen, der Klein- und Kleinstlebewesen einen Rückzugsbereich sichert. Das Anpflanzen der Hecken trägt wesentlich zur Erhöhung des Grünvolumens innerhalb des Plangebietes bei und mindert durch Filter-, Verdunstungs- und Schattenwirkung auftretende mikroklimatische Belastungen. Ein gutes Wachsen und Gedeihen der Pflanzung wird durch die Verwendung standortgerechter, einheimischer Baumarten gefördert. Darüber hinaus wird der öffentliche Bereich von den privaten Baugrundstücken optisch getrennt.

### **Pflanzenlisten**

- Für die Auswahl des Pflanzgutes wird eine Liste für den jeweiligen Verwendungszweck geeigneter standortverträglicher Arten vorgegeben.

### Begründung:

Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Baum- und Straucharten gefördert. Auch auf das Schaffen neuer Lebensräume einheimischer Pflanzengemeinschaften und Tierpopulationen im Siedlungsbereich wirkt sich dieser Umstand günstig aus.

## **7.2.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **Erhalt von Einzelbäumen**

- Der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.
- Abgängige Bäume in den privaten Grünflächen sind durch Bäume der Artenliste Nr. 1 und 2 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xverpflanzt, 12-14cm Stammumfang zu ersetzen.
- Abgängige Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind durch Bäume der Artenliste Nr. 1 und 2 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xverpflanzt, StU 18-20cm zu ersetzen.
- Abgängige Bäume in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage können durch Kultur-Obstbäume der Liste 3 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Container 10-12 cm ersetzt werden.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 33 von 39

### Begründung:

Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat vorrangig das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten (Eingriffsvermeidung und –verminderung). Festgesetzt wurden Gehölze, die auf Grund ihrer Ausprägung und ihres Alters besonders wertvoll sind.

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

### Begründung:

Die Grünflächen innerhalb des Wohngebietes und nördlich entlang der geplanten verlängerten Zschertnitzer Straße erhalten mit ihrem Grünpotential langfristig und nachhaltig die Umweltqualität des Quartiers. Das vorhandene Grünvolumen mindert durch Filter-, Verdunstungs- und Schattenwirkung auftretende mikroklimatische Belastungen. Daneben soll die Festsetzung den Erhalt markanter Grünsubstanz entlang des öffentlichen Fußweges sichern.

## **7.3 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. BauGB)**

### **Altlasten**

- Die in der mit „TF 1“ gekennzeichneten Fläche festgesetzte Nutzung ist erst dann zulässig, wenn das Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke und Versiegelungen überdeckten Flächen unter Begleitung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bis zu einer Tiefe von mindestens 0,35 m ausgekoffert und mit unbelastetem Bodenmaterial aufgefüllt wurde. Im Bereich der Fläche „TF 1“ kann auch eine Überdeckung mit einer mindestens 0,35 m starken Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial erfolgen.
- Die in der mit „TF 2“ gekennzeichneten Fläche festgesetzte Nutzung ist erst dann zulässig, wenn das Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke und Versiegelungen überdeckten Flächen unter Begleitung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m ausgekoffert und mit unbelastetem Bodenmaterial aufgefüllt wurde.

### Begründung:

Auf den gekennzeichneten Teilflächen TF1 und TF2 wurden erhöhte Bleigehalte des Oberbodens nachgewiesen (Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV). Auf Grund der geplanten Nutzungen von TF1 als Kinderspielplatz und TF2 als Wohngebiet (Kinderspielplatz, Hausgärten eingeschlossen) besteht auf ihnen ein Konflikt durch mögliche gesundheitsgefährdende direkte Aufnahme von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Mensch oder indirekt über den Pfad Boden-Nutzpflanze. Die Unterbrechung der Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze ist bei einer geplanten Nutzung als Wohngebiet unbedingt erforderlich. Auf Flächen, auf denen keine Überbauung oder Versiegelung erfolgt bzw. Kinderspielflächen und/oder Hausgärten errichtet werden ist ein unbelasteter Oberboden einer Mächtigkeit von mindestens 0,35 m (entspricht der max. Grabtiefe von Kindern) bzw. von 0,60 m (Bearbeitungshorizont; Hauptwurzelbereich) sicherzustellen. Mit dieser Maßnahme wird der vorgenannte Nutzungskonflikt sicher beseitigt. Die Anforderungen hinsichtlich des im Austausch eingebrachten bzw. zur Überdeckung verwendeten Bodenmaterials richten sich im Einzelnen nach den Bestimmungen des § 12 BBodSchV, sofern es sich bei den ein-oder aufgebrachten Bodenschichten um eine „durchwurzelbare Bodenschicht“ im Sinne der BBodSchV handelt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 34 von 39

### 7.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Lärmschutzmaßnahmen

- Gebäudeseiten, die den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich bezeichneten Baulinien und Baugrenzen zugewandt sind, müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das den Anforderungen aus Raumarten für den jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht. Schlaf- und Kinderzimmer sowie Räume mit Sauerstoffverbrauchenden Energiequellen an diesen Fassaden sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Bauschalldämm-Maß muss dabei den Anforderungen entsprechen, die nach DIN 4109 für den jeweiligen Gebäudefassade zugeordneten Lärmpegelbereich gelten.

#### Begründung:

Im schalltechnischen Gutachten<sup>3</sup> wurde für die Bebauung auf den geplanten Bauflächen die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der angrenzenden Trassen und der geplanten Verlängerung/Ausbau der Zscherntitzer Straße für den Tag in die Nacht ermittelt. Dabei wurden mehrere Szenarien untersucht. Für die getroffenen Festsetzungen wurde zu Grunde gelegt, dass die Bus-Radfahrstraße für den motorisierten Individualverkehr gesperrt ist und die zulässige Höchstgeschwindigkeit innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anordnungen auf dem angrenzenden Straßennetz auf 30 km/h begrenzt ist. Es wird dabei von einem durch das Plangebiet induzierten Verkehrsaufkommen von 560 Fahrten des Quell- und Zielverkehrs sowie von 124 Busfahrten pro Tag ausgegangen. Die Untersuchungen zeigen, dass die zu erwartenden Immissionspegel des Kfz-Verkehrs an straßennahen Immissionsorten im Nachtzeitraum den Orientierungswert der DIN 18005 für die Planung Allgemeiner Wohngebiete von 45 dB(A) an einigen Gebäuden um bis zu 8 dB(A) überschreitet

Ein baulicher Mehraufwand steht nicht zu erwarten, da die gegenwärtig aufgrund anderer Vorschriften (z. B. EnEV) zu verwendenden Bauteile, bereits das erforderliche Bauschalldämm-Maß, hier Lärmschutzklasse II, verfügen. Lediglich im Fall des geöffneten Fensters ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen, denen jedoch durch eine angepasste Grundrissgestaltung begegnet werden kann. Die festgesetzten Maßnahmen sind angemessen und geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

### 7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den WA 1, 2 und 4

Es wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, zur Farb- und Materialwahl, zur Dachgestaltung sowie zu Nebenanlagen getroffen. Diese grundsätzlichen Regelungen zur Gestaltung orientieren sich dabei an den Inhalten des für diesen Teilbereich erarbeiteten Gestaltungshandbuches. Es wird das Ziel verfolgt, trotz individuell Bauender einen in den Grundsätzen einheitlichen Siedlungscharakter zu sichern. Dabei wird die Anwendung einer modernen Formensprache unterstützt und auf die im Gestaltungshandbuch aufgestellten Grundsätze verwiesen.

#### 7.5.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im WA 3

Der Teilbereich, für den Regelungen getroffen wurden, ist an drei Seiten von bereits vorhandener Bebauung eingeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen zur Baukörperausbildung, Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich hinsichtlich der Vorgaben an der in der näheren Umgebung vorhandenen Formensprache und schreiben diese in geeigneter Weise fort.

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten, IB für Lärmschutz, Dresden 10.07.2015

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 35 von 39

### 7.5.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Abstellräume und Gartenhäuser sind nur als Gesamtanlage zulässig. Die Ausführung sichtbarer Konstruktionsteile in Holz ist nicht zulässig.
- Überdachte Freisitze sind freistehend zulässig, wenn sie nicht allseitig umschlossen sind.

#### Begründung:

Diese grundsätzlichen Regelungen zur Gestaltung orientieren sich dabei an den Inhalten des für diesen Teilbereich erarbeiteten Gestaltungshandbuchs. Es wird das Ziel verfolgt, trotz individuell Bauender einen in den Grundsätzen einheitlichen Siedlungscharakter zu sichern. Dabei wird die Anwendung einer modernen Formensprache und die Reduzierung der Materialvielfalt unterstützt.

### 7.5.4 Freiflächengestaltung

#### Beläge von Zufahrten und Wegen in privaten Baugrundstücken

- Für die Pflasterung von Zufahrten und Wegen sind nichtpolierte Natursteine oder Betonpflaster in den Farben grau oder anthrazit zu verwenden.

#### Begründung:

Diese grundsätzlichen Regelungen zur Gestaltung orientieren sich dabei an den Inhalten des für diesen Teilbereich erarbeiteten Gestaltungshandbuchs. Es wird das Ziel verfolgt, trotz individuell Bauender einen in den Grundsätzen einheitlichen Siedlungscharakter zu sichern. Dabei wird die Anwendung einer modernen Formensprache und die Reduzierung der Materialvielfalt unterstützt.

#### Einfriedungen

- Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes sind im WA 1 als verputzte Mauer oder als Formhecke gemäß der Artenliste Nr. 7 zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,50 m betragen.
- Im WA 2 sind die Baugrundstücke im Bereich zwischen Baukörper und öffentlichem Straßenraum ebenfalls durch verputzte Mauern oder Formhecken gemäß der Artenliste Nr. 7 voneinander abzugrenzen.
- Im WA 3 und 4 sind Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes als Formhecke gemäß der Artenliste Nr. 7 oder senkrecht strukturierte Holz- oder Metallkonstruktionen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,50 m betragen. Ausnahmsweise können für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung Metallzäune bis zu 2,00 m Höhe zugelassen werden.
- Türen und Tore sind in Metall mit senkrechten Stäben oder Holzlattung auszubilden.
- In die Hecken integrierte Drahtzäune – nicht höher als die vorgeschriebenen Hecken – sind zulässig.

#### Begründung:

Diese grundsätzlichen Regelungen zur Gestaltung orientieren sich dabei an den Inhalten des für diesen Teilbereich erarbeiteten Gestaltungshandbuchs. Es wird das Ziel verfolgt, trotz individuell Bauender einen in den Grundsätzen einheitlichen Siedlungscharakter zu sichern. Dabei wird die Anwendung einer modernen Formensprache und die Reduzierung der Materialvielfalt unterstützt. Für den potenziellen Standort einer Kindertageseinrichtung im WA 4 wird aus sicherheitstechnischen Gründen eine Ausnahme vorgesehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 36 von 39

### **Aufschüttungen und Stützmauern**

Entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zur Abfangung des Geländes zulässig. Größere Geländesprünge sind zu terrassieren (Höhenversatz jeweils maximal 0,80 m). Zur Abfangung sind Gabionen mit Natursteinfüllungen, Natursteinmauern oder Winkелеlemente aus Sichtbeton zu verwenden. Betonringe oder Rundpalisaden sind nicht zulässig.

#### Begründung:

Das Plangebiet weist eine nicht unerhebliche Hanglage auf, die teilweise Regulierungen des Reliefs erfordern. Diese grundsätzlichen Regelungen zur Gestaltung orientieren sich dabei an den Inhalten des erarbeiteten Gestaltungshandbuchs. Es wird das Ziel verfolgt, trotz individuell Bauender einen in den Grundsätzen einheitlichen Siedlungscharakter zu sichern. Dabei wird die Anwendung einer modernen Formensprache und ein angemessener Materialeinsatz unterstützt.

### **7.6 Kennzeichnungen**

In der Planzeichnung wurden Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### Begründung

Auf den gekennzeichneten Teilflächen wurden erhöhte Bleigehalte des Oberbodens nachgewiesen (Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV). Auf Grund der geplanten Nutzungen von TF1 als Kinderspielplatz und TF2 als Wohngebiet (Kinderspielplatz, Hausgärten eingeschlossen) besteht auf ihnen ein Konflikt durch mögliche gesundheitsgefährdende direkte Aufnahme von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Mensch oder indirekt über den Pfad Boden-Nutzpflanze. Die Unterbrechung der Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze ist bei einer geplanten Nutzung als Wohngebiet unbedingt erforderlich.

### **7.7 Hinweise**

Sie sollen die Bauwilligen über die mit dem Baurecht unmittelbar verknüpften Rechtsbereiche informieren und auf die aus ihnen resultierenden Restriktionen hinweisen.

### **Archäologische Kulturdenkmale**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes Bodeneingriffe genehmigungspflichtig sein können, das Landesamt für Archäologie selbst archäologische Grabungen durchführen kann und Funde, soweit es sich um Kulturdenkmale handelt, nach § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden sind. Soweit erforderlich, werden vertragliche Regelungen in vorgenannten Angelegenheiten zwischen Bauherr und Landesamt für Archäologie getroffen.

### **Bodenschutz**

Ergibt sich bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen der Verdacht auf kontaminierte Stellen, so ist die Bauherrenschaft nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Bis dahin ist das kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden. Der Abtransport von Abbruch-/Aushubmaterial ist bis zur Entscheidung gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG einzustellen.

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 37 von 39

**Kampfmittelsuche nach Verwaltungsvorschrift des Staatsministeriums des Inneren über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 07.03.2000**

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist von den Bauwilligen ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen und die „Abschließende Mitteilung zur Kampfmittelbelastung“ dem Bauaufsichtsamt bis zum Baubeginn vorzulegen.

**Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 16.06.1995, letzte Änderung 25.11.1999**

Die Beseitigung bzw. wesentliche Beeinträchtigung von nach der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützten Gehölzen ist beim Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden zu beantragen.

**Radonschutz**

Die natürlich bedingte Radonbelastung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans als erhöht einzuschätzen. Den Bauenden wird empfohlen, eine radongeschützte Bauweise anzuwenden. Unter folgenden Adressen besteht die Möglichkeit, sich über Fragen des Radonschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen beraten zu lassen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft  
Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewski-Straße 4, 08301 Bad Schlema, Tel. 03772 | 24214, E-Mail: radonberatung@ smul.sachsen.de, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

**Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht**

Da es sich um einen relativ unbekanntem Rechtsbereich handelt, erscheint es sinnvoll, potenzielle Bauherren auf ihre Pflichten aus den §§ 4 und 5 Lagerstättengesetz (LagerstG) und § 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) hinzuweisen.

**8. Flächenbilanz****Bestand\***

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 40.200 m <sup>2</sup>	100 %
Gebäude, Verkehrs- und sonstige versiegelte Flächen	ca. 11.000 m <sup>2</sup>	27 %
überwiegend unversiegelte Flächen	ca. 29.200 m <sup>2</sup>	73 %

\* Unter Berücksichtigung der Altbebauung des abgebrochenen Feierabendheimes Olga Körner

**Planung**

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet	ca.25.400 m <sup>2</sup>	63 %
davon überbaubare Grundstücksfläche (exkl. Nebenflächen)	ca. 9.000 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 7.800 m <sup>2</sup>	20 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 7.000 m <sup>2</sup>	17 %

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 38 von 39

### 9. Plandurchführung

#### 9.1 Bodenordnung

Zur Entwicklung des Plangebiets sind Maßnahmen der Bodenordnung zwingend erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden überwiegend kommunale Flurstücke überplant. Lediglich im Bereich nördlich des Weges sowie im Bereich der Bus-/Radfahrstraße sind private Flächen betroffen. Es wird ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren angestrebt. Erste Gespräche wurden bereits geführt und eine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung durch die Betroffenen signalisiert. Diesbezügliche einvernehmliche Regelungen mit den planbetroffenen Grundstückseigentümern konnten trotz intensiver Bemühungen durch die Landeshauptstadt Dresden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens aus verfahrensrechtlichen Gründen (Vorwegnahme eines noch zu treffenden Beschlusses) nicht erreicht werden. Sollte im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens kein Interessenausgleich herbeigeführt werden können, dann beabsichtigt die Landeshauptstadt Dresden ein gesetzliches Umlegungsverfahren (§§ 45-79 BauGB) einzuleiten und durchzuführen, wenn und sobald sie es zur Verwirklichung des Bebauungsplans für erforderlich hält. Ein einseitiger Anspruch auf Durchführung eines solchen Verfahrens seitens der planbetroffenen Grundstückseigentümer besteht nicht.

#### 9.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Herstellung der Erschließungsanlagen umfasst die Straßen, die öffentlichen Freiflächen und die stadtechnischen Medien. Es ist beabsichtigt, nach § 124 Abs. 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

#### 9.3. Entschädigungsansprüche/Überplanung privater Flächen

Durch die Überplanung privater Flächen durch öffentliche Verkehrsanlagen (Bus-/Radfahrstraße) auf etwa 700 m<sup>2</sup> können Entschädigungsansprüche entstehen. Die Abwendung bzw. Abgeltung der Ansprüche kann über Grundstückserwerb (Ausübung des Vorkaufsrechtes), Grundstückstausch bzw. eine etappenweise Umsetzung der Verkehrsbaumaßnahme abgewendet werden.

### 10. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

#### 10.1 Erschließung

Für die komplette Erschließung des Baugebietes (Verkehrsflächen einschließlich Medien und Grünflächen) wurden in einer ersten Vorplanung Kosten in Höhe von ca. 2 Mio € (netto) ermittelt.

Im Rahmen der Vorplanung wurden anhand einer Grobkostenschätzung die Kosten für die Bus-Radfahrstraße in Höhe von ca. 300.000,- € ermittelt. Sie verbleiben vollständig bei der Landeshauptstadt Dresden. Es ist zu prüfen, ob Fördermittel bzw. eine Beteiligung der DVB AG eingeworben werden können.

Als laufende Kosten sind die für den Unterhalt der Straßen und der öffentlichen Grünflächen erforderlichen Mittel in den Haushalt einzustellen. Nach einer ersten Schätzung belaufen sich die Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Freiflächen auf ca. 70.000,- € jährlich.

#### 10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Wegen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Würdigung der Umweltbelange erfolgt allein durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Grünordnung. Ein separater Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### 10.3 Sonstige Kosten

Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen werden nicht erwartet. Sowohl Einrichtungen der sozialen wie kulturellen Infrastruktur befinden sich im Einzugsbereich des Plangebietes.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 09.09. 2015, zul. geändert 20.07.2016

Seite 39 von 39

### 11. Anlagen

- Gestaltungshandbuch für den Bebauungsplan Nr. 336, Architekturbüro Studio TZ im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden, Dezember 2009, Vorwort durch Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Juli 2013
- Darstellung der verlängerten Zscherntzner Straße zwischen Caspar-David-Friedrich-Straße und Geystraße, Stadtplanungsamt, Juli 2016

### 12. Gutachten

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd, Grünzeug - Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, Dresden, August 2011
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd, Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber, Dresden, 10. Juli 2015
- Stadt- und verkehrstechnische Erschließung (Vorplanung) für den Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße Süd, IKD Ingenieur-Consult GmbH, Dresden, November 2010 incl. Baugrundgutachten IBES, Freiberg Dezember 2009
- Untersuchung von Auffüllungen hinsichtlich signifikanter Boden- und Grundwasserbelastungen im Gebiet des B-Plans 336, Dresden-Strehlen Nr. 3, Wohnanlage Geystraße, Aquaterra Dresden GmbH, Dresden, Dezember 2011 (mit Kontrollschürfe vom Januar 2012)
- Bebauungsplan Nr. 336, Dresden-Strehlen, Wohnanlage Geystraße Süd, Artenschutzrechtliche Betrachtung - Spezielle Artenschutzprüfung (SAP), Sachverständigenbüro Hahn, Dresden, 19.10.2012

### 13. Quellen

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt (Hg.), Dresden 2002 und die vom Stadtrat am 19.04.2007 bestätigte Fortschreibung des Zentrenkonzeptes
- Landschaftsplan, Landeshauptstadt Dresden, Grünflächenamt (Hg.), Dresden 1998
- Themenstadtplan Dresden, Landeshauptstadt Dresden (Hg.), <http://stadtplan.dresden.de>. Stand 26.10.2009
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2003, Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Innern, Dresden, 01.01.2004
- Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Gesamtfortschreibung 2009, Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Radebeul, 19.11.2009
- Flächennutzungsplan, Landeshauptstadt Dresden, 10.12.1998