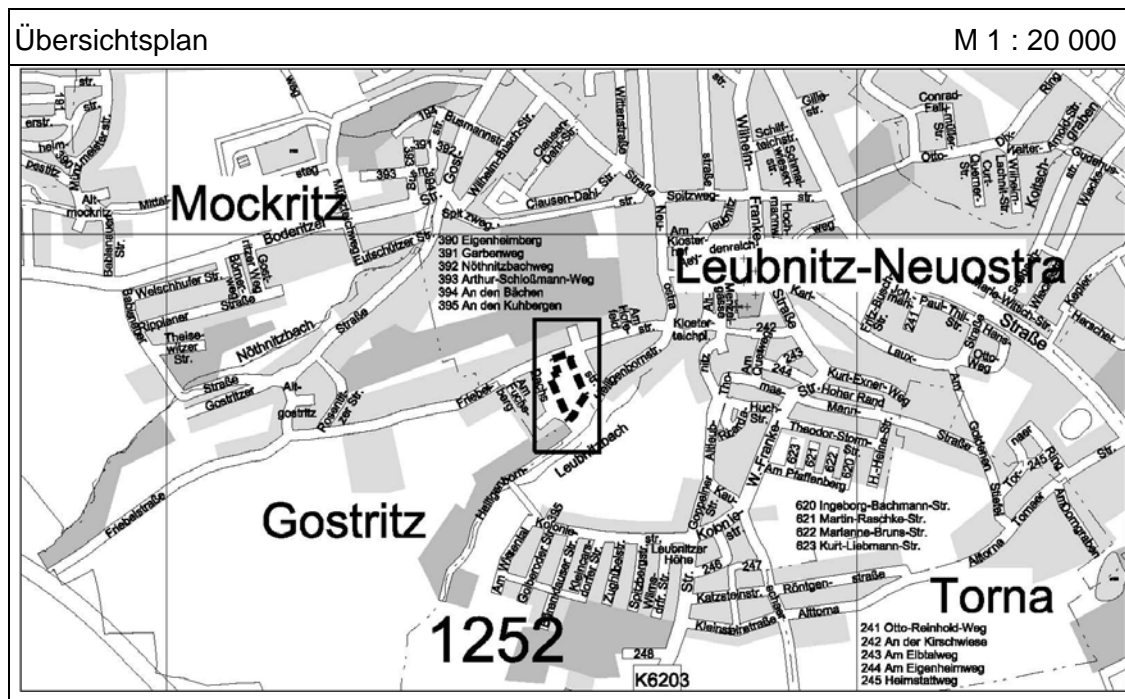


**Begründung**  
zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den  
**Bebauungsplan Nr. 369**  
**Dresden-Leubnitz-Neuostra**

**- ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -**

Fassung vom 30.042013



bearbeitet:

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

Dresden,

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 2 von 18

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage, Topografie und Baugrund	4
1.3	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)	6
2.4	Gender Mainstreaming	6
<b>3</b>	<b>Rechtsslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Rechtsslage	6
3.2	Planungserfordernis	7
3.3	Städtebauliche Planungsziele	7
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
7.1	Verkehrersschließung	9
7.1.1	Straßenverkehr	9
7.1.2	Ruhender Verkehr	10
7.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
7.1.4	Fuß- und Radwege	10
7.2	Stadttechnische Erschließung	10
7.2.1	Trink- und Löschwasserversorgung	10
7.2.2	Entwässerung	11
7.2.3	Energieversorgung	11
7.2.4	Wärmeversorgung	11
7.2.5	Fernmeldeversorgung	11
7.2.6	Abfallentsorgung	11
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>11</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
8.1.4	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke	13
8.1.5	Verkehrsflächen	13
8.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	14
8.2.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
8.2.2	Anpflanzungsfestsetzungen	15
8.2.3	Erhaltungsbindungen	15
8.2.4	Artenschutz	15
8.3	Bedingte Festsetzungen	16
8.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.4.1	Dächer	16

## **Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

---

Fassung vom 30.04.2013

Seite 3 von 18

8.4.2	Fassaden	16
8.4.3	Abfallbehälter	17
8.4.4	Einfriedungen	17
8.5	Hinweise	17
<b>9</b>	<b>Realisierung</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Gutachten/ Fachplanungen</b>	<b>18</b>

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 4 von 18

**1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse****1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 369, Dresden-Leubnitz-Neuostra, Wohnanlage Friebelstraße wird begrenzt durch

- die südliche Grenze der Flurstücke 134, 409b, 409/2 und 409/4,
- die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 409/6, 410/3, 410/4, 410k, 410l, 410m, 410n, 410o und 410p im Nordosten,
- die nördliche Grenze des Flurstückes 409a im Süden und
- die östliche Grenze der Flurstücke 409/1, 409/2, 409/4, 409d, 409f, 409g, 409h, 409i, 409k, 409m, 409n im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 409/3, 409/5, 410/5 und 410/6 der Gemarkung Dresden-Leubnitz-Neuostra.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

**1.2 Lage, Topografie und Baugrund**

Das Plangebiet umfasst das Gelände eines ehemaligen Sportplatzes an der Friebelstraße in Dresden-Leubnitz-Neuostra, welches sich inmitten eines mit Wohnhäusern bebauten Areals befindet.

Leubnitz-Neuostra liegt im Südosten der Landeshauptstadt Dresden auf der Altstädter Elbseite im Ortsamtsbereich Prohlis. Die Entfernung zur Dresdner Innenstadt beträgt etwa 5 km.

Das Gelände liegt bei ca. 158 m NHN und weist aufgrund der für die Sportplatznutzung erfolgten Terrassierung eine ebene Fläche ohne Höhenunterschiede auf. Bei dem umliegenden Gelände handelt sich jedoch um ein Gefälle von West nach Ost. An der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze befindet sich daher eine Böschungszone zur angrenzenden, tiefer gelegenen Wohnbebauung (östlich) bzw. Kleingartenanlage (südlich).

Zur Untersuchung der Boden- und Versickerungsverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten<sup>1</sup> erstellt. Im Ergebnis ‚liegen überwiegend einheitliche Baugrundverhältnisse vor, lediglich im südlichen Randbereich liegen unterschiedliche Schichtenfolgen vor‘. ‚Unter erkundeten anthropogenen Auffüllungen von 0,4 m – 1,0 m Schichtdicke (im südlichen Randbereich bis 2,9 m Tiefe!) lagert im Allgemeinen weich- und steifplastischer pleistozäner Lößlehm (Schluff, tonig bis schwach tonig, feinsandig und lokal Feinsand, stark schluffig) bis zu den Erkundungsendtiefen von 4,0 m bis 6,0 m. In RKS 2 wurde im Liegenden ab 5,0 m Tiefe tonig-kiesiger Felszersatz und unterhalb 5,8 m Tiefe tonig-schluffiger Felszersatz (kreidezeitlicher Mergelstein) erkundet.‘

‚Die anthropogenen Auffüllungen sind heterogen zusammengesetzt und bestehen aus Oberboden, künstlich aufgefülltem sandig-tonigen Schluff sowie Bau- und Ziegelschutt, Schlacke, Asche, Glas, Scherben, verkohltem Holz u.a.‘

‚Grundsätzlich kann in Abhängigkeit von der Jahreszeit und intensiven Niederschlägen insbesondere in den anthropogenen Auffüllungsschichten und in dem Lößlehm lokal Sicker-, Schichten- und Stauwasser auftreten.‘ ‚An der unterirdischen Bebauung sind ab OK Gelände besondere Schutzmaßnahmen gegen aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18195, Teil 6 (Schwarze Wanne) vorzusehen. ... Das gesamte Untersuchungsgebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.‘

Darüber hinaus wurden weiterführende radiologische Untersuchungen<sup>2</sup> durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass in zwei von sieben Baggerschürfen schlackehaltige Substrate mit spezifischen Ra-226-Aktivitäten erkundet worden sind. In den entsprechenden Bereichen sind die radioaktiv kontaminierten Auffüllungen zu entfernen und zu entsorgen.

Für weitere Informationen wird auf die Gutachten verwiesen.

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Köbsch (2011, 2012): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern Friebelstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra

<sup>2</sup> IAF-Radioökologie GmbH (2013): Ergebnisse der erweiterten radiologischen Untersuchung für das Bauvorhaben ehemaliger „Sportplatz Friebelstraße“

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 5 von 18

**1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen**

Das Gebiet um die FriebeIstraße und somit auch das Plangebiet war bis zum Ersten Weltkrieg kaum bebaut und Standort einer Ziegelbrennerei. Anfang der 1920er Jahre wurde auf dem Plangebiet ein Sportplatz angelegt, welcher seit Anfang der 1980er Jahre durch die Sportgemeinschaft Gebergrund Goppeln e.V. als Trainings- und Spielfeld genutzt wurde. Aufgrund der unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten des Sportvereins wurde als Ersatz ein Sportplatz im Stadtteil Nickern neu errichtet und die Nutzung dorthin verlagert.

Heute stellt sich das Plangebiet als eine großzügige Freifläche in einem Quartiersinnenbereich eines ruhigen und durchgrüntes Wohnquartiers dar. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Spielfeld für den Fußballverein ist die Fläche überwiegend un bebaut. Das zentrale Fußballfeld ist ca. 60 m breit und 80 m lang. Die Fläche ist insbesondere am südlichen und westlichen Rand von Gehölzaufwuchs mit teilweise großen Bäumen umgeben. Im Geltungsbereich befinden sich ein eingeschossiges Vereinshaus sowie ein Geräteschuppen in Leichtbauweise.

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar eine städtische Wohnbebauung an. Es handelt sich um eine großzügige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser. Entlang der FriebeIstraße und der Brunnenstraße fasst die Bebauung klar den Straßenraum. Die privaten Freiflächen befinden sich zum Großteil in rückwärtiger Grundstückslage.

Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an die Kleingärten der Kleingartenanlage ‚Heiliger Born‘ an, welche wiederum direkten Zugang zum Landschaftsraum des Gebergrundes haben.

**2 Übergeordnete Planungen****2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum in der Metropolregion ‚Sachsendreieck‘ ausgewiesen. Damit hat sie die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Im rechtsverbindlichen Regionalplan<sup>3</sup> ist südlich des Plangebietes in Leubnitz-Neuostra eine Landschaft mit hohem ästhetischen Wert (Gebergrund) und ein Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Für das Plangebiet selbst sind keine gesonderten Ausweisungen getroffen.

**2.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan<sup>4</sup> (FNP) der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden erfolgte 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im anschließend erarbeiteten und bestätigten Entwurf des Flächennutzungsplanes wird der Plangebietsbereich als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt, was der beabsichtigten Nutzung entspricht.

<sup>3</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (in Kraft seit 19.11.2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009

<sup>4</sup> Landeshauptstadt Dresden (1998): Teil-Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, rechtswirksam seit 10.12.1998

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 6 von 18

**2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)**

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. Bei der im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung durchgeführten Wohnbauflächenprognose<sup>5</sup> wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von 6500 Eigenheimen ermittelt. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 369 wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

**2.4 Gender Mainstreaming**

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

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Einfamilienhäusern in städtebaulich integrierter und erschlossener Lage. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle, welche eine direkte Anbindung zum Stadtzentrum schafft. Nahversorgungseinrichtungen sowie Kindergärten und Schulen sind in Leubnitz-Neuostra vorhanden. Die freie Landschaft grenzt unmittelbar an das Gebiet an, so dass eine hohe Wohn- und Lebensqualität vorhanden ist.

Die Planung berücksichtigt daher diverse Aspekte des Gender Mainstreaming.

**3 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****3.1 Rechtslage**

Der Bebauungsplan dient aufgrund der Überplanung eines bebauten Quartiersinnenbereiches der Innenentwicklung. Aufgrund der Planungsziele sowie der Lage und Größe des Plangeltungsbereiches sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB gegeben.

Der Ortsbeirat Prohlis hat in seiner Sitzung am 23.08.2010 die Vorlage zur Einleitung des Planverfahrens befürwortet und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 15.09.2010 mit Beschluss-Nr. V0624/10 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369, Dresden-Leubnitz-Neuostra, Wohnanlage FriebeIstraße beschlossen.

Die Neuentwicklung der Fläche soll nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Voraussetzung für die Durchführung dieses beschleunigten Planverfahrens ist, dass es sich um eine Nachverdichtung, eine Lückenschließung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden.<sup>6</sup> Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitspflicht unterliegen oder eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten darstellen. Damit sind die Kriterien des § 13a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der In-

<sup>5</sup> Empirica Forschung und Beratung (12/2010): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025

<sup>6</sup> Laut den getroffenen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Versiegelung von bis zu ca. 3.300 m<sup>2</sup> zulässig.

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 7 von 18

nenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt. Es können also nach § 13a Abs. 2 BauGB die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13 BauGB angewendet und der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Die Öffentlichkeit konnte sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke informieren und äußern. Im Amtsblatt 41/2010 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung. Die Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.10.2010 bis einschließlich 08.11.2011 durch einen Gestaltungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.09.2010. Die in diesem Zuge eingegangenen Stellungnahmen und deren Inhalt wurden bei der weiteren Bearbeitung sofern es möglich war berücksichtigt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss-Nr. V1603/12 vom 09.05.2012 den im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung gebilligt und nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 25.05.2012 im Dresdner Amtsblatt Nr. 21/2012 bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2012 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 05.07.2012 im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegen. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen ein, die eine redaktionelle Anpassung des Entwurfes hinsichtlich der Belange Naturschutz, Archäologie und Kampfmittelbelastung erforderlich machten.

### **3.2 Planungserfordernis**

Aufgrund der Größe der Fläche und der unzureichenden Erschließungssituation ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für die geplante Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes erforderlich. Mit der Planung soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche geschaffen werden.

Die vorliegende Planung sieht eine neue Nutzung für das Gelände vor, die sich strukturell und funktional in die Umgebung einfügt. Mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche für ca. 10 Einfamilienhäuser wird in Rücklage der FriebeIstraße ein neues Wohngebiet geschaffen und dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken im Dresdner Südosten entsprochen.

### **3.3 Städtebauliche Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in attraktiver, integrierter Lage eine Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu erschließen. Die bestehende lockere und durchgrünte Baustruktur soll durch eine aufgelockerte Neubebauung ergänzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für Eigenheime in einem Stadtgebiet mit großer Nachfrage nach Wohnraum in dieser Wohnform.

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

- bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs,
- Einfügen des neuen Wohngebietes in den umgebenden Bestand,
- Schaffung von Baurecht für ca. 10 Eigenheime mit hohem Grünanteil,
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 8 von 18

**4 Städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet soll Wohnbebauung mit durchgrünem Charakter in Form von Einzelhäusern ermöglicht werden, die sich in die umgebende verdichtete Wohnbebauung einfügt.

Die Erschließung erfolgt über eine neuangelegte Stichstraße in den Quartiersinnenbereich, die in einem WendepIatz endet. Von dieser Straße werden die geplanten zehn Eigenheime erschlossen. Die Gebäude östlich und westlich der Straße stehen relativ dicht an der Straße, wodurch eine Straßenraumfassung einerseits und die Freihaltung von Gartenräumen zur Bestandsbebauung andererseits erreicht werden. Nach Süden sind als Abschluss zu den Kleingärten bzw. der freien Landschaft hin weitere drei Einzelhäuser angeordnet. Die Bebauung bildet eine U-Form und lässt durch die ergänzenden gestalterischen Festsetzungen ein kleines Quartier mit eigener Identität entstehen. Die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen werden soweit wie möglich erhalten.

**5 Umweltbelange**

Für die Nachverdichtung des Siedlungsgefüges an der FriebeIstraße in Leubnitz-Neuostra sind die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellung eines Umweltberichtes ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich.

An dieser Stelle wird jedoch eine kurze Übersicht zu Umweltbelangen gegeben.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind anthropogene Auffüllungen vorhanden, die teilweise vor einer Bebauung zu beseitigen sind.

Radon/Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich, wie im Dresdner Stadtgebiet durchaus nicht unüblich, in einem Bereich mit erhöhtem Radonrisiko. Darüber hinaus waren die zur Befestigung der Sportfläche verwendeten Schlacken teilweise geringfügig auffällig belastet und wurden fachgerecht entsorgt.

Lärmimmissionen

Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz sind nicht erforderlich, da keine Lärmbelastungen vorliegen. Von der geplanten Wohnbebauung ist auch keine Lärmbelastung der Umgebung zu erwarten.

Lufthygienische Belastungen

Für das Plangebiet sind nach jetzigem Informationsstand keine Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe zu verzeichnen bzw. zu erwarten.

Niederschlagswasser

Laut dem Baugrundgutachten<sup>7</sup> ist der Boden (Lößlehm sowie tonig-schluffiger Mergelstein) überwiegend als ungeeignet für eine Versickerung einzustufen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Zur Eingriffsminimierung und der Erhöhung der Verdunstung wird eine Dachbegrünung der Dächer von Garagen und Carports festgesetzt.

Schutzgebiete

Im Plangeltungsbereich sind keine Schutzgebiete und geschützten Objekte vorhanden. Laut dem Grünordnerischen Fachbeitrag<sup>8</sup> sind Auswirkungen auf das in einer Entfernung von rund 100 m befindliche Naturdenkmal „Alte Ziegelei Gostritz“ oder die mehrere Kilometer entfernten Landschaftsschutzgebiete sowie FFH- und SPA-Gebiete durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Köbsch (2011): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern FriebeIstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra

<sup>8</sup> Kühfuss Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2011): Grünordnerischer Fachbeitrag



**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 9 von 18

Artenschutz

Zur Untersuchung der Belange des Artenschutzes liegt ein Artenschutzgutachten vor. Im Ergebnis stand, dass sich das Plangebiet im Jahreslebensraum von besonders geschützten Tierarten befindet, wie z. B. mehrere Lurcharten, Zauneidechse, Blindschleiche und mehreren Arten von Kleinsäugetern.<sup>9</sup> Bei Realisierung der erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich CEF/FCS sind weder erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten absehbar noch tritt eine signifikante Erhöhung des Risikos von Tötung/Verletzung solcher Arten ein.

Klima

Die Planung sieht eine lockere Bebauung mit Eigenheimen vor; daher kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität und des klimatischen Potenzials.

**6 Grünordnung**

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag<sup>10</sup> erstellt, der den derzeitigen Zustand des Plangebietes erfasst und grünordnerische Maßnahmen vorschlägt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Plangebiet sind an den Rändern des Geltungsbereiches Bäume und Gehölzstrukturen in unterschiedlicher Größe und Qualität vorhanden. Die als besonders wertvoll eingestuftes Gehölze sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu sichern. Alle anderen Gehölze, die nicht unmittelbar durch die Bautätigkeit beeinflusst werden, unterstehen dem Bestandsschutz. Sie sind ebenfalls während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Der aufgrund der Sportplatznutzung ausschließlich im Randbereich des Planungsgebietes vorhandene Gehölz- und Heckenbestand soll soweit wie möglich erhalten werden und wird in die Gestaltung einbezogen.

Westlich angrenzend an die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 409/2 eine Gartenfläche, auf der ein Teil als Streuobstwiese eingestuft und damit pauschal geschützt ist. Um die Zufahrt zum Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Flächentausch von ca. 50 m<sup>2</sup> mit diesem Flurstück vorgenommen. Die im Osten des Flurstückes in Anspruch genommene Fläche wird dem Grundstück im Süden wieder zugeschlagen, so dass kein Flächenverlust entsteht.

Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele werden grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Vordergrund stehen dabei die Minimierung der zulässigen Flächenversiegelung, eine teilweise Dachbegrünung, der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung durch Anpflanzungsfestsetzungen auf den Privatgrundstücken. Damit können ein attraktiver Wohnstandort realisiert und zugleich neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

**7 Erschließung****7.1 Verkehrserschließung****7.1.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die FriebeIstraße, die über die Dohnaer Straße (Bundesstraße B 172) in ca. 1,2 km Entfernung an das Dresdner Stadtzentrum angebunden ist. Nach Westen besteht über die FriebeIstraße eine Verbindung nach Bannewitz über Gostritz.

<sup>9</sup> BLAU – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutz und Umweltbildung (2012): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

<sup>10</sup> Kühfuss Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2011): Grünordnerischer Fachbeitrag

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 10 von 18

Die neu entstehenden Bauflächen sollen über eine als Mischverkehrsfläche ausgebaute Anliegerstraße, die im Norden des Plangebietes zwischen zwei bestehenden Wohngebäuden in die FriebeIstraße einbindet, erschlossen werden. Die Straße mit einer Ausbaubreite von 6,30 m endet im Inneren des Plangebietes in einer als Platzsituation gestalteten Wendemöglichkeit.

Mit einer Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraße auf eine Gesamtausbaubreite von 6,30 m ist die für Katastrophenfahrzeuge notwendige Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m selbst im Falle am Straßenrand parkender Fahrzeuge überall gegeben. Die Wendeanlage ist für Müll- sowie Katastrophenfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Die Straße soll als Mischverkehrsfläche, d. h. ohne separate Gehwege, ausgebaut werden. Entlang der Erschließungsstraße ist eine Straßenbeleuchtung geplant.

**7.1.2 Ruhender Verkehr**

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

Besucher können ihre Fahrzeuge im Straßenraum parken. Dazu wurden im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebietes an der Erschließungsstraße vier öffentliche Stellplätze vorgesehen.

**7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist gut an das Netz der Dresdner Verkehrsbetriebe angeschlossen. An den Haltestellen ‚Klosterteichplatz‘ in ca. 350 m Entfernung kann die Buslinie 75 und an der Haltestelle ‚Altleubnitz‘ in ca. 500 m Entfernung kann die Buslinie 87 erreicht werden. Damit besteht eine direkte Anbindung an das Dresdner Stadtzentrum.

Eine schnelle Verbindung nach Dresden und Pirna bieten die S-Bahnlinien S1 und S2. Zu erreichen sind sie am Haltepunkt Dresden-Strehlen in ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet.

**7.1.4 Fuß- und Radwege**

Innerhalb des Plangebietes nutzen Fußgänger/ -innen die Straßenverkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. In den umgebenden Straßen sind Gehwege vorhanden.

**7.2 Stadttechnische Erschließung**

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden eine Erschließungsplanung<sup>11</sup> und ein dazugehöriges Entwässerungskonzept aufgestellt. Für die Konzeption der stadttechnischen Erschließung wurde vorhandener Leitungsbestand bei den jeweiligen Rechtsträgern erkundet und in die Leitungsbestandspläne der Erschließungsplanung übertragen. Zu erhaltender Leitungsbestand ist demnach im Plangebiet nicht vorhanden.

In verschiedenen Abstimmungen wurden die Möglichkeiten der Erschließung sondiert und zusammengetragen. Vorleistungen zu Kapazitätssteigerungen für die geplanten Anschlüsse im Wohngebiet sind demnach seitens der Versorgungsunternehmen nicht erforderlich und geplant. Alle Leitungstrassen, die zur Versorgung des Gebietes im geplanten öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden müssen, werden im Zuge der Gebietserschließung hergestellt.

**7.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist über den Leitungsbestand in der FriebeIstraße trinkwasserseitig erschlossen. Die Leitungen der inneren Erschließung werden entsprechend den aktuellen Regelwerken in die öffentlichen Verkehrsflächen eingeordnet.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bei einer zugrunde gelegten Löschezit von 2 Stunden entsprechend Arbeitsblatt W 405 bereitzuhalten. Diese Löschwassermenge kann im Brandfall im bestehenden Netz zur Verfügung gestellt werden.

---

<sup>11</sup>

I.S.T.W. Planungsgesellschaft mbH (2011): Erschließung B-Plan Nr. 369, Dresden-Leubnitz, FriebeIstraße

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 11 von 18

**7.2.2 Entwässerung**

Die Kanalplanung wird im Trennsystem vorgenommen. Die Ableitung und Einleitung des im Wohngebiet anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation in der FriebeIstraße. Insgesamt ist ein Schmutzwasseranfall aus dem künftigen Wohngebiet von ca. 0,2 l/s zu erwarten.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird mittels der Festsetzung zur Dachbegrünung von Garagen und Carports zurückgehalten und kommt damit zu einem verzögerten Abfluss. Das auf den übrigen Dächern und vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal, der teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird, abgeführt. Aufgrund der Topographie entwässert der Regenwasserkanal nach Süden. Über die öffentliche Straßenverkehrsfläche hinaus erfolgt die Kanalführung im südwestlichen Randbereich über ein Privatgrundstück, welches mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung belastet wird, bis zum Anschluss an einen bereits vorhandenen Regenwasserkanal, welcher außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Dieser Kanal verläuft auf einem städtischen Grundstück parallel des Fußweges, der von der Straße Am Dachsberg nach Süden zu den Kleingärten führt.

Da die östlich angrenzende Wohnbebauung tiefer liegt als die geplante Bebauung, ist insbesondere bei den östlich gelegenen Baugrundstücken darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser von den Grundstücken auf die benachbarten Grundstücke fließt. Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftig gärtnerisch gestalteten Grundstücke, in deren Folge aufgelockerte und wasseraufnahmefähige Böden entstehen, dies im Gegensatz zur aktuell vorhandenen verdichteten Sportfläche gewährleisten. Ergänzend kann, einer Empfehlung des Baugrundgutachters folgend, beispielsweise die Anlage eines ca. 0,2 m hohen Schutzdammes entlang der Grundstückseinfriedung<sup>12</sup> erfolgen.

**7.2.3 Energieversorgung**

Der Anschluss der Energieversorgung erfolgt an das vorhandene Netz der FriebeIstraße.

**7.2.4 Wärmeversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist grundsätzlich aus dem Bereich der FriebeIstraße möglich.

**7.2.5 Fernmeldeversorgung**

Die Verlegung von Fernmeldeanlagen erfolgt parallel zur Stromversorgung aus der FriebeIstraße.

**7.2.6 Abfallentsorgung**

Die Erschließungsstraße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Zu- und Abfahrt. Die Wendeanlage ist dafür ausreichend dimensioniert.

Die Errichtung eines Wertstoffbehälterplatzes ist nicht vorgesehen.

**8 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte****8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern zu schaffen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes auf dem ehemals als Sportplatz genutzten Gebiet sowie die gewünschte Nachverdichtung für das Plangebiet ermöglicht.

---

<sup>12</sup>

Ingenieurbüro Köbsch (2011): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern FriebeIstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra, Punkt 8, S. 22

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 12 von 18

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund ihres in der Regel großen Flächenbedarfs und der damit verbundenen Fahrzeugbewegungen, die zusätzliche Unruhe in das Wohngebiet bringen, ausgeschlossen. Damit soll der angestrebte Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes mit der entsprechenden Wohnqualität gesichert werden.

**8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche, der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zulässige Grundfläche

Im Plangebiet wird eine zulässige überbaubare Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Damit bleibt die mögliche Flächenversiegelung auf einen absoluten Wert je Grundstück begrenzt und steigt nicht anteilig mit zunehmender Grundstücksgröße. So können für alle Bauherren angemessene, von der tatsächlichen Parzellierung und individuellen Grundstücksgröße unabhängige Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Im Plangebiet ist die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch notwendige Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie direkt an das Gebäude angebaute Terrassen je Grundstück auf maximal 60 m<sup>2</sup> begrenzt, um die mögliche Flächenversiegelung zu begrenzen und zugleich zeitgemäße Garagen und Nebenanlagen zuzulassen.

Für das Plangebiet ergibt sich eine Versiegelung, die bei der Parzellierung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,28 und unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen von 0,4 entspräche. Die meisten Grundstücke werden aber aufgrund der vorgegebenen Grundstückstiefe größer als 500 m<sup>2</sup> parzelliert werden, so dass insgesamt eine Versiegelung erreicht wird, die unter der laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässigen GRZ von 0,4 (bzw. mit Überschreitung von 0,6) für Wohngebiete liegt. Zugleich wird durch die Umnutzung des ehemals als Sportplatz genutzten Geländes eine bauliche Ausnutzung der Fläche ihrer städtischen Lage gemäß ermöglicht.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist die Geschossigkeit zwingend zweigeschossig bei einer Traufhöhe von 5,50 m – 6,50 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Damit entsteht eine annähernd gleiche Höhe der Gebäudefassaden im Übergang zu der schon vorhandenen angrenzenden westlich und östlich gelegenen Wohnbebauung. Die umgebende Gebäudestruktur ist durch eine Geschossigkeit von mindestens zwei Geschossen gekennzeichnet. Im Wechsel stehen sich Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser gegenüber und prägen das Viertel mit einer lockeren Bauform unterschiedlicher Entstehungszeit.

Zusätzlich wird zum Erzielen einer gewissen Einheitlichkeit innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (Sockels) auf maximal 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt beschränkt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Sockelhöhe) wird die vorhandene Geländehöhe mit 158,00 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

**8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Plangebiet ist analog zur angrenzenden Bebauung die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Es ist demnach eine offene Bauweise mit dem Zusatz: nur Einzelhäuser zulässig festgesetzt. Die Festsetzung garantiert die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Siedlungsgebietes und eine harmonische Einordnung in die umliegenden Wohnsiedlungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Somit wird den privaten Bauherren etwas mehr Flexibilität bei der Einordnung und Ausbildung ihres Baukörpers eingeräumt. Dabei werden die Baufelder soweit möglich zusammenhängend festgesetzt, so dass für die Parzellierung der Fläche Spielraum verbleibt. Um den Abstand zur östlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung zu sichern, wurden die Baufelder nah an der Erschließungsstraße angeordnet und besitzen eine Tiefe von 14 m. Dadurch werden zusätzlich im hinteren Bereich der neugebauten Einfamilienhäuser zusammenhängende Gartenflächen gesichert.

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 13 von 18

Zur Ausbildung von Terrassen dürfen die Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite um bis zu 3 m überschritten werden.

Die seitlichen Grenzabstände zwischen den Gebäuden sind in der Sächsischen Bauordnung geregelt. Selbst im Falle der Errichtung der Gebäude nur mit den erforderlichen Minimalabständen von 3,0 m bleibt aufgrund der Festsetzung von 500 m<sup>2</sup> als Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke ein Abstand, der eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von ca. 30 m werden die Grundstücksbreiten mindestens 16 m betragen. Stehen zwei Nachbargebäude sehr dicht zusammen, so haben die anderen drei Gebäudeseiten der jeweiligen Häuser genügend Abstand. Auch befindet sich im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke ein großzügiger Garten und vorderseitig zu den gegenüberliegenden Gebäuden wird ein Mindestabstand von 12,30 m gewährleistet. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m gewährleistet bei der vorgesehenen Einzelhausbebauung in Bezug auf Belichtung und Belüftung zusätzlich gesunde Wohnverhältnisse.

Garagen und Carports sind nur hinter der Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes und mindestens 5 m von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten. Somit kann zum Einen davor ein Stellplatz flächensparend eingefügt werden. Zum Anderen ordnen sich diese Baukörper den Hauptgebäuden in ihrer Wirkung auf den Straßenraum unter.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenräume sind Garagen, Carports, Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Ausnahme gilt für Anlagen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück sowie für Spielgeräte. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Das gilt nicht für Abfallbehälter, sie sind auch vor der straßenseitigen Bauflucht zulässig. Damit wird den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, in begrenztem Umfang individuell den Gartenbereich zu gestalten.

**8.1.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**

Im Plangeltungsbereich sind die Wohnbaugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> zu parzellieren, um eine zu hoch verdichtete Bebauung zu vermeiden und nicht mehr als 10 Einfamilienhausgrundstücke zuzulassen. Zusätzlich werden kleine Wohngrundstücke vermieden und es entstehen großzügige Einzelhausgrundstücke, die sich dem sie umgebenden Siedlungscharakter anpassen. Neben der angestrebten Wohnqualität spielen dabei auch der Grad der Versiegelung des Innenbereiches und die erforderliche Niederschlagswasserableitung eine Rolle.

**8.1.5 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden ihrer vorgesehenen Nutzung als Anliegerstraße entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Damit wird ihre Bedeutung als Verkehrsfläche, die nur der Erschließung des Baugebietes dient, unterstrichen.

Die Erschließungsstraße wird entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung mit einer Gesamtbreite von 6,30 m bzw. in einem Teilbereich von 8,00 m festgesetzt. Innerhalb dieses Querschnitts soll die Erschließungsfunktion gleichberechtigt neben den Nutzungsansprüchen von Kommunikation und Aufenthalt stehen.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendepplatz, der so dimensioniert ist, dass das Müllfahrzeug und Katastrophenfahrzeuge wenden können. Im 8,00 m breiten Teilbereich, im Norden des Plangeltungsbereiches sind Besucherstellplätze geplant.

Um geordnete Zufahrten zu sichern, werden entlang der Plangebietszufahrt im Norden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird die Anzahl der Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum reduziert, was dessen Aufenthaltsqualität erhöht, sowie eine rückwärtige Erschließung angrenzender bestehender Wohnbebauung vermieden.

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 14 von 18

**8.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von zwei Leitungsrechten erforderlich.

Um den Anschluss des geplanten Regenwasserkanals für das anfallende Niederschlagswasser an den bestehenden Regenwasserkanal außerhalb des Plangebietes zu sichern und die Wartung zu ermöglichen, ist zwischen dem WendepIatz und der Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Kanal ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Leitungsrecht ist festgesetzt zugunsten der Landeshauptstadt Dresden, Eigenbetrieb Stadtentwässerung und umfasst einen Streifen von 4,00 m Breite. Ein Teil des neu zu errichtenden Kanals befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Da sich das betroffene Grundstück im Eigentum der Stadt befindet, können zur Sicherung stadtinterne Regelungen getroffen werden.

Die in der Erschließungsstraße zu verlegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle benötigen aufgrund des erforderlichen Stauraumkanales einen Schutzstreifen, der in einer Breite über die Fläche der Erschließungsstraße hinausgeht. Dies betrifft einen Streifen von ca. 2,00 m östlich der Erschließungsstraße innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Es wird zusätzlich eine textliche Festsetzung getroffen, die sichert, dass die mit Leitungsrechten belasteten Flächen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden und zugänglich bleiben.

**8.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen beruhen auf dem Grünordnerischen Fachbeitrag<sup>13</sup> und den darin dargestellten Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft sowie den Pflanzempfehlungen. Teile der nachfolgenden Begründung der grünordnerischen Festsetzungen sind daraus übernommen.

**8.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Grundstücken mit versickerungsfähigem Material auszubilden ist. Bei einer Verwendung von Pflaster sollte dieses mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % ausgebildet werden, da sonst keine wirksame Versickerung möglich ist.

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

Regelung des Niederschlagswasserabflusses

Innerhalb des Plangebietes ist nach den Aussagen des Baugrundgutachtens<sup>14</sup> eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse wie anthropogene Auffüllungen bzw. Lößlehm sowie aufgrund der Gefahr des Sickerwasseraustritts an den Böschungen nicht möglich. Daher erfolgt die Festsetzung, dass eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht zulässig ist. Bei der natürlichen Versickerung im Gartenbereich bestehen diese Gefahren nicht.

Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Garagen und Carports ausschließlich mit Dachbegrünung auszuführen. Dies begünstigt die Steigerung der Verdunstung, vermindert somit die Eingriffe in den Wasserhaushalt und es wird zusätzliche eine gewisse Rückhaltung des Niederschlagswassers ermöglicht.

---

<sup>13</sup>

Kühfuss Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2011): Grünordnerischer Fachbeitrag

<sup>14</sup>

Ingenieurbüro Köbsch (2011): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern FriebeIstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 15 von 18

**8.2.2 Anpflanzungsfestsetzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit durchgrütem Charakter vor. Daher werden für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sowie für die privaten Gartenflächen Anpflanzungsfestsetzungen für Gehölze getroffen.

Die Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken und entlang der Straße kann einen Teil des Verlustes von zu fällenden Bäumen kompensieren. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen neue Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei. Ihre positive Wirkung wird durch die Anpflanzung von Laubgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung weiter erhöht.

Straßenraum

Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße wird die Anpflanzung von vier mittelkronigen Einzelbäumen im Bereich der geplanten Besucherstellplätze festgesetzt. Somit wird ein Akzent im Straßenraum geschaffen und der Straßenraum wird im Norden gefasst. Gleichzeitig dienen die Bäume dem Ersatz zu fällender Gehölze.

Privatgrundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück die Pflanzung mindestens eines mittelkronigen Laubbaumes oder eines Obstbaum-Hochstammes festgesetzt. Dies dient der harmonischen Einordnung des Gebietes in die umgebenden durchgrünten Siedlungen. Für die Anpflanzung der Bäume auf den privaten Grundstücken sind geeignete, standortheimische Gehölze vorgegeben. Ihre Verwendung sichert ein natürliches Gedeihen und wirkt sich positiv auf die vorhandene Tierwelt aus.

Befinden sich auf dem Grundstück zur Erhaltung festgesetzte Bäume, so können diese angerechnet werden.

Flächen für Pflanzmaßnahmen

Als Ausgleich für eine zukünftig mitten in zukünftigen Baugrundstücken stehende Hecke sind Heckenpflanzungen entlang der Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese umschließen das zukünftige Baugebiet und schaffen so für Klein- und Kleinstlebewesen verbundene Lebensräume.

**8.2.3 Erhaltungsbindungen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nur zu einem geringen Verlust an Bestandsgehölzen, da aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sportplatz nur in einzelnen Randbereichen Gehölze vorhanden sind. Lediglich im Bereich der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Südwesten kommt es durch den Bau des Regenwasserkanals zu einem Verlust von einzelnen erhaltenswerten Bestandsgehölzen. Eine Kanalführung ohne die Notwendigkeit von Fällungen bzw. die Beeinträchtigung erhaltenswerter Bäume wurde geprüft, war jedoch nicht möglich, da der Anschlusspunkt vorgegeben ist.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Sofern aus naturschutzfachlicher Sicht auf den zukünftigen Grundstücken kein geeigneter Standort gefunden werden kann (mehrere der betreffenden Gehölze stehen voraussichtlich auf einem Baugrundstück) kann eine Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Umweltamt auch an anderer Stelle erfolgen. Die Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Grundstücken erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

Die bereits Jahrzehnte alten Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen.

**8.2.4 Artenschutz**

Schachtartige bauliche Anlagen, welche nicht abgedeckt sind, führen regelmäßig zu hohen Individuenverlusten bei Lurchen und Kleinsäugetern. Die Festsetzung zur Abdeckung solcher Anlagen dient dazu, die Fallenwirkung von schachtartigen baulichen Anlagen für diese Tiere zu minimieren bzw. zu vermeiden.

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 16 von 18

**8.3 Bedingte Festsetzungen**

Mit bedingten Festsetzungen wird im Bebauungsplan geregelt, dass bestimmte Handlungen erst bei Eintreten bestimmter Umstände zulässig sind. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

**Beseitigung Altlastenverdachtsfläche**

In der mit "A 01" gekennzeichneten Fläche wird zum Schutz der zukünftigen Nutzer eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Errichtung der Gebäude auf den kontaminierten Flächen an die ordnungsgemäße Sanierung knüpft, zu der ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten ist.

Dazu ist ein Bodenaustausch von mindestens 60 cm Stärke/Tiefe vorzunehmen (mit Ausnahme der Kronentraufen der festgesetzten Bäume zuzüglich 1,5 m), um den Konflikt zwischen den wohngebietstypischen Nutzungen und den Schadstoffbelastungen des Bodens sicher zu beseitigen. Das Erkennen belasteten Aushubmaterials und die Separation von unbelastetem Material bedürfen besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und können nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geleistet werden.

**8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes mit Einfamilienhäusern wird mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO ein Gestaltungsrahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen gesetzt. Die städtebauliche Wirkung wird durch das Zusammenspiel planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht und so die Ausbildung des angestrebten Charakters des Baugebietes unterstützt.

Mit der Beschränkung auf wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherinnen und Bauherren.

**8.4.1 Dächer**

Da die Dachgestaltung einen großen Einfluss auf den Charakter eines Baugebietes hat, wurden in der vorliegenden Planung einige Festlegungen dazu getroffen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind flachgeneigte Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt. Somit entsteht ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des Plangebietes.

Die Farbgebung und Materialität der Dächer der neuen Einfamilienhäuser wurde auf Dachziegel aus gebranntem Ton oder Beton mit der Farbgebung naturrot bis rotbraun oder anthrazit beschränkt. Dies soll ein gutes Einfügen der neuen Gebäude in den Bestand der Umgebung gewährleisten, der überwiegend ebenfalls diese Dachfarben aufweist. Des Weiteren sollen mit dieser Festsetzung Dachfarben, die das Ortsbild beeinträchtigen oder stören würden, ausgeschlossen werden.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht ortstypisch sind und ein harmonisches Siedlungsbild stören würden. Um einer zeitgemäßen Energienutzung gerecht zu werden, ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarenergieanlagen hiervon ausgenommen.

Die Dachüberstände sind zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks des Baugebietes auf 0,40 m beschränkt.

Außerdem sind die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen einheitlich als begrünte Flachdächer auszubilden.

**8.4.2 Fassaden**

Im Interesse einer stimmigen architektonischen Gesamtgestaltung und einer Einordnung in die umgebenden Siedlungen ist die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien nicht zulässig, eine Ausnahme stellen allerdings Anlagen zur Nutzung solarer Energie dar. Auch sind innerhalb des Plangebietes Fassadengestaltungen mit einer grellen bzw. neonartigen Farbgebung aufgrund des vorhandenen Farbschemas der Bestandsgebäude nicht zugelassen.



**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 17 von 18

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll eine Balance zwischen individuellem Gestaltungsspielraum der zukünftigen Nutzer und einer harmonischen Gesamtgestaltung hergestellt und die Entwicklung einer ruhigen Atmosphäre im Gebiet unterstützt werden.

**8.4.3 Abfallbehälter**

Zur Sicherung der Attraktivität der Vorgärten sind Abfallbehälter mit begrünem Sichtschutz zu versehen.

**8.4.4 Einfriedungen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum getroffen, da diese in besonderem Maß zum räumlichen Eindruck des Gesamtgebietes beitragen.

Um eine möglichst angenehme Raumwirkung zu erzielen und dabei den Bauherren eine gestalterische Wahlmöglichkeit zu belassen, sind demnach zu den Straßen hin Einfriedungen nur als geschnittene Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Somit können regionaltypische Zäune und Hecken errichtet werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum sind die nicht standortgerechten und nicht regionaltypischen Nadelgehölze als Einfriedung nicht zulässig.

Sockel unter den Zäunen sind nicht zulässig, um das Gebiet für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

**8.5 Hinweise**

Im Textteil des Bebauungsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise der Fachplanungen zum Bodenschutz/Umgang mit belastetem Bodenaushub, zum Umgang mit Altlasten, zur Kontrolle der Aushubmaßnahmen, zur Kampfmittelbeseitigung, zum Radonrisiko, zur Archäologie und zum Artenschutz gegeben. Es hat sich in der Praxis als sinnvoll erwiesen, Bauherren auf das Baurecht tangierende rechtliche Regelungen hinzuweisen.

**9 Realisierung**

Die erforderlichen Erschließungsanlagen umfassen die öffentlichen Verkehrsflächen (mit Baumpflanzungen) und die stadttechnischen Medien. Die Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 124 Abs. 1 BauGB wurde durch Vertrag auf den durch den Bebauungsplan begünstigten Grundstückseigentümer übertragen. Für die Landeshauptstadt Dresden fallen somit lediglich die Kosten für die Straßenunterhaltung an.

**10 Flächenbilanz**

Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz):

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	8.600 m <sup>2</sup>	(100 %)
--------------------------------	-----	----------------------	---------

davon:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca.	7.300 m <sup>2</sup>	(85 %)
------------------------------	-----	----------------------	--------

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(Verkehrsberuhigter Bereich):

ca.	1.300 m <sup>2</sup>	(15 %)
-----	----------------------	--------

Flächenangabe aus CAD ermittelt und gerundet

**Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30.04.2013

Seite 18 von 18

**11 Gutachten/ Fachplanungen**

- BLAU – Büro für Landschaftsplanung, Artenschutz und Umweltbildung (2012): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Ingenieurbüro Köbsch (2011): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern FriebeIstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra
- Ingenieurbüro Köbsch (2012): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern FriebeIstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra, 1. Nachtrag
- Ingenieurbüro Köbsch (2013): Baugrundgutachten (geotechnisches Gutachten), Neubau von Wohnhäusern FriebeIstraße 23a in Dresden-Leubnitz/Neuostra, 2. Nachtrag
- IAF - Radioökologie GmbH (2013): Ergebnisse der erweiterten radiologischen Untersuchungen für das Bauvorhaben ehemaliger „Sportplatz FriebeIstraße“ in Dresden
- I.S.T.W. Planungsgesellschaft mbH (2011): Erschließung B-Plan Nr. 369, Dresden-Leubnitz, FriebeIstraße
- Kühfuss Landschaftsarchitektur Umweltplanung (2011): Grünordnerischer Fachbeitrag
- Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2011): B-Plan Nr. 369, Dresden-Leubnitz-Neuostra Nr. 5, Wohnanlage FriebeIstraße - Schallimmissionsprognose