

Anlage 3

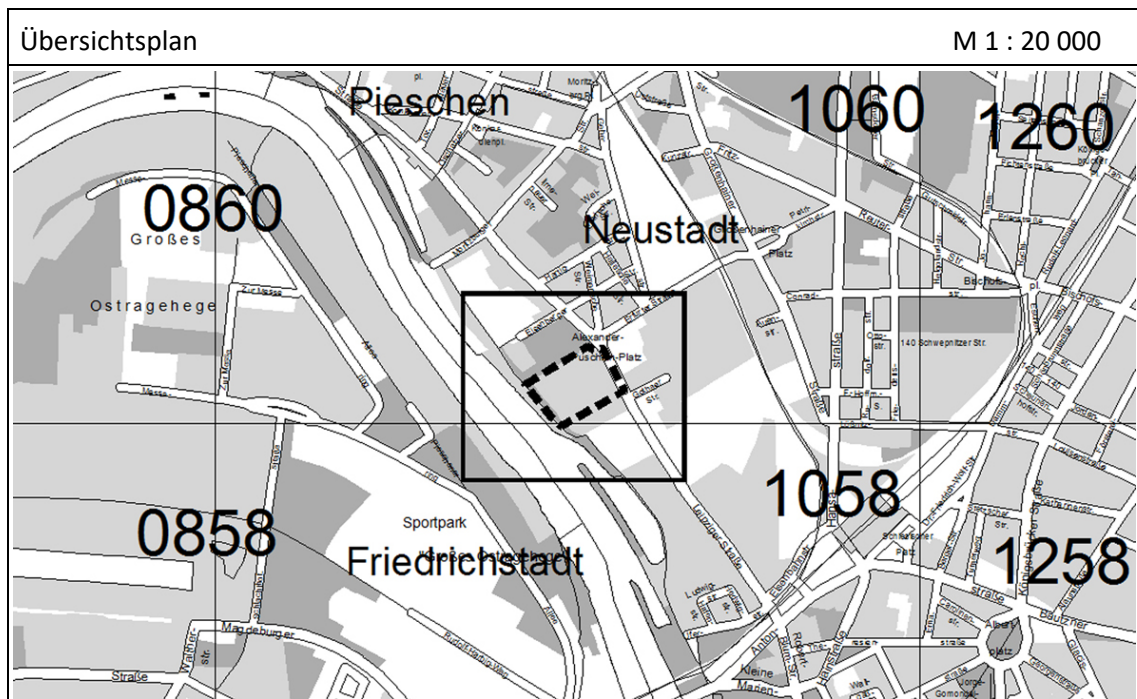
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 357 C a Dresden-Neustadt Nr. 45 Leipziger Straße / Alexander-Puschkin-Platz (Änderungssatzung)

- Satzungsbeschluss -

Fassung vom 20. August 2021



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 2 von 17

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2.	Planungsrechtliche Situation und Zielsetzung der Planung/Planungserfordernis	3
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	4
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2.	Flächennutzungsplanung	5
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	5
3.4.	Denkmalschutz	6
3.5.	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	6
3.6.	Gender Mainstreaming	6
4.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	7
5.	Grünordnung	10
6.	Verkehrerschließung	10
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
7.1.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
7.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
7.3.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	14
7.4.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
7.5.	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	16
7.6.	Hinweis	16
8.	Plandurchführung	16
9.	Bodenordnung	16
10.	Flächenbilanz	17
11.	Gutachten	17

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 3 von 17

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41 liegt im nordwestlichen Teil der Leipziger Vorstadt in der Gemarkung Dresden-Neustadt.

Der Bereich der Änderung befindet sich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes und betrifft das Flurstück 1105/b sowie Teile der Flurstücke 1114/1 und 1105/e. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Rechtsplan (Maßstab 1 : 1000).

Bei dem Standort handelt es sich um das ehemalige Firmengelände des von 1868 bis 1945 hier ansässigen „Dampfsäge- und Hobelwerkes“ von Carl Ernst Grumbt, wobei das noch vorhandene Villengebäude (Villa Grumbt) auf dem Grundstück Alexander-Puschkin-Platz 1 (Flurstück 1105/b) unter Denkmalschutz steht und in seiner Bedeutung entsprechend entwurfsbestimmend ist. Im Bereich des über längere Zeit gewerblich genutzten und zuletzt brachliegenden Geländes erfolgen aktuell in Teilbereichen bauvorbereitende Maßnahmen.

Das Gelände ist weitgehend eben bzw. zur Elbe hin leicht geneigt und weist Geländehöhen zwischen 110,50 m ü. NHN an der Leipziger Straße und 109,30 m ü. NHN am westlichen Rand des Änderungsbereiches (allgemeines Wohngebiet) auf.

2. Planungsrechtliche Situation und Zielsetzung der Planung/Planungserfordernis

Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat hat am 22. März 2018 den Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz (Beschluss Nr. V2134/17) als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 17/2018 vom 26. April 2018 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wurden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden konnte. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte nach § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 9. Juli bis einschließlich 9. August 2021 (mindestens 30 Tage).

Aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Zielsetzung der Planung/Planungserfordernis

Im Zusammenhang mit der gebotenen Rücksichtnahme auf die maßstabbildende nähere Umgebung und insbesondere auf die denkmalpflegerischen Anforderungen im Umfeld des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (Villa Grumbt) soll der solitäre Charakter der Villa einschließlich der denkmalgeschützten Gartenanlage durch eine wirksamere Freistellung gestärkt werden. Hierbei soll auch die Bedeutung der Villa innerhalb des Mischgebietes MI 1 bezüglich ihrer historischen Funktion als Auftakt zur Leipziger Vorstadt betont und deren Alleinstellungsmerkmal im Gebiet noch deutlicher hervorgehoben werden. Gleichzeitig soll die Bestandsvilla

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 4 von 17

eindeutiger in die eigenständige städtebauliche Figur der Neubauten einbezogen und damit die gewünschte Ensemblewirkung aller fünf Baukörper im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 in noch stärkerem Maße gewährleistet werden.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 357 C verarbeitete städtebauliche Entwurf soll auch im Rahmen der Änderung die planerische Grundlage darstellen und entsprechend den bisherigen Zielstellungen u. a. zur Lage und Größe der Baugebiets- Grün- und Freiflächen, zu Bauungskanten und zur grundsätzlichen Ausformung der Baukörper weiterentwickelt werden.

Wesentlicher Ansatz der Änderung ist eine stärkere Freistellung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes durch Verschiebung bzw. Zurücknahme der in unmittelbarer Nachbarschaft zur Villa befindlichen Baufelder. Die Neubaukörper weichen mit der geänderten Festsetzung der zur Villa orientierten Baufeldgrenzen deutlicher von der Villa zurück, um ihr den notwendigen Raum zu geben. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen wird verzichtet und statt des Mindestmaßes der Grundflächen werden nunmehr orientiert an den Baufeldern die jeweils zulässigen Grundflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden dahingehend geändert, dass statt der viergeschossigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 eine fünfgeschossige Bebauung als Höchstmaß möglich ist, wobei die höchstmöglichen Gebäudehöhen mit 15,70 m über Oberkante der Geländeoberfläche beibehalten werden und somit weiterhin die gewünschte homogene Höhenentwicklung ermöglicht wird. Darüber hinaus erfolgt die Richtigstellung der Geschossigkeit des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes im MI 1. Weiterhin entfallen die Festsetzungen zur lichten Erdgeschosshöhe und zur Lage der Tiefgaranzufahrt.

Die Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz erfahren eine Aktualisierung dahingehend, dass bezüglich des Gewerbelärms auf die Ergebnisse der ergänzenden Schallimmissionsprognose vom 19. März 2021 abgestellt wird und darüber hinaus die Formulierung der Festsetzung zum Gewerbelärm zu den Schallschutzanforderungen nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) modifiziert wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorgenommenen Änderungen die gesetzten baulichen Kubaturen in den wesentlichen Parametern nicht verändert werden und die Grundzüge der städtebaulichen Planung somit nicht berührt sind.

Die gebotene geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB und die damit einhergehende Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen Belange kann nur im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 357 C gewährleistet werden.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 (LEP) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 5 von 17

Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum erfüllen.

Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung der Kommunen eine noch größere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu als bisher. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren, um somit eine attraktive, kompakte Stadtstruktur fortzuschreiben.

Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen Stadtquartier am Rande der Dresdner Innenstadt wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums entsprochen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in den Grenzen vom 1. Januar 1999 (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) ist der Bereich der Änderung als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen und am 13./14. Dezember 2018 fortgeschrieben.

Das Plangebiet zählt zu dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept benannten Schwerpunkttraum 6 „Leipziger Vorstadt“. Die Entwicklungsziele sind auf die Schaffung eines „neuen Standortes für Wohnen, Gewerbe und Kultur“ sowie eine „stärkere Vernetzung durch Wegeverbindungen und Grünstrukturen“ ausgerichtet. Zur Umsetzung der Ziele sollen die Brachflächenpotenziale genutzt und Wohnbaustandorte mit hoher Lebens- und Freiraumqualität entwickelt werden. Als konkretes Projekt wird in der Fortschreibung des INSEK der Wohnbaustandort „Neustädter Hafen“ und „Elbviertel“ benannt. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für alle.

Mit der Entwicklung neuer Wohnbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem inzwischen angespannten Wohnungsmarkt resultiert.

Bei der 2019 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2018 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 4 100 Eigenheimen und ca. 20 700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 6 von 17

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung einer Brachfläche als zusätzlichen Wohnangeboten im Stadtgebiet ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und der Sicherung des Wohnbedarfes entsprochen.

3.4. Denkmalschutz

Innerhalb des Bereichs der Planänderung befindet sich mit dem Gebäude Alexander-Puschkin-Platz 1 (Villa Grumbt) ein nach den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) geschütztes Kulturdenkmal mit Gartenanlage und Einfriedung. Die Gartenanlage der Villa ist als Sachgesamtheit geschützt.

Weitere Einzelkulturdenkmale befinden sich entlang und jenseits der Leipziger Straße.

Die geplante Entwicklung des Gebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der Neubauten in angemessener Art auf die vorhandenen Denkmale eingehen.

3.5. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 (IEuKK) berücksichtigt. Die Beachtung des IEuKK im Planverfahren und der Umsetzung der Planung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist. Das Fernwärmenetz Leipziger Vorstadt und Dresden-Pieschen tangiert das Plangebiet unmittelbar, so dass eine nachhaltige Wärmeenergieversorgung des Gebiets im Sinne des Integrierten Energie und Klimaschutzkonzepts gesichert ist. Im Bebauungsplan werden darüber hinaus durch Festsetzungen von öffentlichen Fuß- und Radwegen vielfältige Fuß- und Radwegbeziehungen ermöglicht, wodurch der Fuß- und Radverkehr gestärkt und zur CO₂-Reduzierung beigetragen wird.

3.6. Gender Mainstreaming

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

Die Änderungen im Bebauungsplan Nr. 357 C a tragen diesen Zielen durch die unverändert gute Erschließungssituation über den ÖPNV, zahlreiche barrierefreie fußläufige Verbindungswege sowie die große Anzahl an öffentlich nutzbaren Grün- und Freiräumen Rechnung.

4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41, Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz erfolgten umfassende und abschließende Untersuchungen und Prüfungen der umweltrelevanten Themen u. a. zum Artenschutz, Hochwasserschutz, Retentionsraumausgleich sowie zum Schallschutz. Hieraus abgeleitete Erfordernisse wurden im genannten Bebauungsplan verarbeitet. Durch das Änderungsverfahren und dessen Zielstellung werden diese Belange bis auf den Belang Schallschutz nicht berührt und bedürfen somit keiner erneuten Betrachtung.

Schallimmissionsschutz

Der Belang Schallimmissionsschutz erfährt eine Aktualisierung, indem auf die Ergänzung der Schallimmissionsprognose vom 19. März 2021 abgestellt wird, die in Fortschreibung des dem Bebauungsplan 357 C zu Grunde liegenden Gutachtens vom Dezember 2016 zwischenzeitlich (ab 2017) erteilte Baugenehmigungen für das Grundstück Leipziger Straße 31 und die hierdurch veränderte Geräuschsituationen für den Betrieb der dort ansässigen gewerblichen Nutzung/ gastronomischen Einrichtung untersucht und damit den aktuellen Stand der durch Gewerbelärm verursachten Vorbelastung abbildet.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich durch die Veränderung der Eingangsdaten / Vorschriften gegenüber den Ergebnissen, die im Bericht Nr. 16-3224 / 01 vom 12. Dezember 2016 dargestellt sind, keine „Verschlechterung“ der Geräuschemissionssituation auf das Plangebiet ergibt. Die textlichen Festsetzungen wurden der geänderten Geräuschemissionssituation angepasst. Ergänzend wurde geprüft, welche Wirkung sich durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Schallquellen erzielen lässt.

Die Ergänzung des Gutachtens vom 19. März 2021 beinhaltet nicht den Verkehrslärm, sodass die Ausführungen zum Verkehrslärm auf den Untersuchungen aus dem Jahr 2016 basieren.

Verkehrslärm:

Das Plangebiet wird durch Geräuschemissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms der Leipziger Straße, die als Zubringer zur Autobahn A4 durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (mehr als 27.000 Kfz in 24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von tags 4,8 %) belastet ist, erheblich beeinträchtigt.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros cdf Schallschutz Consulting (Bericht Nr. 16-3224/01) prognostiziert im Tagzeitraum an den straßennächsten Fassaden des WA maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 67 dB(A) und des MI-Gebietes bis zu 72 dB(A), an der Nordostfassade der Villa sogar noch höher. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A), MI: tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) zum Teil deutlich überschritten.

Das schalltechnische Gutachten benennt die für die Schalldämmung der Gebäudehülle maßgebenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 8 von 17

Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, insbesondere

- die Lärmpegelbereiche, aus denen sich die Dimensionierung der Außenbauteile mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß ergibt,
- die Ausstattung besonders sensibler Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung

wird die Einhaltung der zulässigen Innenraumpegel sichergestellt.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwände) aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar sind verbleibt jedoch eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen in Straßennähe.

Gewerbelärm:

Für die Ermittlung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen im Plangebiet wurden die schalltechnisch relevanten Geräuschquellen berücksichtigt. Dies sind die Gewerbebetriebe und Veranstaltungsstätten auf den Grundstücken Leipziger Straße 12 und 31 sowie Gothaer Straße 10 bis 14, die Gewerbe- und Bürogebäude Leipziger Straße 33 mit einer kirchlichen Hilfsorganisation und das Bürogebäude Alexander-Puschkin-Platz 1.

Das schalltechnische Gutachten weist Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (ohne aktive Schallschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Emittenten) an folgenden Fassaden aus:

- an der Südostfassade des Gebäudes Leipziger Straße 33 (MI) tags bis zu 8 dB, nachts bis zu 10 dB, (maßgeblich pegelbestimmend ist der Betrieb der gewerblichen Nutzung/gastronomischen Einrichtung auf dem Grundstück Leipziger Straße 31),
- an der südöstlichen Fassade des südlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 3 dB nachts (maßgeblich pegelbestimmend ist der Betrieb der gewerblichen Nutzung/gastronomischen Einrichtung auf dem Grundstück Leipziger Straße 31 sowie der Park- und Fahrverkehr auf dem Grundstück Leipziger Straße 33).

Die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen in mehreren Varianten hat ergeben, dass die Richtwerte im allgemeinen Wohngebiet weitgehend eingehalten werden können (Richtwertüberschreitung maximal 1 dB nachts), wenn die in Ansatz gebrachten Schallschutzmaßnahmen an den pegelbestimmenden Schallquellen umgesetzt werden.

Weiterhin wurden Varianten hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der Errichtung der einzelnen Wohngebäude untersucht. Werden die Gebäude im nördlichen oder westlichen Baufeld im allgemeinen Wohngebiet (Baufeldbezeichnung WA N bzw. WA W im Beiplan 3) zuerst errichtet, so sind die Immissionsrichtwerte an allen Fassaden dieser Gebäude trotz der noch fehlenden Abschirmung durch das südliche Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA S) vollständig eingehalten. Die im Bebauungsplan Nr. 357 C enthaltene bedingte Festsetzung, wonach die Nutzung des nördlichen und westlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet erst nach Errichtung des südlichen Baukörpers im WA-Gebiet aufgenommen werden darf, ist daher entfallen.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 9 von 17

Schallschutzmaßnahmen:

Die ermittelten Vorbelastungen des Plangebietes bedingen Schutzmaßnahmen sowohl hinsichtlich des Verkehrs- als auch des Gewerbelärms. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Schallimmissionen (Summierung von Verkehrs- und Gewerbelärm) wurden an sämtlichen relevanten Baulinien und Baugrenzen Lärmpegelbereiche als Maßgabe für die Ausbildung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie die Ausstattung der betreffenden Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Aufgrund der an den genannten Fassaden prognostizierten Richtwertüberschreitungen infolge des Gewerbelärms sind bautechnische und organisatorische Maßnahmen im Sinne der TA Lärm erforderlich. Einerseits zielt die TA Lärm Konformität darauf ab, dass sich an den Fassaden mit Richtwertüberschreitung keine Immissionsorte (Definition: 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) befinden dürfen. Das bedeutet, dass an diesen Fassaden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Aufenthaltsräume) nur angeordnet werden dürfen, wenn Maßnahmen im Sinne der TA Lärm wie beispielsweise Festverglasungen oder Vorhangfassaden gegen die Immissionen umgesetzt werden. Andererseits beinhalten TA Lärm konforme Anforderungen aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der pegelbestimmenden Emittenten.

Im Zuge der Untersuchung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der relevanten pegelbestimmenden Schallquellen auf den Grundstücken Leipziger Straße 31 und 33 (s. Bericht Nr. 16-3224/01 vom 19.03.2021 (cdf Schallschutz), Kapitel 3.2.2 und Anhang 2.2.1 sowie ergänzende Stellungnahme vom 26.04.2021) wurde nachgewiesen, dass durch die nachfolgend genannten Maßnahmen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an den betreffenden Fassaden des Baufeldes weitgehend eingehalten werden können:

- die Errichtung eines Carports für die Stellplätze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Leipziger Straße 33 anschließend an die bestehenden Nebengebäude mit den Abmessungen 50 m x 10 m x 4,50 m (B x T x H) und einer geschlossenen Rückwand und
- die Errichtung einer 2,50 m hohen und 3 m langen Lärmschutzwand an der Nordwestseite des Balkons der Außenterrasse mit 20 Gastplätzen (Obergeschoss) auf dem Grundstück Leipziger Straße 31.

Bei Umsetzung der genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen beträgt die Richtwertüberschreitung im allgemeinen Wohngebiet maximal 1 dB (nachts). Diese geringe Überschreitung kann toleriert werden, da die Beurteilungspegel auf der Grundlage einer Vielzahl von Schallquellen unterschiedlicher Gewerbe und mit der Annahme des gleichzeitigen Auftretens ermittelt wurden und damit die Berechnungen auf der sicheren Seite liegen.

Sport- und Freizeitlärm

Infolge des Trainings- und Wettkampfbetriebes in der Sportstätte Eisenberger Straße 1 a werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Plangebiet prognostiziert.

Die von der Spiel- und Freizeiteinrichtung auf dem Grundstück Eisenberger Straße 2a ausgehenden Schallimmissionen wurden ebenfalls beurteilt. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden im Plangebiet sicher eingehalten.

5. Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Grohmann ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzeigt. Der grünordnerische Fachbeitrag enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor.

Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung. Die grünordnerischen Festsetzungen sind von den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 357 C nicht betroffen.

6. Verkehrserschließung

Für den Bebauungsplan Nr. 357 C wurde ein Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erarbeitet, das in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen ist. Die Festsetzungen zur Verkehrserschließung sind von den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 357 C nicht betroffen, sondern werden unverändert beibehalten.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Zulässige Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse, höchste Gebäudehöhe:

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Gebäudehöhen definiert.

Die zulässigen Grundflächen sind jeweils für die einzelnen Baufelder festgesetzt und betragen im allgemeinen Wohngebiet 1.220 m², 1.240 m² bzw. 980 m² und im Mischgebiet 700 m² bzw. 690 m² (Kulturdenkmal). Die festgesetzten Größen der Grundflächen entsprechen damit den jeweiligen, durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufeldern und ermöglichen die Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Figur mit den geplanten unterschiedlich tiefen Baukörpern und den zur Quartiermitte amorph ausgebildeten Fassaden.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt und beträgt im allgemeinen Wohngebiet und für das südliche Baufeld im Mischgebiet MI 1 jeweils fünf Vollgeschosse. Die Geschossigkeit für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude im Mischgebiet MI 1 beträgt drei Vollgeschosse.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Definition einer konkreten maximalen Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 eine höchste Gebäudehöhe (HGH) über der festgesetzten Oberkante Geländeoberfläche (OKG = 110,50 m ü. NHN) festgesetzt, diese beträgt 15,70 m.

Mit der Festsetzung der höchsten Gebäudehöhe wird direkter Bezug auf die Bestandsbebauung, insbesondere auf die Geometrie und Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Villa,

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 11 von 17

genommen und dem städtebaulichen Ziel hinsichtlich der Ermöglichung einer homogenen Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Plangebietes entsprochen. Mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird einerseits die Ausnutzung der festgesetzten Kubatur durch die bautechnisch erreichbare Geschossanzahl, andererseits die mögliche Differenzierung der Maßstäblichkeit der Neubaukörper bzw. -fassaden gegenüber der großmaßstäblichen Fassadengliederung der denkmalgeschützten Villa gewährleistet. Mit der ermöglichten Differenzierung der Gliederungsmaßstäbe zwischen Neubauten und Villa erfahren die Eigenständigkeit und solitäre Wirkung der Villa eine deutliche Steigerung.

Lichte Raumhöhe:

Die Festsetzung der lichten Raumhöhe der Erdgeschosse entfällt ersatzlos, sodass eine größere Flexibilität hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper bzw. der Ausbildung der einzelnen Geschosse gegeben ist. Aufgrund der relativ großzügig festgesetzten Gebäudehöhen ist die Ausbildung eines Sockels bzw. die Betonung der Erdgeschosszonen im Hinblick auf die mögliche Nutzungsvielfalt bzw. die Berücksichtigung tradierter Gebäudegliederungen (denkmalgeschützte Villa) auch ohne diese Festsetzung möglich.

Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von dieser Regelung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Zur Realisierung der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen wird von dieser Möglichkeit für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet 1 Gebrauch gemacht.

Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch Zufahrten, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen bis zu 90 % der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden. Als Baugrundstück wird dabei die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugebiete, d. h. die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche definiert. Mit dieser Festsetzung soll die Unterbringung der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze in den festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen entsprechend der städtischen Stellplatz-, Garagen- und Fahrradstellplatzsatzung (StGaFaS) für das innenstadtnahe Quartier sowie die Errichtung aller notwendigen Zufahrten, Nebenanlagen und sonstigen unterirdischen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden.

Die städtebaulichen Ziele für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 357 C basieren auf der Maßgabe der Freihaltung der ufernahen Bereiche des Plangebietes von Bebauung, der Ausbildung einer klaren und deutlich zurückgesetzten Bebauungskante bzw. der Aufnahme der Raumkante der südlich angrenzenden Bestandsbebauung (Leipziger Straße 33) und der Neubebauung im Bereich des Neustädter Hafens sowie der Konzentration der Bebauung im Plangebiet in Richtung Leipziger Straße. Vor diesem Hintergrund erfährt das Plangebiet eine klare Zonierung der Bebauungs- und Freiraumstruktur und somit eine deutliche Differenzierung zwischen bebauten Bereichen sowie Grün- und Freiflächen.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 12 von 17

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 resultiert daraus eine relativ hohe bauliche Dichte und damit verbunden das Erfordernis zur Unterbringung aller notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen. Um die Flächen zwischen den Gebäuden vom ruhenden Verkehr einschließlich der damit verbundenen Emissionen freizuhalten und als halböffentlich oder privat nutzbare Freibereiche mit Aufenthaltsqualität gestalten zu können, sollen die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Mit der Überschreitung der allgemein zulässigen Grundfläche für dafür notwendige Grundstücksunterbauungen, Zufahrten und Nebenanlagen wird den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Würdigung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO):

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Geschossanzahl) werden bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4) und Mischgebiet (GRZ 0,6) eingehalten.

In Bezug auf die resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) und Mischgebiete (GFZ 1,2) bei Ausnutzung der jeweils zulässigen Grundflächen und Geschossigkeiten hingegen überschritten. Die Geschossflächenzahlen betragen bei Ausnutzung der Parameter im allgemeinen Wohngebiet ca. 1,9 und bezogen auf die Gesamtbaufäche im Mischgebiet ca. 1,5.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Möglichkeit wird mit folgender Begründung Gebrauch gemacht:

Städtebauliche Gründe:

Die Überschreitungen sind aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet zur Errichtung eines kompakten Stadtquartiers mit großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen erforderlich, da ansonsten dessen Umsetzung nur eingeschränkt möglich wäre.

Ausgangspunkt des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet bilden die vorgefundene städtebauliche Situation, die durch die prägenden, im unmittelbaren Umfeld an der Leipziger Straße gelegenen Gebäude gekennzeichnet ist, und die städtebaulichen Anforderungen bezüglich der Freihaltung der ufernahen Bereiche des Plangebietes von Bebauung, des Bezugs auf vorhandene Raumkanten der südlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie der Ausbildung einer verdichteten Bebauungsstruktur im Bereich Leipziger Straße. Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Maßgaben erfährt das Plangebiet eine klare Differenzierung der Bebauungs- und Freiraumstruktur und somit eine deutliche Verdichtung innerhalb der Baugebietsflächen.

Die städtebauliche Intention resultiert darüber hinaus aus dem gewünschten städtebaulichen Verhältnis zwischen der Bestandsbebauung der denkmalgeschützten Villa einschließlich der Gartenanlage und der Kubaturen der neuen Baukörper, indem sich das Höhenniveau der geplanten Gebäude an der Villa orientiert und höhenmäßig harmonische Bezüge herstellt. Ziel ist die Generierung eines besonderen räumlichen Ensembles in einer parkartigen Landschaft mit großzügigen Sichtbeziehungen zum nahen Landschaftsraum der Elbe.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 13 von 17

Die höhere Geschossanzahl entspricht auch der Forderung nach einer kompakten klimagerechten Bauweise und führt zu einer effektiven Ausnutzung der zulässigen Gebäudegeometrien und damit zu einer höheren Anzahl von Wohnungen und mehr Energieeffizienz als beispielsweise eine durchgängige Viergeschossigkeit der Gebäude.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Da die Überschreitung der Obergrenze primär aus der zulässigen Geschosshöhe und nicht aus dem durch die zulässige Grundfläche begrenzten Maß der Grundstücksüberbauung resultiert, werden die privaten Freiflächen baulich nicht weiter eingeschränkt. Eine Übernutzung durch die Verdichtung ist nicht zu erwarten. Durch die Gliederung des Baugebietes in verdichtete Bereiche einerseits und Freibereiche andererseits stehen im Plangebiet ausreichend große zusammenhängende Freiflächen (öffentlich und privat) zur Verfügung. Außerdem grenzt das Plangebiet an den für vielfältige Freizeitaktivitäten nutzbaren Landschaftsraum der Elbe an, so dass eine ausreichende Kompensation für die verdichtete Bebauung gegeben ist.

Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Anordnung, Abstände und Geometrien der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen, da u. a. die Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung zwischen den Gebäuden eingehalten werden und trotz der Baudichte innerhalb der Baugebiet ausreichend große Grün- und Freiflächen zwischen den Baukörpern vorgesehen sind.

Für die Gemeinschaftstiefgaragen zwischen den Gebäuden ist gemäß Festsetzung eine Erdüberdeckung von 100 cm für die Bepflanzung mit Bäumen und von 60 cm in den übrigen Bereichen vorgesehen, so dass die Begrünung der Freibereiche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ausreichender Größe und Qualität sichergestellt wird.

Auch ist aufgrund der unmittelbaren Nähe der Baufelder zur entsprechend Festsetzung geplanten öffentlichen Grünfläche sowie zur sehr großzügig bemessenen privaten Grünfläche in Richtung Elbe ein adäquater Ausgleich frei zugänglicher und unversiegelter Flächen gegeben.

Die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes MI 1 gegeben.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, das heißt auf die Schutzgüter Boden und Klima, durch Überschreiten der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten, da entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt sind. Pflanzgebote innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes, die festgesetzte Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Festsetzung zur Begrünung der Dachoberflächen gewährleisten eine Verbesserung des Mikroklimas durch Niederschlagsrückhaltung, Verdunstung und CO₂-Austausch.

Mit der höheren Geschossflächenzahl verbundene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lassen sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur der Baugebiete mit der räumlichen Fassung durch klare äußere Baukanten sowie die anvisierten, nach innen amorph geformten Baukörper in ausreichendem Maße umsetzen.

Im Bereich der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes erfahren die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen folgende Änderungen:

Die geschwungene Baufeldgrenze des nördlichen Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet wird um ca. 3,50 m, am östlichen Fußpunkt um ca. 2,15 m in südwestliche Richtung verschoben. Die zum Kulturdenkmal hin orientierte Baufeldgrenze dieses Baufeldes wird als Baugrenze festgesetzt. Die zum Kulturdenkmal hin orientierte Baufeldgrenze im Mischgebiet MI 1 wird um ca. 2,75 m, am östlichen Fußpunkt um ca. 2,00 m in südöstliche Richtung eingerückt.

Die modifizierte Festsetzung der Baufeldgrenzen zielt auf eine stärkere Freistellung der denkmalgeschützten Villa sowie des Gartendenkmals durch die Vergrößerung der Abstände zwischen den Neubaukörpern und der Villa, die jetzt ca. 23 m bzw. ca. 16 m betragen, ab. Durch die Verschiebung bzw. Zurücknahme der zum denkmalgeschützten Bestandsgebäudes hin orientierten Baufeldgrenzen weichen die Neubauten deutlicher von der Villa zurück, sodass dem Denkmal der notwendige Raum gegeben und der solitäre Charakter der Villa noch wirksamer unterstrichen wird.

Durch die neue schräge Form der Baugrenze des nördlichen Baufeldes im allgemeinen Wohngebiet wird der städtebauliche Raum mehr zur Villa geöffnet und somit die Möglichkeit der stärkeren Einbeziehung der denkmalgeschützten Villa in das neue Gebäudeensemble gegeben.

7.3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Festsetzung zur Lage der Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrten im Bereich der Planstraße entfällt ersatzlos, sodass eine größere Flexibilität hinsichtlich der Einordnung der Andienung zur vorgesehenen Gemeinschaftstiefgarage gewährleistet wird.

7.4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den schalltechnischen Gutachten des Büros cdf Schallschutz Consulting vom 12. Dezember 2016 bzw. 19. März 2021 werden im Planbereich zum Teil deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf der Leipziger Straße sowie infolge des durch gewerbliche Anlagen induzierten Lärms prognostiziert. Die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen wurden aus der Schallimmissionsprognose abgeleitet und dienen der Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen sowie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 15 von 17

An den Fassaden entlang der im Beiplan 1 gekennzeichneten Baugrenzen/-linien müssen daher die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ausgebildet werden. Entsprechend der genannten DIN-Vorschrift gelten Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches als schutzbedürftige Räume.

Weiterhin sind Schlafräume, die ausschließlich über Fenster in einer Fassade verfügen, die entlang der im Beiplan 2 gekennzeichneten Baugrenzen/-linien verläuft, mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung gegen Außenlärm nicht herabsetzen. Diese Festsetzung gilt für Fassaden, an denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel größer 45 dB(A), hervorgerufen durch Gewerbe- und/oder Verkehrslärm, ermittelt wurden.

Aufgrund der prognostizierten Richtwertüberschreitungen infolge des Gewerbelärms sind bautechnische und organisatorische Maßnahmen im Sinne der TA Lärm erforderlich. Aus der TA Lärm einerseits abzuleitende aktive Schallschutzmaßnahmen sind beispielsweise die Errichtung schallabschirmender baulicher Anlagen (z. B. Einhausungen, schallabschirmend wirkende Gebäude, Vorhangfassaden), andererseits zielt die TA Lärm darauf ab, dass sich an den Fassaden mit Richtwertüberschreitung keine Immissionsorte befinden dürfen. Die Definition Immissionsorte umfasst dabei bei bebauten Flächen diejenigen Orte an der Fassade eines Gebäudes, die 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 liegen.

Es ist bezüglich des Gewerbelärms festgesetzt, dass an den Fassaden entlang der in Beiplan 3 gekennzeichneten Baugrenzen/-linien keine offenbaren Fenster angeordnet werden dürfen, soweit sich dort schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 befinden, damit keine Immissionsorte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) entstehen.

Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweils maßgeblichen Richtwerte nach Nr. 6.1 d) bzw. e) der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des ergänzenden schalltechnischen Gutachtens vom 19. März 2021 einschließlich der Ergänzung vom 26.04.2021 hat ergeben, dass die Richtwerte im allgemeinen Wohngebiet weitgehend eingehalten werden können, sofern die im Gutachten in Ansatz gebrachten Schallschutzmaßnahmen an den pegelbestimmenden Schallquellen umgesetzt werden. Im Falle der Umsetzung und Sicherung der genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken Leipziger Straße 31 und 33 kann für das allgemeine Wohngebiet von der Festsetzung, wonach bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an den gekennzeichneten Fassaden keine offenbaren Fenster angeordnet werden dürfen, abgewichen werden.

7.5. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bedingte Festsetzung zum Retentionsraumausgleich bleibt bestehen.

Die bedingte Festsetzung zum Schallimmissionsschutz entfällt, da sie durch die ergänzenden Untersuchungen zum Schallschutz funktionslos geworden und damit nicht mehr erforderlich ist. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an allen Gebäudefassaden im nördlichen und westlichen Baufeld des allgemeinen Wohngebiets auch bei noch fehlender Abschirmung durch das südliche Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA S im Beiplan 3) vollständig eingehalten werden.

7.6. Hinweis

Hinweis zu DIN-Normen

Hinsichtlich der im Bebauungsplan genannten DIN-Normen (DIN 4109, DIN 18005) wird darauf hingewiesen, über welchen Verlag die DIN-Normen beziehbar bzw. an welcher Stelle die DIN-Normen ebenso wie die genannten Gesetze und Verwaltungsvorschriften einsehbar sind.

8. Plandurchführung

Die Grundstücke innerhalb des Bereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich in privatem Eigentum. Die Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit ihre Grundstücke nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.

9. Bodenordnung

Eine Neuordnung der Flurstücke ist für den geänderten Planbereich nicht erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan

Änderungssatzung

Fassung vom 20. August 2021

Seite 17 von 17

10. Flächenbilanz

Die Gesamtflächenbilanz wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Der geänderte Bereich umfasst ausschließlich Gebäude- und sonstige begrünte Hof- und Gartenflächen mit einer Fläche von insgesamt 12.500 m².

Bestand Bebauungsplangebiet Nr. 357 C (gesamt)

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	42.760 m ²	100,0 %
Gebäudebestand	10.850 m ²	25,4 %
versiegelte Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	8.630 m ²	20,2 %
teilversiegelte Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze)	4.310 m ²	10,1 %
unversiegelte Wege, sonstige unbefestigte Flächen	2.085 m ²	4,9 %
Kleingartenflächen	4.090 m ²	9,6 %
unversiegelte begrünte Flächen	12800 m ²	29,9 %

Planung Bebauungsplangebiet Nr. 357 C (gesamt)

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	42.760 m ²	100,0 %
Gebäude	9.200 m ²	21,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	4.270 m ²	10,0 %
private Verkehrsflächen	2.420 m ²	5,6 %
öffentliche Grünflächen	9.910 m ²	23,2 %
private Grünflächen	8.200 m ²	19,2 %
sonstige begrünte Hof- und Gartenflächen	8.760m ²	20,5 %

11. Gutachten

cdf Schallschutz Consulting
Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 357 C,
Bericht Nr. 16-3224 / 01
Dresden, 12. Dezember 2016

cdf Schallschutz Consulting
Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 357 C a,
Ergänzung zum Bericht Nr. 16-3224 / 01
Dresden, 19. März 2021
ergänzende Stellungnahme vom 26.04.2021