

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung

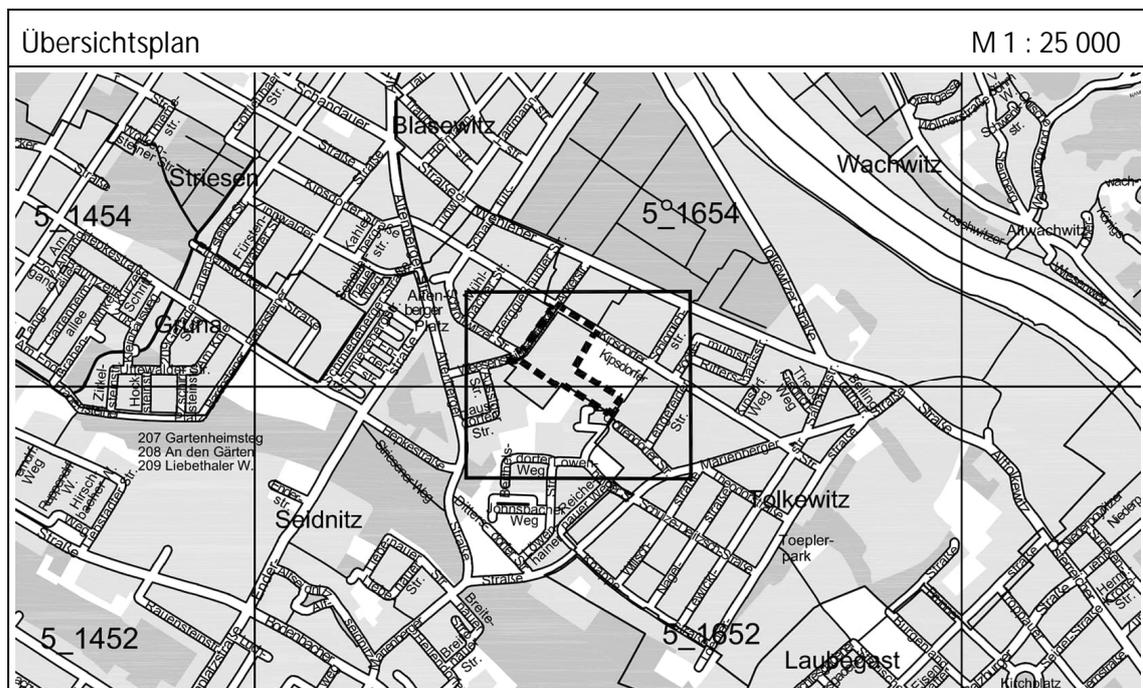
zum

Bebauungsplan Nr. 3038
Dresden-Seidnitz/Tolkewitz

Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße

- Entwurf zur Veröffentlichung -

Fassung vom 30. Januar 2024



Dresden, 28.03.2024

gez. Dr. Lerm

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 2 von 47

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
1.4.	Historische Entwicklung	6
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	7
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	7
2.2.	Zielsetzung der Planung	8
2.3.	Städtebauliches Konzept	8
2.3.1.	Leitidee des Entwurfs	9
2.3.2.	Gestaltung/Architektur	9
2.3.3.	Freiraumkonzept	10
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	10
3.1.	Landes- und Regionalplanung	10
3.2.	Flächennutzungsplanung	11
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	11
3.4.	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	12
3.5.	Wohnkonzept Dresden 2025	12
3.6.	Rahmenplan Nr. 787	13
3.7.	Andere Bebauungspläne	14
3.8.	Weitere rechtliche Bindungen	14
3.9.	Gender Mainstreaming	14
4.	Umweltbelange	15
4.1.	Geologie und Boden	15
4.2.	Wasser	16
4.3.	Arten und Biotope	17
4.4.	Immissionsschutz	20
4.5.	Klimatische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie	21
4.6.	Landschaftsplanung	23
5.	Grünordnung	24
5.1.	Grünordnerische Entwicklungsziele	24
5.2.	Konzept der Grünordnung	24
5.3.	Eingriffsregelung	25
5.4.	Ersatzpflanzungen	25
6.	Verkehrerschließung	25
6.1.	Bestehende Situation	25
6.1.1.	Anbindung an das Straßennetz	25
6.1.2.	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	26
6.2.	Geplante Verkehrsanlagen	26
6.2.1.	Planstraßen	26
6.2.2.	Fußgänger- und Radverkehr	27
6.2.3.	Ruhender Verkehr	28

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 3 von 47

7.	Medienerschließung	28
7.1.	Entwässerung	29
7.2.	Trink- und Löschwasserversorgung	30
7.3.	Wärmeversorgung	31
7.4.	Elektronenergieversorgung	31
7.5.	IT- und Telekommunikationstechnik	31
7.6.	Öffentliche Beleuchtung	31
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	33
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	33
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	34
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	34
8.1.5.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	35
8.1.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	35
8.1.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)	36
8.1.8.	Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)	36
8.1.9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	37
8.1.10.	Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	37
8.1.11.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	38
8.1.12.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	38
8.2.	Grünordnerische Festsetzungen	39
8.2.1.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 20 BauGB)	39
8.2.2.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	39
8.2.3.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	40
8.2.4.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	41
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	41
8.4.	Nachrichtliche Übernahmen	42
8.5.	Hinweise	42
8.5.1.	Artenschutz	42
8.5.2.	Sonstige Hinweise	43
8.5.3.	Pflanzlisten	44
9.	Plandurchführung	44
10.	Flächenbilanz	45
11.	Gutachten/Quellen	46
11.1.	Gutachten	46
11.2.	Quellen	47
12.	Anlagen zur Begründung	47

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 4 von 47

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße ist wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Kreuzungsbereich Schlottwitzer Straße/Weesensteiner Straße und die Gebäude Schlottwitzer Straße 17, Weesensteiner Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 (nordwestliche Grenze des Flurstücks 112/18 bzw. die südöstliche Grenze des Flurstücks 112/8 der Gemarkung Seidnitz),
- im Nordosten durch den Kreuzungsbereich Weesensteiner Straße/Kipsdorfer Straße/Ankerstraße und die Gebäude Ankerstraße 7, Kipsdorfer Straße 149, 151, 151a, 151b (nordöstliche Grenze des Flurstücks 235) bzw. die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 131/1, 133/d, 133/f, 136/4 und 122/8 sowie die südwestliche Grenze des Flurstücks 104/16 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz,
- im Südosten durch eine Parallele im Abstand von 6 m zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 104/16, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 104/15 sowie Teile der südöstlichen Grenze des Flurstücks 104/17 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 430 (ÖW 68), 427 und 426 der Gemarkung Seidnitz sowie einer Parallelen im Abstand von etwa 80 m zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 125/3 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 3,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104/15, 104/17, 104/18, 126, 127 und 128 sowie Teile der Flurstücke 104/16, 125/3 und 235 der Gemarkung Dresden-Tolkewitz sowie Teile der Flurstücke 92/5, 112/18 und 426 der Gemarkung Dresden-Seidnitz.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 1000.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt Dresden im Stadtbezirksamtsbereich Blasewitz. Es liegt ca. 5,5 km östlich der Dresdner Innenstadt im Stadtteil Tolkewitz/Seidnitz-Nord. Die Elbe ist etwa 800 m entfernt. Das Gebiet wird im Nordosten von der Kipsdorfer Straße und im Nordwesten von der Weesensteiner Straße begrenzt.

Das Gebiet wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts durch Gärtnereibetriebe genutzt und war nahezu vollständig mit Gewächshäusern sowie vereinzelt mit Verwaltungsgebäuden und einem Wohngebäude bebaut. Die Gewächshäuser wurden in den vergangenen Monaten in Vorbereitung der geplanten Neubebauung zum großen Teil abgerissen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 5 von 47

Die Freiflächen zwischen den Bauwerken sind überwiegend befestigt (Schwarzdecke, Ortbeton, Betonplatten). Nur ein geringer Teil des Geländes ist unversiegelt.

Das Plangebiet weist keine topographischen Besonderheiten auf und ist weitgehend eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 115 m ü. NHN.

1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit von den Verwaltungsgebäuden und von den teilweise noch vorhandenen Gewächshäusern der beiden bisher ansässigen Gärtnereien geprägt.

Im Jahr 2019 gab die Gärtnerei Elsner PAC Jungpflanzen GmbH ihren Standort auf und verkaufte die Flächen (Flurstücke 126, 127, 125/3 und 104/128 der Gemarkung Tolkewitz) an ein Dresdner Immobilienunternehmen. Es zeichnet sich ab, dass auch der zweite Gartenbaubetrieb (Gärtnerei Schrön) in absehbarer Zeit den Standort aufgeben wird.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten direkt an die Kipsdorfer Straße. Gegenüberliegend befinden sich auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes der Dresdner Verkehrsbetriebe die Schulgebäude des Schulcampus Tolkewitz mit zugehörigen Pausenfreiflächen. Der Schulbetrieb wurde im Februar 2018 mit 1.250 Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums Tolkewitz, der 32. Oberschule und des Gymnasiums Dreikönigschule am Standort aufgenommen. Perspektivisch können an diesem Standort bis zu 1.800 Schülerinnen und Schüler lernen.

Der zum Schulcampus Tolkewitz gehörende Sportkomplex unmittelbar östlich des Plangebietes wurde 2016 bis 2018 errichtet. Das Sportzentrum umfasst zwei Sporthallen sowie Sportfreiflächen mit drei Multifunktionsspielfeldern, Laufbahnen, eine Weitsprunganlage und ein „Wäldchen“, welches als Sitz-/Kommunikationsbereich mit Bewegungsparcour und Outdoorfitness dient. Das westliche Multifunktionsspielfeld ist durch separate Tore auch außerhalb der Schulzeiten öffentlich nutzbar. Zwischen dem Grundstück Kipsdorfer Straße 146 und dem Sportzentrum wurden eine Zufahrt und eine Pkw-Stellplatzanlage hergestellt.

Zum Areal des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes gehört auch der Gebäudebestand an der Schlömilchstraße (Wohn-/Geschäftshaus, ehemaliges Volksbad, Werkstattgebäude), deren Sanierung/Umnutzung durch einen Investor seit 2016 erfolgte.

Im Süden des Plangebietes grenzen Grundstücke mit sozialer Infrastruktur an. Am Standort Hausdorfer Straße 4 betreibt die Freie Evangelische Schule (FES) eine staatlich anerkannte Grund- und Oberschule, eine Kindertagesstätte und einen Hort. Der Schulstandort Berthelsdorfer Weg 2 wird als dauerhafter, schulischer Auslagerungsstandort genutzt. Derzeit befindet sich dort das Gymnasium Links-Elbisch-Ost (LEO) in der Vorgründung.

Die südöstlich gelegene ehemalige Kindertagesstätte Löwenhainer Straße 33 war zuletzt an den Kreisverein Dresden „Die Falken e. V.“ vermietet, der darin bis zum Jahr 2015 den Jugendtreff „East End“ betrieben hatte. Seit dem Umzug steht das Objekt leer.

Das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Zum Straßenbild gehören hier sowohl Stadtvillen und Einfamilienhäuser als auch Zeilenbauten aus den 1950er Jahren, Plattenbauten in WBS-70-Bauweise und Neubauten der Nachwendezeit. Trotz großer baulicher Heterogenität handelt es sich um ein stadtstrukturell etabliertes Gebiet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 6 von 47

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um großflächig versiegelte Flächen mit Entwicklungs- bzw. Veränderungspotenzialen. Das Plangebiet stellt mit seiner integrierten, erschlossenen und ruhigen Lage einen attraktiven Standort für die vorge-sehene Wohnbebauung dar.

1.4. Historische Entwicklung

Die gründerzeitliche Bautätigkeit in Dresden hat Tolkewitz (damals noch außerhalb von Dres-den gelegen) kaum erreicht. Vielmehr entstanden im westlichen Teil der Gemarkung Tolkewitz ausgedehnte Anlagen der städtischen Infrastruktur zur Versorgung der schnell wachsenden Stadt, u. a. der Johannisfriedhof Tolkewitz mit seinen herausragenden Solitärgebäuden, das Wasserwerk und der Straßenbahnbetriebshof.

Die im Gebiet ansässigen Gärtnereien existieren seit Ende des 19. Jahrhunderts. Das Familien-unternehmen der Gärtnerei Schrön (Kipsdorfer Straße 140) wurde im Jahr 1889 durch den Gärtnermeister Max Pötsch gegründet und wird inzwischen in vierter Generation weiterge-führt. 1961 wurde die Gärtnerei Schrön auf ihre derzeitige Größe von ca. 5.200 m² verkleinert. Auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebes Elsner PAC (Kipsdorfer Straße 142-146), gegrün-det von Wilhelm Elsner I als „Kunst- und Handelsgärtnerei“, wurden bereits im Jahr 1881 das Wohnhaus und erste Gewächshäuser errichtet.

Das nordöstlich angrenzende Areal des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes Tolkewitz wurde zunächst mit zwei Abstellanlagen im Jahr 1899 in Betrieb genommen und in den darauf-folgenden Jahren mehrfach ergänzt. Das ehemalige Volksbad Tolkewitz (Schlömilchstraße 4) eröffnete im Jahr 1920. Die Hauptwerkstatt an der Schlömilchstraße/Kipsdorfer Straße wurde im Stile der „Neuen Sachlichkeit“ unter Leitung des Stadtbaurats Paul Wolf im Jahr 1928 fertig gestellt und in den Folgejahren mehrfach umgebaut und erweitert.

Die sukzessive Aufgabe des Straßenbahnbetriebshofes der Dresdner Verkehrsbetriebe begann in den Jahren 1996 bis 2007. In den darauffolgenden Jahren wurde das Gelände in den heuti-gen „Schulcampus Tolkewitz“ mit den zugehörigen Frei- und Sportflächen transformiert.

Durch private Unternehmen wurden die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Volks-bades, das historische Werkstattgebäude sowie das Wohn-/Geschäftshaus westlich der Schlö-milchstraße saniert und neuen Nutzungen zugeführt.

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Zeitphasen geprägt. Nach den gründerzeitlichen Bebauungen in den Bereichen Berggießhübler Straße oder Theodorstraße ergänzten später der Siedlungsbau der 1920/30er Jahre im Quar-tier Enderstraße/Altenberger Straße/Hepkestraße sowie um die Schultze-Delitzsch- Straße/Le-wickstraße das städtebauliche Umfeld. Diese Siedlungen unterliegen dem Denkmalschutz.

Die Entwicklung zum Wohnstandort wurde später durch die DDR-Wohnungsbauprogramme weitergeführt, u. a. im Bereich Weesensteiner Straße/Schlottwitzer Straße/Kipsdorfer Straße sowie Löwenhainer Straße/Johnsbacher Weg/Dittersdorfer Straße. Die noch mit Satteldach ausgeführten Wohnbauten im Bereich Knappestraße und Wilischstraße knüpfen an die frühe-ren Siedlungen an. Später erfolgte die Weiterentwicklung ohne Berücksichtigung der her-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 7 von 47

kömmlichen Stadtstruktur mit den Mitteln des industriellen Wohnungsbaus (WBS 70). Die Investitionstätigkeit unmittelbar nach der politischen Wende führte dazu, dass sich neue Wohngebiete zwischen Marienberger Straße und Kipsdorfer Straße entwickelten.

In Verbindung mit dem Stadtumbau sowie den Stadtratsbeschlüssen zur Festlegung von Rückbaugebieten wurden in den Jahren 2006 bis 2012 im Bereich Löwenhainer Straße/Dittersdorfer Straße/Johnsbacher Weg erhebliche Teile des Wohnungsbestandes zurückgebaut.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen auf den bisherigen Gärtnerflächen die Errichtung eines neuen Wohnquartiers für Geschosswohnungsbau. Die städtebaulichen Ziele können mit der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht unmittelbar umgesetzt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche mit der Anwendung der §§ 34 bzw. 35 BauGB nicht hinreichend gesichert werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 7. November 2018 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss zu V2572/18 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße beschlossen.

Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in mehreren Bereichen verändert:

- Im Südosten erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 105/7 und 105/8 (ÖFW 33 Tolkewitz), da der perspektivisch vorgesehene bustaugliche Ausbau der Verbindung Schlömilchstraße - Hepkestraße umfangreicher Voruntersuchungen bedarf.

Weiterhin erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches um Teile des Flurstücks 104/16, da für die Teilflächen des Sportzentrums Tolkewitz kein Regelungsbedarf besteht.

- Im Süden erfolgte eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches um Teile des Flurstücks 426 der Gemarkung Seidnitz, um den Geltungsbereich an die Straßenplanung im Kurvenbereich der Planstraßen A1/A2 anzupassen.
- Im Südwesten erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches um Teile des Flurstücks 125/3 der Gemarkung Tolkewitz, da für diese Teilfläche eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema „Experimentelles Bauen/Wohnen“ erfolgt ist. Es ist vorgesehen, für diesen Bereich ein eigenständiges Planverfahren durchzuführen.
- Im Nordosten und im Nordwesten wurde der Geltungsbereich um die angrenzenden Verkehrsflächen (Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße) erweitert, um die verkehrliche Erschließung des Bebauungsstandortes einschließlich der erforderlichen Anpassungen im öffentlichen Verkehrsraum planungsrechtlich zu sichern.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 8 von 47

Der Bebauungsplan Nr. 3038 wird als „*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 6.000 m² (Grundflächen der Gebäude) und damit deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt.

2.2. Zielsetzung der Planung

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

- Revitalisierung ehemaliger Gärtnereiflächen und ihre Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort auf Grundlage des Rahmenplanes Nr. 787 Seidnitz/Tolkewitz;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit verschiedenen Gebäudetypologien für unterschiedliche Zielgruppen;
- Entwicklung eines Quartiers der kurzen Wege in direkter Umgebung des Schulstandortes Tolkewitz mit einem kinder-, jugend-, familien- und seniorenfreundlichen Umfeld;
- Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, Herstellung von geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum;
- planungsrechtliche Sicherung der Erschließungs-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen (u. a. Herstellung eines öffentlichen Stadtteilparks);
- Schaffung von Raumkanten entlang der öffentlichen Räume;
- Stärkung und bessere Vernetzung der Grün- und Freiflächen, Ermöglichung von übergreifenden, ökologisch relevanten Grünverbindungen;
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung/Vernetzung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr;
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 - Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt.

2.3. Städtebauliches Konzept

Grundlage für die vorliegende Planung sind die städtebaulichen Prämissen des Rahmenplanes Nr. 787 Seidnitz/Tolkewitz (siehe Abschnitt 3.6). Auf der Grundlage des Rahmenplanes richtete das Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden im Jahr 2020 gemeinsam mit den Grundstückseigentümern eine städtebauliche Entwurfswerkstatt in Form einer Mehrfachbeauftragung von fünf Architektur- und Stadtplanungsbüros aus.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 9 von 47

Anlass für die Durchführung des Verfahrens war es, durch die Einbeziehung eines größeren Kreises von Planungsbüros eine stadträumlich und architektonisch überzeugende Entwurfslösung für das neue Stadtquartier zu erzielen.

Durch das Gutachtergremium wurde empfohlen, den Entwurf des Büros WTR Architekten (Wörner Traxler Richter Planungsgesellschaft mbH) aus Dresden den weiteren städtebaulichen Überlegungen zu Grunde zu legen. Der Entwurf überzeugte sowohl durch die klare städtebauliche Struktur als auch durch die freiraumplanerischen Aspekte. Die durch WTR Architekten zwischenzeitlich fortgeschriebene städtebauliche und hochbauliche Planung für den nördlichen Teilbereich bildet u. a. die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3038.

2.3.1. Leitidee des Entwurfs

Das Konzept zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers sieht die Ausbildung von zwei nahezu identischen Quartieren („Q1“ und „Q2“) vor. Die Quartiere sind blockrandartig organisiert und bestehen aus jeweils drei winkelförmigen Gebäuden sowie ergänzenden Punkthäusern entlang der Weesensteiner Straße, die das Motiv der „Dresdner Kaffeemühlen“ weiterführen und die Maßstäblichkeit der umliegenden historischen Bausubstanz aufnehmen. Die abgewinkelte Bebauung entlang der Kipsdorfer Straße und des Sportzentrums bildet klare Kanten zum angrenzenden Stadtraum aus.

An der Ecke Weesensteiner Straße/Kipsdorfer Straße bildet ein baumbestandener Platz einen grünen Quartiersauftakt. Im südöstlichen Teil des Gebietes wird ein neuer Stadtteilpark eingeordnet. Der langgestreckte Freiraum erstreckt sich mit unterschiedlichen Funktionen in Ost-West-Richtung und soll entscheidend zur städtebaulichen Identität des neuen Stadtquartiers beitragen (siehe auch Abschnitt 2.3.3 Freiraumkonzept).

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über eine Planstraße in Verlängerung der Schlottwitzer Straße mit Herstellung des Ringschlusses zur Kipsdorfer Straße. Durch eine etwa mittig in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße erfolgt die Teilung des Planungsareals in die Quartiere Q1 und Q2.

Im Plangebiet sollen insgesamt ca. 270 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 18.000 m² realisiert werden. Darüber hinaus sind entlang der Kipsdorfer Straße teilweise erdgeschossige Gewerbeflächen (Gesamtfläche ca. 300 m²) vorgesehen.

2.3.2. Gestaltung/Architektur

Die hochbauliche Planung wurde unter Berücksichtigung und Fortentwicklung der Gestaltungsmerkmale der Umgebungsbebauung entwickelt.

Die geplanten Gebäude haben überwiegend vier Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind geneigte Dächer vorgesehen, dabei werden die in der Umgebung vorherrschenden Walm- und Mansarddächer aufgegriffen und modern interpretiert.

Einige der im Quartiersinneren liegenden Gebäude werden dreigeschossig mit Flachdächern ausgebildet, welche teilweise begrünt werden und teilweise als Terrassenfläche für die angrenzenden Wohnungen nutzbar sind. Das auf den Flachdächern zum Einsatz kommende Gewächshausmotiv bildet ein wichtiges identitätsprägendes Element für das gesamte Quartier.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 10 von 47

Die Fassaden der Wohngebäude werden als gestaltete Lochfassaden ausgeführt. Die Wechsel von liegenden und stehenden Fensterformaten unterstützen die Differenzierung zwischen den einzelnen Gebäuden. Die geplanten Fensterrahmen und horizontalen Bänderungen tragen zur Plastizität und Gliederung der Fassaden bei. Die Hauseingänge erhalten durch Fassadenrücksprünge eine besondere plastische Betonung.

2.3.3. Freiraumkonzept

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich am Rahmenplan Nr. 787 und bietet für die Freiraumplanung als prägendes Gestaltungselement einen großen öffentlichen Stadtteilpark südlich des Sportzentrums Tolkewitz an. Bei der Gestaltung des Parks können durch eine strukturierte Anordnung der Pflanzflächen sowie Berücksichtigung von Gewächshausmotiven Bezüge zum historischen Kontext hergestellt werden.

Entlang der städtebaulich markanten Quartiersachsen, im Bereich der Kipsdorfer Straße und entlang der Weesensteiner Straße ist Straßenbegleitgrün zur Unterstützung der Raumkantenbildung vorgesehen. An den Wegen in den Blockinnenbereichen sind Biodiversitätsgrünflächen geplant, die als grüne Empfangszimmer in die Höfe leiten und mit ihren unterschiedlichen Vegetationsangeboten ein weiteres entwurfsprägendes Element darstellen.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken.

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich auch in innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Mit diesem Bebauungsplan werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung 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 zu konzentrieren.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die Planung wird insbesondere den Zielen 2.2.1.4 (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) und 2.2.1.7 (vorrangige Nachnutzung von Brachflächen) des LEP 2013 gerecht und trägt gemäß Grundsatz 2.2.1.1 des LEP 2013 zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke bei.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 11 von 47

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potenzialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen und zentralörtlicher Nutzungen haben dabei herausragende Bedeutung.

In der seit dem 17. September 2020 wirksamen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurden aufgrund der Urteile des Obergerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung), 5.1.1 (Windenergiegebiete) und 5.2 (Wasserversorgung) für unwirksam erklärt. Der rechtswirksame Regionalplan, bestehend aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2 enthält für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der Planung entgegenstehen. Die städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im seit dem 22. Oktober 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet, ebenso wie die angrenzenden Wohnquartiere, überwiegend als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt. Die südlichen Teilflächen sind als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ dargestellt. Diese Gliederung geht im Wesentlichen auf die Rahmenplanung für das Gebiet zurück (siehe Abschnitt 3.6). Östlich des Plangebietes ist der Bereich des Schulcampus Tolkewitz als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Bildungseinrichtung“ dargestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2035+“ beschlossen.

Im INSEK 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 Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Auf freien und brachliegenden Flächen mit guter infrastruktureller Erschließung sollen Wohnbauflächen für neue Wohnangebote und -formen sowie ergänzende Nutzungen entstehen.

Bei der im Jahr 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Wohnungen im kleinteiligen Wohnungsbau (Eigenheime) und ca. 16.400 Wohnungen in kompakter Bauweise (Geschosswohnungsbau) ermittelt. Darüber hinaus besteht bis 2035 ein Bedarf an ca. 10 000 Sozialwohnungen, der durch die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen gesichert werden soll.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 12 von 47

Mit der vorliegenden Planung soll durch die Nutzung einer teilweise brachliegenden Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des INSEK entsprochen.

3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität der Wohnstandorte und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert werden. Die Klimaschutzbemühungen der Stadt wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 30. Januar 2020 nochmals bekräftigt.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik,
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen, Reduktion des Energieverbrauches,
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV).

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, mit deren Umsetzung den Zielen des IEuKK entsprochen wird. Im Planungsprozess wurden für den Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße mögliche Klimaschutzmaßnahmen umfassend untersucht und ein Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeitet (siehe Abschnitt 4.5).

3.5. Wohnkonzept Dresden 2025

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat am 6. Juni 2019 das Dresdner Wohnkonzept (V2695/18) beschlossen und am 27. Januar 2022 aktualisiert (V0662/20). Mit dem Planverfahren werden drei grundlegende Zielstellungen des Wohnkonzeptes umgesetzt:

- Mit dem Vorhaben wird ein neuer Wohnungsbaustandort zur Erweiterung des Wohnungsangebotes in Dresden entwickelt (Ziel I-3a).
- Mit dem Vorhaben wird ein bedarfsgerechtes Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen geschaffen (Ziel I-3b).
- Mit dem Vorhaben werden auf dem Weg des kooperativen Baulandmodells belegungsgebundene Wohnungen geschaffen (Ziel II-3d).

Im Dresdner Wohnkonzept wurde die Errichtung von geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau von 30 % der Geschossfläche Wohnen als wohnungspolitische Entscheidung getroffen. Dieser Anteil begründet sich aus dem Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Dresden, dem derzeit nur ein unzureichender und räumlich konzentrierter Bestand an Belegungsbindungen gegenübersteht. Zudem werden alle aktuell bestehenden Belegungsbindungen in den kommenden Jahren, spätestens jedoch im Jahr 2036 enden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 13 von 47

Über den vorhandenen Bestand an Belegrechtsbindungen hinaus besteht für Dresden aktuell ein zusätzlicher Sozialwohnungsbedarf. Dieser liegt je nach Modellannahmen zwischen circa 8.000 und circa 16.000 Wohnungen.¹

Entsprechend der vom Stadtrat am 27. Januar 2022 (Beschluss zu V0662/20) beschlossenen Aktualisierung des Wohnkonzeptes bemisst sich die für den Geltungsbereich geltende Quote zur Herstellung von gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach der Größe der Geschossfläche Wohnen. Nunmehr wird eine gestufte Sozialbauquote von 15 % bis 30 % in Abhängigkeit von der Vorhabengröße in Anwendung gebracht.

In Bebauungsplanverfahren ist für Wohnungsbaustandorte mit mehr als 12.000 m² Geschossfläche Wohnen für 12.000 m² Geschossfläche Wohnen ein Anteil von 15 %, für die darüber hinaus gehende Geschossfläche Wohnen bis zur Gesamtgeschossfläche Wohnen ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau anzusetzen und aus beiden Teilen eine geltende planspezifische Mindestquote zu berechnen, die im gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Gesamt-Geschossfläche Wohnen von etwa 18.000 m² wurde auf dieser Grundlage eine Quote von 3.600 m² (= 20 %) herzustellendem förderfähigen Wohnraum ermittelt. Die Verpflichtung zur Umsetzung durch die Investoren wird in den städtebaulichen Verträgen verankert.

3.6. Rahmenplan Nr. 787

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Rahmenplangebietes Nr. 787 Seidnitz/Tolkewitz. Die Rahmenplanung wurde am 2. März 2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr zur Aufstellung und Vertiefung beschlossen.

Das Rahmenplangebiet hat eine Größe von insgesamt 49 ha und schließt neben den Gartenbaubetrieben die Bausubstanz des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes Tolkewitz, Gemeinbedarfsflächen, Kleingartenanlagen und Flächen des komplexen Wohnungsbaus ein. Zur Vorbereitung der Rahmenplanung wurde durch das Stadtplanungsamt im Jahr 2013 eine städtebauliche Entwurfswerkstatt durchgeführt. Ziel war es eine Leitidee zu entwickeln sowie Ergebnisse für eine städtebauliche Lösung und damit verbundene tragfähige, nachhaltige Strategie für Folgenutzungen zu finden. Gewinner dieses Werkstattverfahrens war das Leipziger Büro Station C23 mit dem Entwurf unter dem Titel „*Nachbarschaft Bilden Identität Stärken*“.

Für den Bereich der beiden Gartenbaubetriebe sah die Konzeption die Entwicklung von Quartieren mit unterschiedlicher Ausprägung vor. Die nördliche Teilfläche war für Geschosswohnungsbau vorgesehen, der südliche Bereich wurde als Fläche für „experimentellen Wohnungsbau“ vorgeschlagen. Für die östliche Teilfläche sah die Rahmenplanung die Entwicklung eines Stadtteilparks vor, der das Thema „Gärtnerei“ aufgreift und als „erweiterter Schulhof“ oder „Grünes Klassenzimmer“ durch die umliegenden Schulen genutzt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 3038 ist aus der im Rahmenplan Nr. 787 formulierten städtebaulichen Zielstellung entwickelt.

¹ Institut für Wohnen und Umwelt 2019: Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs für die Landeshauptstadt Dresden unter Verwendung eines auf die Wohnkostenbelastung abstellenden Ermittlungsansatzes. Darmstadt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 14 von 47

3.7. Andere Bebauungspläne

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3038 stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne. Für den südlich angrenzenden Bereich des „Experimentellen Bauens“ ist angedacht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Südöstlich grenzen zwei rechtskräftige und bereits realisierte Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) an das Plangebiet an:

- VEP Nr. 562, Wohnanlage Kipsdorfer /Marienberger Straße (in Kraft getreten 1999),
- VEP Nr. 553, Gartencenter Dehner Marienberger Straße/Kipsdorfer Straße (in Kraft getreten 1995).

3.8. Weitere rechtliche Bindungen

Denkmalschutz

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet einige geschützte Einzelbauwerke in der näheren Umgebung des Plangebietes, z. B. die Wohnhäuser Ankerstraße 5 und 7 sowie die Anlage des Straßenbahnhofs Tolkewitz (u. a. mit Wohnhaus Schlömilchstraße 2, Volksbad Schlömilchstraße 4, Werkstattgebäude und Festsaal Kipsdorfer Straße 153b sowie den Giebelwänden an der Kipsdorfer Straße. Die geplante Entwicklung des Gebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem Kubatur und Gestaltung der Neubauten in angemessener Art auf die benachbarten Denkmale eingehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.9. 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 Menschen jeden Geschlechts Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Schaffung oder Sicherung von Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3038 wird ein brachliegender integrierter Standort entwickelt. Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Errichtung eines attraktiven Wohnquartiers. Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner/innen können in ausreichendem Maße zur Geltung kommen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming u. a. durch die integrierte Lage mit kurzen Wegebeziehungen zu zentralen Versorgungsbereichen,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 15 von 47

zu Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kita) sowie zum ÖPNV. Durch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Kipsdorfer Straße und Wehlener Straße ist die Erreichbarkeit des Gebietes auch für Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren, Kinder, Jugendliche) sichergestellt. Das Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freizeitangeboten sowie die Herstellung eines neuen Stadtteilparks ermöglichen eine Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld.

Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen beachtet.

4. Umweltbelange

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3038 wird den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung eine Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen verfolgt wird.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die von der Planung berührten Umweltbelange können durch Einzelgutachten geprüft und im Rahmen des Planverfahrens bewältigt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes. Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend die umweltrelevanten Sachverhalte aus vorliegenden Untersuchungen zusammenfassend wiedergegeben.

4.1. Geologie und Boden

Durch die Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung sind die im Plangebiet vorkommenden Böden anthropogen überformt. Die Bodenqualität wird in der Bodenkarte des Themenstadtplans der Landeshauptstadt Dresden (Stand Juni 2023) als „keine“ eingestuft.

Das Gebiet liegt regionalgeologisch im Bereich von pleistozänen Ablagerungen der Elbtalniederung. Zur Baugrundbeschaffenheit liegt ein Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Köbsch vom 17. September 2019 vor. Zur orientierenden Erkundung der Baugrundverhältnisse und zur hydrogeologischen Erkundung der Sickerfähigkeit wurden Kleinrammbohrungen mit Endteufen bis 5,00 m Tiefe durchgeführt. Die Erkundungen zeigen unter anthropogenen Auffüllungen zunächst bindige Talsande (Sand, schwach schluffig bis schluffig) bzw. sandigen Tallem (Schluff, tonig, stark fein- bis mittelsandig bis Sand, schluffig, tonig). Unterhalb von ca. 2,5 m lagern Flusssande und Flusskiese (Sand, feinkiesig und Mittelkies, stark sandig, fein- und grobkiesig).

Für die geplante Bebauung mit unterkellerten Wohngebäuden sind die anstehenden gewachsenen Böden Tallem/Talsand bedingt geeignet und Flusssande/Flusskiese geeignet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 16 von 47

Bodenbelastung

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenstandorte. Das Areal liegt jedoch innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes der Landeshauptstadt Dresden. Dieses Gebiet wurde für Bereiche umrissen, in denen aufgrund der Kriegszerstörung mit Trümmerschuttverfüllungen zu rechnen ist. Typisch für diese Standorte sind Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Durch die ingenieurtechnische Begleitung der Aushubarbeiten und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien mit Nachweis bzw. Herstellung einer für die konkrete Nutzung geeigneten (unbelasteten) Oberbodenschicht auf den unbefestigten Flächen wird der Konflikt mit der geplanten Nutzung behoben.

4.2. Wasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Das nächste Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 900 m nördlich des Plangebietes ist die Elbe.

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet überwiegend dem Gebietstyp III (verdunstungs- und versickerungsbestimmt) zuzuordnen.

Zur Einschätzung der Grundwasserverhältnisse und der Versickerungseignung der Böden wurden die Bohrsondierungen vom September 2019 und Oktober 2023 herangezogen. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen bis 5 m Tiefe nicht erkundet. Der Grundwasserspiegel ist bei ca. 8,0 – 8,5 m unter GOK zu erwarten. Am Standort ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel der Elbtalaue vorhanden. Grundwasserleiter sind die Kiese. Grundwasserstauer ist der kreidezeitliche Mergelstein. Fließrichtung ist Norden bis Nordwesten. Bei Hochwasserereignissen kehrt sich die Fließrichtung kurzzeitig um.

Das Baugelände wurde im Zusammenhang mit dem Extremhochwasser im August 2002 sowie im Juni 2013 nicht überflutet. Der Standort liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe.

In Abhängigkeit von der Jahreszeit und intensiven Niederschlägen kann insbesondere in den anthropogenen Auffüllungsschichten sowie im bzw. auf dem Tallehm lokal und kurzzeitig Schichten- und Stauwasser, d. h. drückendes Wasser auftreten. Dieses temporär auftretende Grundwasser hat keine hydraulische Verbindung zu dem geschlossenen Grundwasserspiegel.

Im Geltungsbereich sind grundsätzlich infolge der vorhandenen Bodenschichten und des Grundwasserflurabstandes (im Gebiet bei 5,00 – 10,00 m) nach Durchörterung der 2 m starken Auelehmschicht sehr gute Versickerungseigenschaften vorhanden. Die nichtbindigen Sande und Kiese unterhalb ca. 2,5 m Tiefe sind ausreichend wasserdurchlässig.

Für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist der Standort jedoch nicht geeignet. Die oberflächlich lagernden anthropogenen Auffüllungen dürfen nicht durchsickert werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 17 von 47

Trinkwasserschutzgebiet Tolkewitz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Tolkewitz, in der Zone III A. Gemäß Trinkwasserverordnung und Sächsischen Wassergesetz ist in der weiteren Planung darauf zu achten, dass flüssigkeitsundurchlässige Tiefgaragenböden herzustellen sind und Erdwärmeanlagen unzulässig sind.

Grundwasseraufschlüsse (Brunnen)

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Grundwasseraufschlüsse vorhanden (Messstellen 9062 und 61128). Die Grundwasserbrunnen genügen den Anforderungen an einen dauerhaften Erhalt nicht und sind weder für Zwecke der Notwasserversorgung noch der dauerhaften Grundwasserüberwachung langfristig geeignet. Beide Aufschlüsse sollen daher im Zuge der Erschließung des Plangebietes sachgerecht zurückgebaut werden.

4.3. Arten und Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Bei den im Gebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich infolge der gewerblichen Vornutzung zum erheblichen Teil um voll- und teilversiegelte Flächen. Die Freiflächen zwischen den Gewächshäusern und sonstigen Bauwerken sind überwiegend befestigt (Schwarzdecke, Ortbeton, Betonplatten).

Der ökologische Wert des Gebietes bemisst sich aus dem Lebensraum- und Nahrungshabitatpotenzial der vorhandenen Vegetationsstrukturen (insbesondere für Gebüsch- und Baumbrüter) sowie aus den als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat geeigneten Gebäudeteilen. Darüber hinaus hat das Gebiet Potenzial als Nahrungshabitat und Überwinterungsquartier für Insekten und Kleinsäuger.

4.3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzw. zur Abwendung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) im Plangebiet erfolgte eine Artenschutzrechtliche Prüfung² im Auftrag des Umweltamtes. Dabei wurde im Zeitraum Mai bis Oktober 2020 das Vorkommen geschützter Fledermausarten (Anhang IV FFH-RL-Arten) vertiefend geprüft. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Begehungen auf das mögliche Vorkommen weiterer Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie bzw. Vogelarten geachtet.

Aus der Artenschutzprüfung lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Fledermäuse

Nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG gelten in Deutschland alle Fledermausarten als streng geschützte Tierarten.

Im Zuge der Untersuchungen wurden an zwei Gebäuden Fledermausquartiere nachgewiesen. Weitere fünf Gebäude weisen Strukturen auf, welche Fledermäusen als Lebensstätte dienen können. Durch das reichliche Blütenangebot auf dem Gelände der Gärtnereien werden zahlreiche Insekten angezogen, welche Fledermäusen als Nahrungsgrundlage dienen.

² Landschaftsökologie Moritz, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden – Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße, Endbericht 13.11.2020

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 18 von 47

Die aktuelle Planung sieht den Abriss der Gebäude im Plangebiet vor. Dadurch werden nachweislich genutzte Lebensstätten von Mückenfledermäusen sowie einer großen Fledermausart geschädigt. Ohne die Beachtung von Schutzmaßnahmen ist eine baubedingte Tötung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Folgende Maßnahmen müssen daher bei der Umsetzung der Planung Beachtung finden:

- artenschutzgerechte Bauzeitenregelung bzw. Baufeldfreimachung,
- ökologische Baubegleitung,
- Herstellen von Ersatzquartieren an den Neubauten.

Durch die Aufgabe der Gärtnereibetriebe am Standort entfallen auch die Bepflanzungen. Dadurch werden kaum noch Insekten angezogen und das reichliche Nahrungsangebot für Fledermäuse geht verloren.

Um den Verlust des Nahrungshabitats auszugleichen, müssen nachfolgend aufgeführte Maßnahmen Beachtung finden:

- Schaffung neuer Strukturen,
- naturverträgliche Beleuchtung.

Vögel (Avifauna)

In Europa sind alle natürlich vorkommenden, heimischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 2009/147/EG geschützt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Vorkommen der Ringeltaube als Beibeobachtung aufgenommen. Weiterhin wurden Nistplätze der Amsel und des Hausrotschwanzes erkundet. Ein Vorkommen weiterer Hecken- oder Gebüschbrüter kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sofern Rodungen von Bäumen oder Hecken bzw. der Rückschnitt dieser Strukturen im Rahmen der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens notwendig werden, kann eine baubedingte Tötung von Tieren ohne die Beachtung von Schutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher müssen folgende Maßnahmen bei der Umsetzung Beachtung finden:

- Bauzeitenregelung bzw. Baufeldfreimachung,
- ökologische Baubegleitung.

Die vorgefundenen Vogelarten zählen zu den häufigen Brutvogelarten und werden als Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit geführt. Da eine Fortpflanzungsstätte der Ringeltaube im Gebiet nachgewiesen wurde, kann eine Schädigung der Lebensstätte im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Allerdings unterliegen die Brutstätten der häufigen Brutvogelarten außerhalb der Brutsaison keinem gesonderten Schutz. Unter Beachtung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Gehölzrodungen kann eine Schädigung von Brutplätzen vermieden werden.

Aufgrund der strukturellen Voraussetzungen und baulichen Gegebenheiten sowie den der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung stehenden faunistischen Ortskenntnissen war davon auszugehen, dass auch an den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden mehrere Niststätten von gebäudebewohnenden Vogelarten existieren.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 19 von 47

Da in der artenschutzrechtlichen Prüfung von 2020 die Brutvögel nur nebensächlich betrachtet wurden, erfolgte durch das Umweltamt im Jahr 2021 eine Worst-Case-Analyse des Vorkommens heimischer Vogelarten an den vorhandenen Gebäuden. Insgesamt wurden im Rahmen der Worst-Case-Analyse 32 potentielle Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten festgestellt. Hinzu kommen die während der Fledermauskartierung als Nebenbeobachtung erfassten 3 Brutnachweise, da sich diese Brutstätten nicht an den Gebäuden befanden. Zusammengefasst sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 35 potentielle Niststätten vorhanden. Entsprechend dem ermittelten Kompensationsverhältnis werden an den neu zu errichtenden Gebäuden insgesamt 70 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten, hiervon 6 Nistkästen als Nischenbrüterkästen, vorgesehen. Die konkrete Art/Typ der Nistkästen lässt sich erst anhand von Bauplänen im Zuge konkreter Bauabsichten einschätzen.

Eremit

Der Eremit, auch Juchtenkäfer genannt, ist im Anhang II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und dort als prioritäre Art eingestuft. Direkte Artnachweise wurden innerhalb des Plangebietes nicht erbracht. Dennoch sind, aufgrund des Vorkommens geeigneter Bäume und der versteckten Lebensweise der Art, Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen.

Sofern die Rodung von Altbäumen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlich ist, kann eine baubedingte Schädigung eines Habitatbaumes ohne die Beachtung von Schutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Zum vorsorglichen Schutz der Art wird eine ökologische Fällbegleitung erforderlich.

Naturschutzfachliches Fazit

Durch den Abriss von Bestandsgebäuden und die Entfernung von Gehölzstrukturen gehen Lebensstätten von geschützten Tierarten, wie europäischen Brutvögeln und Fledermäusen, verloren, die im Zuge der Gebietsentwicklung kompensiert werden. Der Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten ist durch Anbringung von Nist- und Quartierstätten sowie Gehölz-neupflanzungen auszugleichen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der aktuellen Ergebnisse der Erfassungen nicht notwendig ist. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG können vorbehaltlich der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen abgewandt werden. Es ist nicht erforderlich, zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen vorzusehen. Die in den textlichen Hinweisen enthaltenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden bzw. ausreichend zu kompensieren.

Bei der Umsetzung sind folgende Komponenten zu berücksichtigen: Neben der Schaffung bzw. Wiederherstellung verlorener Ruhe- und Fortpflanzungshabitate ist das Nahrungsangebot entscheidend für eine erfolgreiche und dauerhafte Besiedlung der Ausgleichsquartiere. Vor diesem Hintergrund ist die landschaftsgärtnerische Gestaltung struktur- und artenreicher, autochthoner Vegetationsbereiche wichtig. Die geplante großzügige Bepflanzung des Gebietes bietet hier hinreichend Potenzial. Mit einer ökologisch sinnvollen Planung und Umsetzung der

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 20 von 47

öffentlichen und privaten Grünflächen kann die Funktion der vorhandenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nachgewiesener geschützter Arten dauerhaft gesichert werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden in den städtebaulichen Verträgen zwischen der Landeshauptstadt Dresden und den Bauherren fixiert, welche bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

4.3.2 Gehölzbestand

Das aufgrund der bisherigen Nutzung als Gärtnereiflächen großflächig versiegelte Plangebiet weist einen Gehölzbestand mit 19 Einzelbäumen und zwei Gehölzflächen auf. Eine Kartierung der Gehölze wurde im Juni 2023 durch das Landschaftsarchitekturbüro Noack durchgeführt.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung sind einige Gehölze im Innern des Gebietes zur Fällung vorgesehen (siehe Punkt 5.4). Ein Teil der vitalen und strukturell erhaltenswerten Gehölze in den Randbereichen kann erhalten und in die Freiraumgestaltung einbezogen werden.

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich u. a. um drei Einzelbäume (Bergahorn, Birke, Lebensbaum) im Bereich des künftigen Stadtteilparks (Flurstück 104/18), zwei Edel-Tannen und eine Robinie auf dem Flurstück 128 und eine Gehölzfläche auf dem Flurstück 104/17.

Die zum Erhalt festgesetzte Amerikanische Rot-Eiche (*Quercus rubra*) am Kreuzungsbereich Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße ist Bestandteil des Naturdenkmals „Eichen Kipsdorfer Straße“. Es ist vorgesehen, das entlang der Kipsdorfer Straße ausgewiesene Naturdenkmal durch die Neuanpflanzung von Straßenbäumen (Eichen) zu ergänzen.

4.4. Immissionsschutz

Schallschutz

Östlich der geplanten Wohnbebauung grenzen die Außenanlagen und Sportfreiflächen des Schulcampus Tolkewitz an. Das Sportzentrum wird durch den Schul- und Vereinssport i. d. R. an Werktagen von 7:00 bis 21:30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 8:00 bis 21:30 Uhr genutzt. Damit liegt eine Geräuschvorbelastung durch Sportanlagenlärm vor.

Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen der geplanten Wohnbebauung durch den Sportanlagenlärm und zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Nachbarschaft wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt³. Der Verkehrslärm und der Gewerbelärm werden für den Standort als nicht relevant eingeschätzt und daher in der Untersuchung nicht betrachtet.

In der Schallimmissionsprognose wurden für das Plangebiet die Vorbelastungen durch den Sportanlagenlärm bestimmt und mit den Richtwerten der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) verglichen. Die Schallemissionsdaten wurden der Schallimmissionsprognose entnommen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung des Schulstandortes Dresden-Tolkewitz erstellt wurde, sodass im Rechenmodell der tatsächlich erlaubte Betrieb nachgebildet wird.

³ cdf Schallschutz Consulting, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße / Weesensteiner Straße – Sportanlagenlärm Bericht Nr. 21-4336 / 02 vom 24. Oktober 2023

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 21 von 47

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Bei einer Gebietseinstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die Richtwerte der 18. BImSchV an den vordersten zur Sportanlage stehenden Gebäuden insbesondere innerhalb der werk- und sonntäglichen Ruhezeiten überschritten. Maßgeblich pegelbestimmend ist das Kleinspielfeld, welches für Nutzer ganztägig von 8 - 22 Uhr geöffnet ist.
- Werktags treten an der geplanten Wohnbebauung tags außerhalb der Ruhezeit und in der abendlichen Ruhezeit maximale Beurteilungspegel von ca. 56 - 60 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) sind damit um bis zu 5 dB überschritten. Insgesamt sind 3 Gebäude der geplanten Bebauung von Überschreitungen betroffen.
- Sonntags treten an der geplanten Wohnbebauung tags außerhalb der Ruhezeit und in der abendlichen Ruhezeit Beurteilungspegel von maximal ca. 53 - 56 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 50 dB(A) innerhalb der morgendlichen Ruhezeit sind damit um ca. 3 - 6 dB überschritten.
- An den Fassaden mit Richtwertüberschreitungen dürfen keine Immissionsorte entstehen, d. h. schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen) mit Fenstern dürfen an diesen Fassaden nur angeordnet werden, wenn Maßnahmen i.S. der TA Lärm, wie z.B. Festverglasung oder Vorhangfassaden zur baulichen Vorkehrung gegen die Immissionen, umgesetzt werden, bzw. wenn durch technische Minderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sichergestellt wird.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Rechtsplan konkret festgesetzt.

Radonschutz

Das geogene Radonrisiko ist im Plangebiet vernachlässigbar. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zur Erkundung radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen.

Seit dem 31. Dezember 2018 ist die neue Strahlenschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt im Allgemeinen dann als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

4.5. Klimatische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes in Tallage nahe der Elbe und wird mehr oder weniger durch zwei Altelbarme eingeschlossen. Nachts wird das Gebiet vom elbtalauffüllenden Kaltluftvolumenstrom überströmt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 22 von 47

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist im Gebiet bereits eine gewisse Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen. Die Belastung durch Luftverunreinigungen liegt im Plangebiet unterhalb der Grenzwerte.

Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Dresden stellt die angrenzenden Flächen des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofs - bedingt durch die starke Versiegelung und Überbauung - als einen hoch überwärmten Bereich dar. Im Plangebiet selbst überwiegt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Gärtnereien der Bereich mittlerer Überwärmung (3-4 Grad).

Durch den (teilweise bereits erfolgten) Abriss der Gewächshäuser, die geplante Errichtung eines neuen Stadtteilparks, die Herstellung von Biodiversitätsflächen, die Pflanzung von Straßenbegleitgrün, die umfangreiche Begrünung der privaten Freiflächen und die Einflüsse der umgebenden Quartiere (Bereiche geringer Überwärmung) sind günstige Voraussetzungen gegeben, um im Planbereich bessere stadtklimatische Verhältnisse zu erzielen.

In Übereinstimmung mit den klimapolitischen Zielen der Stadt Dresden wird ein emissionsarmes und ressourcenschonendes Gebiet mit möglichst geringem CO₂-Ausstoß in der Gesamtbilanz und auf der Ebene des einzelnen Baublocks angestrebt. Darüber hinaus wird in der vorliegenden städtebaulichen Planung darauf geachtet, dass vielseitig nutzbare Freiflächen sowie ökologisch und klimatisch wirksame Grünstrukturen entstehen.

Die Minimierung der Flächenversiegelung in den Außenanlagen und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien sind wesentliche Bestandteile der vorliegenden Planung. Eine energieoptimierte Bauweise und eine auf solare Gewinne ausgerichtete Gebäudestrategie tragen zur Erreichung der Klimaziele bei.

Um auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hohem Maße das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies ist mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept gegeben. Die Planung ist gesamtstädtisch betrachtet ein Baustein bei der Umsetzung des übergreifenden Planungsziels zur ressourcenschonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Für den Bebauungsplan Nr. 3038 wurde ein Energie- und Klimaschutzkonzept⁴ erarbeitet, welches die Auswahl für Bau- und Versorgungskonzepte unter Aufzeigen von CO₂-Vermeidungspotenzialen ermöglicht.

Für den Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße sind folgende Maßnahmen vorgesehen, mit deren Umsetzung den Zielen des IEuKK entsprochen wird:

- Wärmeversorgung mittels Fernwärme,
- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen,
- Herstellung begrünter Flachdächer in den inneren Teilbereichen,
- Schaffung von Retentionsflächen für die schadlose Verbringung des Niederschlagswassers im Bereich des Biodiversitätsgrün und des Stadtteilparks,
- Absicherung der Elektromobilität und des Ladens von E-Autos an Tiefgaragenstellplätzen,
- Maßnahmen zur energetischen Optimierung im Bereich der Gebäudehülle.

⁴ IPROconsult GmbH: Energie- und Klimaschutzkonzept zum Bebauungsplan Nr. 3038, Bericht vom 05.02.2023

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 23 von 47

Im Bebauungsplan sind die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung u. a. durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, zur Dachbegrünung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur vollständigen Niederschlagswasserrückhaltung innerhalb des Wohngebietes berücksichtigt.

Auch mit der planungsrechtlichen Sicherung einer künftigen öffentlichen Durchwegung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr in Ost-West-Richtung wird der Zielstellung des IEuKK entsprochen.

Der geplante öffentliche Stadtteilpark ist bei entsprechender Ausprägung (mit großflächiger Entsiegelung der bisherigen Gewächshausflächen, Einordnung von Großgrün, Minimierung der neu versiegelten Flächen innerhalb des Parks) eine stadtklimaunterstützende Maßnahme, von der auch die angrenzenden Bereiche profitieren werden.

Als Fazit der Klimaprüfung ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Planung nur mit geringen mikroklimatischen Veränderungen zu rechnen ist. Durch die Umwandlung von gewerblich genutzten Gärtnereiflächen in Wohnbauflächen mit einem hohen Grünanteil wird sich die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation nicht verschlechtern.

4.6. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt laut Stadtratsbeschluss V1999/17 vom 17. Mai 2018 die ökologische Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Dresdens dar. Im Landschaftsplan ist das Gebiet im Bereich der jetzigen Gartenbaubetriebe als gärtnerisch genutzte Fläche (Erwerbsgartenbau) dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weicht hier von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab. Damit wird dem Wohnen gegenüber der Darstellung des Landschaftsplanes aus Gründen der Daseinsvorsorge ein größeres Gewicht eingeräumt.

Die Sportaußenanlagen des Schulcampus Tolkewitz sind als Grün- und Erholungsfläche dargestellt. Weiterhin ist eine Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung dargestellt, welche die Grünräume des Friedhofes Tolkewitz/des Elbraumes und der Kleingärten im Bereich des Ost-West-orientierten komplexen Funktionsraumes (vom Elbaltarm in Richtung Großer Garten und Innenstadt) verbindet. Im Plangebiet verläuft diese Grünverbindung zwischen den Flurstücken 126 und 104/16. Sie soll als öffentliche Wegeverbindung fungieren und einen mit großkronigen Bäumen bestandenen Randstreifen aufweisen. Die Gesamtbreite soll mindestens 5 m betragen.

Im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept (EMK) des Landschaftsplanes sind darüber hinaus folgende Handlungsschwerpunkte für das linkselbische Stadtgebiet benannt, denen mit der vorliegenden Planung entsprochen wird:

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf vorhandene Bauflächen;
- Schaffung eines dichten Netzes von kleineren Grün- und Freiflächen, begrünten Innenhöfen verbunden durch Baumreihen, Alleen, Grünstrukturen;
- Gewährleistung einer durchgehenden Durchwegung;
- Herstellung von Baumreihen oder sonstigen Grünstrukturen entlang der dargestellten Grünverbindungen an Straßen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 24 von 47

5. Grünordnung

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Dresdner Landschaftsarchitekturbüro Noack ein grünordnerisches Konzept für das Plangebiet erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen und die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan basieren auf diesem Konzept.

5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Die Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplanung umzusetzen.

Ziele der grünordnerischen Maßnahmen sind die Aufwertung der geplanten Flächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht, eine stadtlandschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Bauflächen in die Umgebung sowie eine standortgerechte Bepflanzung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die grünordnerische Begleitplanung zielt insbesondere darauf ab, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§1 BNatSchG). Dazu sind für das Plangebiet u. a.

- Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft bzw. Klima zu vermeiden bzw. zu minimieren,
- Boden in seiner Funktionsfähigkeit und Substanz zu erhalten bzw. zurückzugewinnen,
- der Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erhöhen,
- das Grundwasser und Flächen für seine Neubildung zu sichern und soweit möglich eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers bei Flächenversiegelungen vorzusehen.

5.2. Konzept der Grünordnung

Zur Begründung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen, für die im Bebauungsplan die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erfolgt sind:

- Gestaltung des Stadtteilparks als öffentliche Grün-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielfläche,
- Bepflanzung des nordwestlichen Quartiersplatzes mit standortgerechten Gehölzen,
- Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen im Bereich der Planstraßen,
- Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Solitärsträuchern im privaten Bereich,
- Berücksichtigung erhaltenswerter Einzelbäume,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, z. B. durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Zuwegungen und Stellplatzflächen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 25 von 47

5.3. Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 3038 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet dabei nur für die Teile Vermeidung und Verminderung zwingend Anwendung. Der Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich, soweit der Eingriff vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Ersatz für die zu fällenden Gehölze regelt sich auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

5.4. Ersatzpflanzungen

Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zum Verlust von 10 Bäumen, die sich teilweise als Wildaufwuchs auf der Gärtnereifläche entwickelt haben. Die Hälfte der zu fällenden Gehölze besteht aus Pappeln. Aufgrund der Stammumfänge unterliegen die Gehölze teilweise dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Dementsprechend müssen Ersatzpflanzungen erfolgen.

Das Verhältnis der Zahl der Ersatzpflanzungen zu den zu fällenden Bäumen (1:2 oder 1:3) hängt von der zu pflanzenden Qualität der Gehölze ab, die erst im Zuge des konkreten Fällantrages festgelegt wird. Die Einreichung des Fällantrages erfolgt im Zuge des Bauantrages.

Es ist geplant, umfangreiche Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes zu realisieren. 74 Neupflanzungen sind im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt:

- 41 Straßenbäume (7 Neupflanzungen in der Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße, 23 Bäume in der Planstraße A, 11 Bäume in der Planstraße B),
- 10 straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen an der Weesensteiner Straße.

Zudem sind textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grün- und Freiflächen (Biodiversitätsflächen, Quartiersplätze, Höfe) erfolgt. Darüber hinaus sind Neupflanzungen im künftigen öffentlichen Stadtteilpark vorgesehen.

Durch die im Rechtsplan festgesetzten Baumneupflanzungen können die erforderlichen Fällungen vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

6. Verkehrserschließung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde durch die IPROconsult GmbH eine Vorplanung zur Sicherung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung des Plangebietes erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Vorplanung.

6.1. Bestehende Situation

6.1.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 26 von 47

Die äußere Erschließung ist aus westlicher Richtung über die Weesensteiner Straße und aus nördlicher Richtung über die Kipsdorfer Straße gegeben. Die derzeitige verkehrliche Erschließung der Gärtnereiflächen erfolgt über zwei Grundstückszufahrten an der Kipsdorfer Straße im Bereich der Flurstücke 126 und 127 sowie eine Zufahrt von der Weesensteiner Straße im Bereich des Flurstücks 128 der Gemarkung Tolkewitz. Eine weitere Grundstückszufahrt liegt an der Weesensteiner Straße in Verlängerung der Schlottwitzer Straße.

Östlich wird das geplante Wohngebiet durch die Zufahrtsstraße zum Sportzentrum Tolkewitz begrenzt. Diese Straße wird im Zuge der Baumaßnahme mit ausgebaut.

Auf der Ostseite des Plangebietes verläuft in Verlängerung der Schlömilchstraße eine für das städtebauliche Umfeld bedeutende Fuß- und Radwegeverbindung (ÖFW 33 Tolkewitz) in Nord-Süd-Richtung. Diese Wegeverbindung zur Kipsdorfer Straße bzw. zur Wehlener Straße ist vor allem zu Schulbeginn und nach Schulschluss stark frequentiert.

6.1.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch die Straßenbahnlinien in der Wehlener Straße (Linien 4 und 6) sowie das Busangebot auf der Kipsdorfer Straße (Linie 87) und Altenberger Straße/Enderstraße (Linien 65 und 85) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Mit der Neuerrichtung des Schulstandortes Tolkewitz und den damit einhergehenden Straßenbaumaßnahmen entstanden an der Wehlener Straße die Straßenbahnhaltestellen „Tolkewitz Schulcampus“ der Linien 4 und 6 sowie an der Kipsdorfer Straße zwei Bushaltestellen, welche durch die Buslinie 87 bedient werden.

Die nächstgelegene Straßenbahn-Haltestelle „Tolkewitz Schulcampus“ liegt in einer Entfernung von ca. 230 m bis 350 m. Die Entfernung aus dem Plangebiet zu den Bushaltestellen Berggießhübler Straße und Lengefelder Straße beträgt zwischen 90 m und 260 m.

Zur Weiterentwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs besteht seitens der Landeshauptstadt Dresden die verkehrskonzeptionelle Überlegung, die Erschließung der angrenzenden Stadtquartiere mit Hilfe des Busverkehrs über eine Verlängerung der Hepkestraße – Berthelsdorfer Weg – Löwenhainer Straße in Richtung Schlömilchstraße zu verbessern. Dazu ist ein bustauglicher Ausbau der Verbindung Hepkestraße – Schlömilchstraße erforderlich. Eine konkrete Verkehrsplanung liegt hierfür noch nicht vor.

6.2. Geplante Verkehrsanlagen

6.2.1. Planstraßen

Planstraßen A1 und A2

Die Hauptanbindung des Wohnstandortes Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße ist über einen Ringschluss von der Kipsdorfer Straße zur Weesensteiner Straße in Verlängerung der Schlottwitzer Straße konzipiert.

Die verkehrstechnische Erschließungsplanung umfasst als öffentlichen Verkehrsraum den Ausbau der Zufahrtsstraße zum Sportzentrum Tolkewitz als Planstraße A1 sowie den Neubau der Planstraße A2, welche den Ringschluss zur Weesensteiner Straße bildet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 27 von 47

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße A1 weist eine Länge von ca. 180 m und eine Gesamtbreite des öffentlichen Verkehrsraumes von 10,75 m bzw. 15,75 m auf. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße A2 hat eine Länge von ca. 140 m auf und eine Gesamtbreite des öffentlichen Verkehrsraumes von 15,00 m. Die Fahrbahnen der Planstraßen A1 und A2 haben eine Breite von 6,00 m und sind damit für den Begegnungsfall LKW/LKW ausgelegt.

Die Planstraße A1 erhält auf der westlichen Straßenseite durchgängig 2,00 m breite Längsparkstände sowie einen 2,75 m breiten Gehweg in Rücklage der Parkstände. Im südlichen Bereich erhält die Planstraße A1 in Höhe des künftigen Stadtteilparks einen beidseitigen Gehweg.

Die Planstraße A2 erhält auf der gesamten Länge beidseitig 2,00 m breite Längsparkstände sowie jeweils in Rücklage zu diesen 2,50 m breite Gehwege. In den Längsparkstreifen sind jeweils Baumstandorte vorgesehen.

Planstraße B

Parallel zur Kipsdorfer Straße soll zwischen den beiden Teilgebieten (Quartiere Q1 und Q2) die Planstraße B als private Erschließungsstraße errichtet werden. Diese verläuft ca. 80 m südlich der Kipsdorfer Straße zwischen der Planstraße A1 und der Weesensteiner Straße und weist eine Länge von ca. 120 m auf. Dieser gestaltete Verkehrsraum soll zukünftig den Pkw-Verkehr in Einrichtungsverkehr führen (Ausfahrt an der Weesensteiner Straße).

Bei der als Mischverkehrsfläche konzipierten Straße soll die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund stehen. Die Straßenraumbreite der Planstraße B beträgt 8,00 m. In der Verkehrsfläche werden insgesamt 11 Baumstandorte und 9 Parkstände eingeordnet, wovon 6 Stück als Car-sharing-Standorte genutzt werden sollen.

6.2.2. Fußgänger- und Radverkehr

Das Bebauungsplangebiet soll über kurze und sichere Wege an die vorhandenen Fuß- und Radwege außerhalb des Plangebietes und an den ÖPNV angebunden werden. Das vorgesehene Wegenetz ist so konzipiert, dass die von außen in das Gebiet führenden Erschließungswege über die geplanten Gehwege der Planstraßen A1 und A2 bzw. über die Mischverkehrsfläche der Planstraße B im Inneren des Plangebietes fortgesetzt werden. Für die öffentlichen Gehwege ist jeweils eine Breite von 2,50 m bis 2,75 m vorgesehen.

Im Innern soll das Plangebiet von einem Wegenetz durchzogen werden, das die neue Wohnbebauung, den geplanten Stadtteilpark und das städtebauliche Umfeld sinnvoll miteinander verknüpft. In Nord-Süd-Richtung ist eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung von der Platzfläche Weesensteiner Straße/Kipsdorfer Straße vorgesehen, die außerhalb der privaten Quartiershöfe verläuft und gleichzeitig als Rettungsweg für die Feuerwehr dient.

Eine weitere wichtige übergeordnete Verbindung stellt die Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung dar, die über die Gehwege der Planstraße A2 in Verlängerung der Schlottwitzer Straße und über einen geplanten öffentlichen Fußweg im künftigen Stadtteilpark zum ÖFW 33 und weiter zur Crottendorfer Straße führen soll. Diese Verknüpfung ist im Zuge der Planung des neuen Stadtteilparks sowie im Rahmen weiterführender verkehrlicher Planungen für den ÖFW 33 (in Abhängigkeit von einem künftigen Linienbusbetrieb) genauer zu qualifizieren.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 28 von 47

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung südlich des Plangebietes ist zudem angedacht, dass die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße A1 perspektivisch in Richtung Berthelsdorfer Weg, zuerst als Straßenraum und dann als kombinierter Fuß-/Radweg, fortgeführt wird. Diese Planung ist Gegenstand eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens.

Eine separate Wegeführung für den Radverkehr ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn der Planstraßen mitgeführt. Radfahrende können zudem den o. g. in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg im künftigen Stadtteilpark nutzen.

Die Kipsdorfer Straße ist Teil einer Radvorrangroute, die künftig vom Straßburger Platz bis zum Schulcampus Tolkewitz verlaufen soll und derzeit abschnittsweise umgesetzt wird. Die Radvorrangroute stellt für Radfahrende eine attraktive Anbindung an das Stadtzentrum und an das vorhandene Hauptroutennetz (Nord-Süd-Route im Westen, Elberadweg im Osten) dar. Die Kipsdorfer Straße wird als Fahrradstraße zukünftig eine 6,25 m breite Fahrbahn, einen 2,00 m breiten Parkstreifen und einen Sicherheitstrennstreifen von 0,75 m haben, die Gehwege verbleiben wie im Bestand.

6.2.3. Ruhender Verkehr

Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze für Pkw und Fahrräder bildet die geltende Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (StGaFaS). Der Stellplatzbedarf beträgt unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungseinheiten und der möglichen Abminderung (durch ÖPNV-Anschluss und Angebot von Carsharing-Stellplätzen) etwa 200 Pkw-Stellplätze, davon müssen mindestens 3 Stellplätze (= 3 %) dem Standard der Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen genügen.

Konzeptionell ist vorgesehen, die notwendigen Pkw-Stellplätze in vier Tiefgaragen unterhalb der Gebäude unterzubringen und die Zufahrten von der Weesensteiner Straße bzw. aus östlicher Richtung von der Planstraße A1 einzuordnen, so dass für die Mischverkehrsfläche (Planstraße B) im Quartiersinnern eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens gewährleistet wird.

Die gemäß StGaFaS erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sollen ebenerdig in der Nähe der Eingangsbereiche der Gebäude sowie in den Tiefgaragen realisiert werden.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. In der Regel sind hierfür 10-15 % des privaten Stellplatzbedarfs erforderlich. Die Planung sieht vor, entlang der Planstraßen insgesamt 40 Besucher- und Carsharing-Stellplätze anzubieten.

Die Planstraße A1 erhält auf der westlichen Straßenseite durchgängig Längsparkstände, die von Bauminseln und Zufahrten unterbrochen werden. Entlang der Planstraßen A2 und B werden beidseitig Längsparkstände angeordnet, die ebenfalls von Bauminseln unterbrochen werden. Im angrenzenden Bereich zur Kipsdorfer Straße werden die vorhandenen Längsparkstände sowie der Gehweg im Zuge der Baumaßnahme mit ausgebaut.

7. Mediienschließung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet umfasst die erforderlichen Leitungen und technische Anlagen der Versorgungsträger SachsenEnergie (Trinkwasser, Fernwärme, ELT/FM), Stadtentwässerung Dresden (Schmutz- und Regenwasserableitung), Telekom (IT-Trassen) und

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 29 von 47

Stadt Dresden (öffentliche Beleuchtung). Für die Sicherstellung der Erschließung des geplanten Wohnstandortes sind ausgehend von den vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen neue Anschlüsse herzustellen.

Benötigte Medien liegen in der Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße an. Die Anbindpunkte für die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen ebendort. In der zukünftigen Planstraße A1 verlaufen eine Fernwärme- und elektrische Mittelspannungstrasse. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt außerdem über Medientrassen in den Planstraßen A1, A2 und B.

7.1. Entwässerung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen erschlossen, die weitgehend ausgelastet sind. Entsprechend der hydraulischen Vorprüfung sind keine Kapazitäten für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vorhanden. Daher sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung nach den Grundsätzen des § 55 WHG erforderlich.

Schmutzwasser

Die neu zu errichtenden Schmutz- bzw. Mischwasserleitungen werden in den Planstraßen A1 und A2 verlegt und binden an die Kipsdorfer Straße bzw. Weesensteiner Straße an. Falls im Zuge der weiteren Planung von der Stadtentwässerung nicht anders gefordert, werden die Leitungen in DN 250 Steinzeug und die Schächte in DN 1000 Beton ausgebildet.

Regenwasserkonzept

Grundsätzlich sind für das Regenwassermanagement die Nutzung und Verdunstung sowie die Versickerung in Mulden gegenüber der Ableitung und der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Dies begünstigt ein besseres Mikroklima und bildet den natürlichen Wasserhaushalt besser nach. Für die Privatflächen ergibt sich hieraus ein Ableitungsverbot in die öffentliche Kanalisation und für die öffentlichen Flächen ein Gebot zur ortsnahen Nutzung oder Verwertung des Niederschlagswassers.

Für Versickerungsanlagen aller Art muss auf die besonderen Vorgaben der Wasserbehörde eingegangen werden, da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III a befindet. Hierzu zählt insbesondere die Reinigung über die belebte Bodenzone bzw. eine technisch vergleichbare Vorreinigung.

Regenwasserbewirtschaftung für den öffentlichen Raum

Das anfallende Regenwasser der Gehwege soll möglichst in die Baumscheiben entwässern. Das anfallende Regenwasser aus den Planstraßen A1 und A2 wird größtenteils in die Versickerungsmulde verbracht, welche im zukünftigen Stadtpark angeordnet wird. Dies geschieht über eine entsprechende Oberflächenneigung und das Anlegen von offenen Rinnen straßenparallel.

Aus topographischen Gründen ist eine vollständige Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers jedoch nicht möglich, sodass im westlichen Teil der Planstraße A2 eine Ableitung in die Kanalisation erfolgen muss.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 30 von 47

Regenwasserbewirtschaftung für die privaten Flächen

Das Regenwasser der Planstraße B wird über Straßenabläufe und eine daran angeschlossene leistungsstarke Vorreinigung einer unterirdischen Versickerungsanlage zugeführt.

Die Niederschläge im Bereich der sechs großen Winkelhäuser (Nutzungsschablonen 1, 2 und 3) werden über ein Sammlersystem zwei Regenwasserpumpwerken zugeführt und anschließend in je eine große Versickerungsmulde geleitet. Diese dienen gleichzeitig als Biodiversitätsflächen, wodurch das Wasser als Bewässerung für Großgrün genutzt wird.

Von den fünf kleineren Punkthäusern (Nutzungsschablone 4) wird das Regenwasser in einzelne kleine Versickerungsmulden in Richtung Weesensteiner Straße geleitet.

Überflutungssicherheit

Im Falle von außergewöhnlich starken Regenereignissen, die über den Bemessungsregen hinausgehen, darf trotz Überlastung der Entwässerungsanlagen keine Gefahr für Menschen, Tiere und Sachgüter ausgehen. Der Nachweis der schadlosen Überflutung ist auf den privaten Bauflächen gemäß DIN 1986-100 für das 30jährige Regenereignis im Zusammenhang mit der konkreten Gebäude- und Freianlagenplanung zu führen. Als Überflutungsflächen für die extremen Regenereignisse eignen sich grundsätzlich die Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Hier kann es zu temporären Einstauungen mit geringem Schadenpotenzial kommen.

An folgenden gefährdeten Stellen ist ein Überlaufen des Regenwassers konstruktiv zu vermeiden: Tiefgarageneinfahrten, Gebäudetüren und Kellerlichtschächte.

7.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorgungsleitungen für eine Erschließung des Plangebietes befinden sich in der Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße. Der mittlere Versorgungsdruck im Baugebiet beträgt ca. 4,6 bar.

Die Erschließung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser soll im Ringschluss durch die Planstraßen A1, A2 und B erfolgen. Um die Trassierung zu planen, wurde überschlägig von einer Leitung mit Nenndurchmesser DN 100 ausgegangen. Die tatsächliche Dimensionierung erfolgt durch die Planung der SachsenNetze GmbH.

Löschwasser

Den Bedarf an Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen des Grundschutzes, der leitungsgebunden von den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes bereitgestellt werden soll, legt das Brand- und Katastrophenschutzamt (BKSA) der Landeshauptstadt Dresden fest.

Gemäß dem vorliegenden Bestand des Brand- und Katastrophenschutzamtes ist für den Bereich des B-Planes aktuell ein Löschwasser-Bedarfswert von 48 m³/h ausgewiesen. Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 31 von 47

7.3. Wärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes der SachsenEnergie. Eine Erschließung mit Fernwärme ist daher vorgesehen und möglich.

Die Erschließung des Gebietes mit Fernwärme erfolgt für die sechs Winkelhäuser aus dem Primärnetz der SachsenNetze in der Planstraße A1. Die fünf Punkthäuser werden aus dem Sekundärnetz der SachsenNetze aus Richtung Weesensteiner Straße erschlossen. Die tatsächliche Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt durch das Versorgungsunternehmen.

Eine Wärmeversorgung des Wohnbaustandortes über den Energieträger Erdgas aus dem städtischen Gasversorgungsnetz der SachsenNetze GmbH ist nicht beabsichtigt.

7.4. Elektronenenergieversorgung

Die Stromversorgung kann als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Die Versorgung der geplanten Bebauung ist gesichert.

Im Bereich Kipsdorfer Straße/Ecke Weesensteiner Straße) sind Kabelanlagen und eine Umschaltstation mit Gebäuden überplant. Diese müssen zurückgebaut werden und sind im Rahmen der Erschließungsplanung neu einzuordnen.

Für die Versorgung des Plangebietes sind zwei neue Trafostandorte an der Planstraße A1 vorgesehen. Hiermit soll die Kapazität geschaffen werden, um die Anforderungen an die Elektromobilität und die allgemeine Versorgungssicherheit abdecken zu können. Die erforderliche Mittelspannungstrasse liegt in der Planstraße A1.

Die erforderlichen Niederspannungs- und Beleuchtungskabeltrassen verlaufen in den Gehwegbereichen der Planstraße A1 und A2 sowie der Planstraße B.

7.5. IT- und Telekommunikationstechnik

Im Planungsbereich und an den Grenzen des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen der DREWAG/ SachsenEnergie. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Anbindung der neuen Gebäude mit Kommunikationsinfrastruktur (Glasfaser/FM-Rohranlagen) beabsichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in allen anliegenden Straßen befinden sich Bestandsanlagen der Telekom. Innerhalb des Plangebietes befinden sich TK-Linien, welche der Versorgung der alten Gebäude dienen und fachgerecht zu entsorgen sind.

Für eine Versorgung der künftigen Bebauung sind Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die geplanten Telekommunikationsleitungen werden weitestgehend parallel zu den Niederspannungstrassen verlegt.

7.6. Öffentliche Beleuchtung

Auf den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist das Errichten einer neuen, dem Stand der Technik entsprechenden ÖB-Anlage vorgesehen. Bei den Standorten und der Typauswahl der Leuchten ist darauf zu achten, dass Licht-Emissionen in die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden. Verschattungen durch großwachsende Bäume sind zu vermeiden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 32 von 47

Die Beleuchtungsmasten werden im Bereich der künftig öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraßen A1 und A2) in Rücklage Gehweg positioniert.

Die Beleuchtungsanlage für die Planstraßen ist in der kommenden Planungsphase mit dem Straßen- und Tiefbauamt abzustimmen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 33 von 47

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Am Standort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße ist auf einer bisher gewerblich genutzten und jetzt zum großen Teil brachliegenden Fläche die Errichtung einer Wohnanlage mit 11 Mehrfamilienhäusern geplant. Entsprechend dieser Zielstellung ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3038 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die als WA ausgewiesenen Flächen sind dem Geschosswohnungsbau vorbehalten. Daher sind nur Nutzungsarten zulässig, die mit dem angestrebten Gebietscharakter und der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft verträglich sind. Zum Schutz der Wohnnutzungen sind die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Das betrifft Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen und zusätzliche Verkehrsströme anziehen.

Innerhalb des WA sind die zulässigen Nutzungen teilweise nach Lage und Geschossen gegliedert. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Nicht störende gewerbliche Nutzungen (Anwaltspraxen, Steuerberater o. ä.) sind nur in den Gebäuden an der Kipsdorfer und Weesensteiner Straße zulassen. Diese Differenzierung der Nutzungen soll zur städtischen Belebung der Straßenräume beitragen und gewährleisten, dass diese Nutzungen gleichzeitig gut erreichbar sind. Zur Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung des Quartiers sind in den anderen Bereichen nur Wohnnutzungen zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist 115 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der mittleren Geländehöhe im Plangebiet.

Für beide Teilgebiete (WA1.1-1.3 und WA2) sind eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die GRZ von 0,35 trägt zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines durchgrüntes Wohngebietes und zur Begrenzung der Flächenversiegelung bei. Die festgesetzte GFZ von 1,2 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Eine Erhebung zum Überbauungsgrad der an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere ergab Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,35. Für den geplanten Geschosswohnungsbau wurde daher bereits in der Mehrfachbeauftragung im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine maximale GRZ von 0,35 vorgegeben und mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept umgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und ihre Zufahrten bis einer GRZ von 0,7 ist durch die Zielstellung

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 34 von 47

begründet, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in eingeschossigen Tiefgaragen zu ermöglichen.

Die Höhenentwicklung der Wohnanlage und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (IV + I Dachgeschoss bzw. III) sind aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Dieser sieht für die straßenbegleitenden Winkelhäuser und die Punkthäuser eine Bebauung mit vier Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss mit Mansarddach errichtet werden soll und daher nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Bei drei Winkelhäusern sind für die in Richtung der Quartiershöfe gerichteten Gebäudeteile drei Vollgeschosse festgesetzt. Hier sollen begrünte Flachdachflächen in Kombination mit Dachterrassen entstehen. Bei diesen dreigeschossigen Gebäudeteilen ist an den Schmalseiten eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Terrassenüberdachungen um maximal 3,00 m zulässig. Damit soll die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes ermöglicht werden, welches - als gestalterische Verbindung zwischen der ehemaligen Nutzung und den neuen Wohngebäuden – verglaste Dachaufbauten in Anlehnung an Gewächshäuser vorsieht.

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

Für das Plangebiet ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für die Baufelder entlang der Planstraße A1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge parallel zur Straße eine Gebäudelänge von 50 m überschreitet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen. Für die straßenbegleitenden Raumkanten sind Baulinien festgesetzt. In den übrigen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen.

Eine Abweichung von den straßenseitigen Baulinien sowie von den Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Vordächer wird zur Differenzierung der Baukörper und auf Grundlage der Gebäudeplanung in geringem Maße zugelassen, da dies keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept hat.

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

Der Bebauungsplan schränkt zum Schutz des Erscheinungsbildes der Freiflächen im Gebiet und zur Reduzierung der Versiegelung die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein.

Im Hinblick auf eine zurückhaltende Gestaltung der Vorgartenbereiche sind Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung nur hinter den straßenabgewandten Baugrenzen zulässig. Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen dürfen in den Vorgartenbereichen eingeordnet werden. Dies entspricht der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung und der vorliegenden Freiflächenplanung für das Quartier. Zur Sicherung der Biodiversitätsgrünflächen, die mit ihren unterschiedlichen Vegetationsangeboten eine besondere Funktion für die Artenvielfalt haben, sind Nebenanlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen GF 2 ausgeschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 35 von 47

Die Flächen für die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sind in den Bereichen zeichnerisch festgesetzt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung (GTGa) definiert. Oberirdische Carports, Garagen und Stellplätze sind zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets und der gestalterischen Qualität der Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet generell nicht zulässig.

Da die innere Erschließung des Gebietes teilweise über eine Privatstraße erfolgt (Planstraße B) und hier keine Verpflichtung zur Befahrung für die Entsorgungsbeauftragten besteht, sind für die nicht an öffentlichen Straßen liegenden Gebäude Bereitstellungsflächen für Müllbehälter unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen auf Privatgrund festgesetzt.

8.1.5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine ca. 900 m² große Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche soll für eine soziale Einrichtung und die entsprechenden Freiflächen vorgehalten werden und vorrangig für Kinder und Jugendliche zur Verfügung gestellt werden.

Im Gebiet besteht prinzipiell ein Bedarf an Treffpunkten für junge Menschen. In der weiteren Planung ist in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung zu prüfen, inwieweit eine Weiternutzung des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes möglich ist. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht auch einen An- oder Neubau innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Die Lage der Gemeinbedarfsfläche östlich der Planstraße A1 am Eingang des künftigen Stadtteilparks gewährleistet eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Kinder und Jugendlichen aus dem Gebiet selbst als auch aus dem Schul- und Sportzentrum und den umgebenden Wohngebieten.

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

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der Planstraßen A1 und A2 als öffentliche Verkehrsflächen und der Planstraße B im Quartiersinnern als private Verkehrsfläche nachvollzogen.

Die Planstraßen A1 und A2, die den Ringschluss zwischen Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße bilden, sind als öffentliche Verkehrsflächen mit überwiegend beidseitigen Gehwegen und Längsparkstreifen mit Straßenbäumen konzipiert. Im nordöstlichen Bereich der Planstraße A1 (zwischen Kipsdorfer Straße und Stadtteilpark kann der Gehweg aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bauraums nur einseitig (auf der Westseite der Straße) ausgeführt werden.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße B ist als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Verkehrsberuhigter Bereich* mit einer Gesamtbreite von 8,00 m festgesetzt. Sie soll nur im Einrichtungsverkehr befahren werden und als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Hier steht die Aufenthaltsqualität im Vordergrund.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 36 von 47

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, zur Konzentration von Zu-/Ausfahrten im Plangebiet und auf Grundlage der Gebäudeplanung sind die zulässigen Bereiche für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Die Tiefgaragen für die geplante Wohnbebauung werden ausschließlich über die Planstraße A1 und die Weesensteiner Straße erschlossen.

8.1.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt an der Planstraße A1 zwei Standorte für Umspannstationen als Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest, um die Elektroenergieversorgung in Abhängigkeit vom zukünftigen Leistungsbedarf planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin sind Flächen für einen Wertstoffcontainerstandplatz und eine Grundwassermessstelle zeichnerisch festgesetzt.

Für die geplante Bebauung ist ein neuer Wertstoffcontainerplatz (WSCP) mit je 3 Containern im Bereich der Planstraße A1 als Unterfluranlage vorgesehen. Die Einordnung erfolgt im östlichen Gehweg der Planstraße A1 unter Beachtung der einzuhaltenden Mindestabstände zu den Wohngebäuden und dem Schulstandort.

Da die im Plangebiet derzeit befindlichen Grundwasseraufschlüsse für eine dauerhaften Grundwasserüberwachung nicht geeignet sind und durch die Wohnbebauung überplant werden, ist ein Ersatzstandort im nordwestlichen Bereich des Stadtteilparks festgesetzt.

Entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept sind darüber hinaus Flächen für die geplanten privaten Versickerungsanlagen in den Biodiversitätsflächen (GF 2) sowie im westlichen Bereich des Stadtteilparks mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum/Versickerungsmulden“ festgesetzt.

8.1.8. Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Versickerungsanlagen trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Das Regenwasser soll nach Möglichkeit am Ort verbleiben, da das öffentliche Kanalnetz in den angrenzenden Straßen nur noch geringe Kapazitätsreserven aufweist.

Entsprechend dem Entwässerungskonzept ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet das auf den Dachflächen sowie den privaten Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zu verwerten ist. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet WA 1 sind die Biodiversitätsflächen als Retentionsraum und Versickerungsmulden zu modellieren.

Für die Rückhaltung des von den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A1 und A2) anfallenden Niederschlagswassers sind Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche (Stadtteilpark) anzulegen. Diese Anlagen sollen sich harmonisch in die Gestaltung des Stadtteilparks einordnen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 37 von 47

8.1.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest.

Die private Verkehrsfläche (Planstraße B) ist gemäß textlicher Festsetzung mit einem zeitlich uneingeschränkten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Rettungs- und Lieferdienste sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Quartieres ist für die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungswege innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zur Sicherstellung der Erschließung sind diese Wege auch mit einem Fahrrecht für Ver- und Versorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

8.1.10. Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Zum Bebauungsplan wurde ein Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeitet, welches die Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet aufgezeigt und u. a. Möglichkeiten einschließlich Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie im Gebiet untersucht hat. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde die Dachform der geplanten Gebäude dahingehend optimiert, dass sowohl eine größere Fläche Photovoltaik als auch Gründächer realisiert werden können.

Die Planung sieht eine Belegung der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaik auf der Süd-West und Süd-Ost-Seite der Dächer vor sowie auf allen Flachdachflächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung gesichert, wonach im allgemeinen Wohngebiet die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder anderen solarenergetischen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Durch diese Festsetzung wird dem im Energie- und Klimaschutzkonzept ermittelten Versorgungskonzept für das Plangebiet (Fernwärme + Photovoltaik + Gründach) unter Berücksichtigung der Klimaverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung ermöglicht eine höhere Unabhängigkeit von der Energiepreissteigerung. Aufgrund der gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen rechnet sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre die Installation einer PV-Anlage für die Bauherren innerhalb einiger Jahre. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar.

Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet auch wirtschaftlich zumutbar.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 38 von 47

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

Altlasten/Trümmerschutt

Die im Rechtsplan mit „YYY“ gekennzeichnete Fläche „A 01“ liegt innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes der Stadt Dresden. Dieses Gebiet wurde für Bereiche umrissen, in denen aufgrund der Kriegszerstörung mit Trümmerschuttverfüllungen zu rechnen ist. Im Rahmen der nachfolgenden Beräumung sind ursprünglich gewerbliche sowie brandbedingte Kontaminationen auf den Flächen verblieben und z. T. auch in Kellerhöhlräume verfüllt worden. Typisch für diese Standorte sind Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Ein Konflikt aufgrund der sensiblen Nutzung mit überwiegend Wohnbebauung besteht durch eine mögliche gesundheitsgefährdende direkte Aufnahme von Schadstoffen oder den Transport über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze(-Mensch) auf den nicht überbauten oder befestigten Flächen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte ingenieurtechnische Begleitung der Aushubarbeiten und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien mit Nachweis bzw. Herstellung einer für die konkrete Nutzung geeigneten (unbelasteten) Oberbodenschicht auf den unbefestigten Flächen wird der Konflikt mit der geplanten Nutzung behoben.

Gemäß textlicher Festsetzung ist auf allen Frei- bzw. Grünflächen mit geplanter sensibler Nutzung ein geeigneter Bodenhorizont von mindestens 0,60 m Mächtigkeit (in Nutzgartenbereichen) und auf den übrigen unversiegelten Flächen ein mindestens 0,35 m mächtiger Oberboden mit für die Verwendung in Wohngebieten geeignetem Bodenmaterial nachzuweisen.

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Tolkewitz in der Zone III A. Daher sind im Plangebiet flüssigkeitsdurchlässige Tiefgaragenböden und Erdwärmeanlagen unzulässig.

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

Auf das Plangebiet wirkt aus östlicher Richtung der Anlagenlärm des Sportzentrums Tolkewitz ein. Die Schallimmissionsprognose prognostiziert an den vordersten, zur Sportanlage stehenden Gebäuden insbesondere innerhalb der werk- und sonntäglichen Ruhezeiten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse dürfen in den maßgeblichen Bereichen die schutzbedürftigen Räume (z. B. Wohn-/Aufenthaltsräume) mit Fenstern nur angeordnet werden, wenn entsprechende Maßnahmen (z. B. bauliche Vorkehrungen, Festverglasung oder Vorhangfassade) zur baulichen Vorkehrung gegen Immissionen umgesetzt werden bzw. wenn die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte sichergestellt wird. Räume wie Flur, Bäder und Küchen können ohne diese besonderen Maßnahmen in diesen Bereichen realisiert werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 39 von 47

Darüber hinaus besteht im Zuge der Gebäudeplanung die Möglichkeit, die schutzwürdigen Räume an den lärmabgewandten Fassaden oder in Richtung Innenhof anzuordnen.

8.2. Grünordnerische Festsetzungen

8.2.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 20 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die Platzfläche am Kreuzungsbereich Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße (GF 1) und die beiden zentralen Grünflächen (GF 2) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als private Grünflächen fest. Die insgesamt ca. 1.650 m² großen Grünflächen sollen zur Strukturierung und angemessenen Begrünung des Plangebietes beitragen und lokal-klimatische Funktionen übernehmen.

Die Grünfläche GF 1 ist als öffentlich begehbare begrünte Platzfläche anzulegen. Die vorhandenen Bäume werden in die Gestaltung einbezogen und durch Neupflanzungen ergänzt. Die Fläche soll den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen.

Die Grünflächen GF 2 sind als Biodiversitätsflächen mit großflächigen Vegetationsflächen aus Gehölz- und Staudenpflanzungen anzulegen. Zur Erhöhung der Biodiversität sind differenzierte Vegetationsschichten und -zonen anzulegen. Eine Modellierung der Flächen als Retentionsraum und Versickerungsmulde ist zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes zugelassen.

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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragenbereiche, zur Begrünung von Dachflächen und zur Befestigung von Stellplätzen, Zugangsbereichen und Nebenflächen.

Zur Sicherung einer intensiven Begrünung mit annähernd natürlichen Bodenverhältnissen der Flächen über den nicht überbauten Tiefgaragenbereichen ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 60 cm festgesetzt. Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von 120 cm gewährleistet sein. Darüber hinaus ist die Pflanzgrube für die Bäume mit einem durchwurzelbaren Erdräum von mindestens 12 m³ auszubilden. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung sowie eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung der Tiefgaragenbereiche.

Die Flachdächer sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % extensiv zu begrünen, da mit einer solchen Bauwerksbegrünung wirkungsvoll eine unverträgliche Aufheizung großer Baukörper gedämpft werden kann. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden, es kommt außerdem zu einer Bindung von Staub- und Luftschadstoffen.

Die Schichtdicke des Pflanzsubstrates muss gemäß textlicher Festsetzung mindesten 15 cm betragen. Es ist eine artenreiche extensive Dachbegrünung vorgesehen. Extensive Dachbegrünungssysteme werden mit einem Mindestsubstrataufbau von 6 cm (Sedumflur) bis 8 cm (Steinrosenflur) hergestellt. Die festgesetzte Substratschicht von 15 cm liegt über diesen Mindeststärken und erlaubt eine größere Artenauswahl.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 40 von 47

Die extensive Dachbegrünung schafft ein Dargebot an Blüten und Früchten für nicht bodengebundene Tierarten (Fluginsekten und in Folge auch Vögel) und kompensiert teilweise den Verlust an offener, begrünter Bodenfläche.

Zur Verminderung der abflusswirksamen Fläche im Plangebiet ist weiterhin festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Wege, Abstellflächen für Fahrräder, Müllbereitstellungsflächen und Feuerwehrezufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind. Diese Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

8.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Dies erfolgt und unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte.

Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und bewirken durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Weiterhin kommt ihnen eine hohe stadtgestalterische Bedeutung zu. Mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen wird wesentlich zu einer guten Gestaltung im Sinne des Stadtbildes beigetragen.

Innerhalb des Plangebietes werden dabei differenzierte Festsetzungen für Anpflanzungen von Gehölzen innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, da jeweils unterschiedliche ökologische Standortbedingungen und Entwicklungsziele zu beachten sind. Folgende Pflanzbereiche sind festgesetzt:

- Straßenbaumpflanzungen Kipsdorfer Straße,
- Anpflanzungen in den Planstraßen,
- Anpflanzungen im Bereich der Quartiershöfe und Quartiersplätze,
- Gestaltung der Vorgärten Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße.

Die Pflanzungen sollen, abhängig von ihrer Lage zu Gebäuden, Grundstücksgrenzen und Straßen differenziert als klein-, mittel- und großkronige Bäume erfolgen.

Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Baum- und Straucharten gefördert. Auf die konkrete Festsetzung der zu verwendenden Arten wird verzichtet, da sich Erkenntnisse zur Eignung von Baumarten für innerstädtische Bereiche in den zurückliegenden Jahren schnell verändert haben.

Für öffentliche Straßenbäume ist die zum Pflanzzeitpunkt gültige GALK-Straßenbaumliste⁵ zu berücksichtigen. Die genauen Arten und Sorten der Pflanzungen werden in der Ausführungsplanung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) abgestimmt.

⁵ Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz – Arbeitskreis ‚Stadtbäume‘

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 41 von 47

8.2.4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ein Teil der vorhandenen Gehölze ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung zur Fällung vorgesehen. Dem Erhalt des Gehölzbestandes in den Randbereichen und an Einzelstandorten im Innern des Plangebietes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Planung forciert den Erhalt der noch vorhandenen Gehölze. Im Bereich der Planstraße A1 wurde die Erschließungsplanung so angepasst, dass eine markante Lärche erhalten werden kann.

Im Bereich des begrünten Stadtplatzes (GF 1) sind zwei große Edel-Tannen zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin ist der Baumbestand in der Kipsdorfer Straße und Weesensteiner Straße zum Erhalt festgesetzt.

Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat das Ziel, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten. Bestandsbäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Der Erhalt der Bestandsbäume verfolgt darüber hinaus das gestalterische Ziel, im Plangebiet die Maßstäblichkeit zwischen Gebäuden und natürlichen Strukturen ablesbar zu erhalten.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen. Entsprechend dem im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entwickelten Maßstab und der fortgeschriebenen Gebäudeplanung wird eine hohe architektonische Qualität und abwechslungsreiche Gestaltung unter Berücksichtigung der historischen Gestaltmerkmale der Umgebungsbebauung angestrebt.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung nehmen direkten Bezug auf die vorliegende hochbauliche Planung. Die Fassaden der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder als Ziegel- bzw. Klinkerfassaden auszuführen.

Die Dächer der Punkthäuser und Winkelbauten sind als Walmdächer mit Flachdachabschluss und im Bereich der dreigeschossigen Gebäudeteile als begrünte Flachdächer auszuführen. Photovoltaik-Anlagen sind auf den Flachdächern in Kombination mit den begrünten Dachflächen zulässig, wenn die PV-Anlagen aufgeständert werden und die untere Kante der PV-Elemente 35 cm über der Substratschicht liegt. Bei geneigten Dachflächen sind die PV-Anlagen aus gestalterischen Gründen flächenbündig auszuführen.

Für das Plangebiet ist in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt, dass Einfriedungen als vertikal gegliederte Zäune und/oder Hecken mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig sind. Eine Einfriedung der privaten Grünflächen GF 1 und GF 2 soll nicht erfolgen.

Zum Schutz des Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes ist zudem festgesetzt, dass Müllstandorte mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen oder mit berankten Zäunen und Überdachungen einzuhausen sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 42 von 47

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur generellen Zulässigkeit, Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen und der Ausschluss von selbstleuchtenden und freistehenden Werbeanlagen ergeben sich aus der städtebaulichen Zielstellung.

8.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die Amerikanische Rot-Eiche (*Quercus rubra*) im Kreuzungsbereich Weesensteiner Straße/Kipsdorfer Straße ist Bestandteil des Naturdenkmals „Eichen Kipsdorfer Straße“. Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung des Baumes im Rechtsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Naturdenkmals.

Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Bäume bzw. deren Wurzelbereiche führen können, sind verboten.

Weiterhin erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Tolkewitz in der Trinkwasserschutzzone III A.

8.5. Hinweise

Die im Textteil des Rechtsplans (Blatt 2) gegebenen Hinweise dienen als Information des Bauträgers für die weitere Planung und Realisierung des Bauvorhabens.

8.5.1. Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Hinweise zum Artenschutz mit dem Ziel, den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse auszugleichen.

Durch den Abriss von Bestandsgebäude sowie die Entfernung von Gehölzstrukturen gehen Lebensstätten von geschützten Tierarten verloren. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sind insgesamt 64 Nistkästen für Mauersegler und 6 Nistkästen für Nischenbrüter sowie 12 Fledermausquartiere anzubringen bzw. einzubauen. Die konkreten Einbaubereiche werden in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung festgelegt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind durch die Bauherren zudem Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Die artenschutzfachliche Bauüberwachung ist zum Schutz der streng bzw. besonders geschützten Tierarten sowie zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Fledermausquartiere und Vogelnistplätze und dem fachgerechten Einbau der Ersatzquartiere erforderlich, um die Einhaltung der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes abzusichern.

Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März - 30. September). Sofern dichte, undurchdringliche Strauchvegetation bzw. Brombeergebüsche entfernt werden müssen, sind diese Strukturen auf vorhandene Igel zu kontrollieren. Weitere Hinweise betreffen Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags an Glasflächen und die Umsetzung einer artenschutzkonformen Beleuchtung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 43 von 47

Eine ungünstige Planung und Gestaltung der Verglasung an den Neubauten, z. B. große Glas-scheiben, Verglasungen über Eck, Durchsichten in dahinterliegende Freiräume, kann zu einer signifikanten Steigerung von Vogelkollisionen mit Glas führen. Eine Nichtbeachtung, mit einer daraus resultierenden signifikanten Steigerung von Vogelkollisionen an Glas, hat eine nach-trägliche Umgestaltung der betroffenen Glaselemente zur Folge.

Die technische Umsetzung sowie die Art der Beleuchtung (Leuchtmittel) können in bestimmten Konstellationen zu tödlichen Kollisionen von geschützten Tierarten verursachen (Nachtfalter, Käfer, nachtziehende Vogelarten). Demzufolge sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die die einschlägigen Kollisionsgefahren verhindern bzw. auf ein Mindestmaß reduzieren.

8.5.2. Sonstige Hinweise

Gehölzschutz

Im Bebauungsplan wird auf die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden hingewie-sen. Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf das Merkblatt Baumschutz - Schutz von Gehölzen auf Baustellen - des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft.

Straßenbaumpflanzungen

Straßenbaumpflanzungen sind entsprechend dem aktuellen Merkblatt für Straßenbaumpflan-zung der Landeshauptstadt Dresden (Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft) durchzuführen.

Trümmerschuttverbreitungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Landeshauptstadt Dresden. Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt durch eine baubegleitende, ingenieurtechni-sche Kontrolle i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu sichern.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes einen textli-chen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Werden bei Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen oder während der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen verur-sacht, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren.

Versickerung

Da das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt, ist eine erlaubnisfreie Versickerung ge-mäß ErlFreihVO ausgeschlossen. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundwasseraufschlüsse

Im Bebauungsplan wird auf den Umgang mit den zwei vorhandenen Grundwasserbrunnen Nr. 9062 und Nr. 61128 hingewiesen. Diese sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes durch eine fachlich anerkannte Bohr- und Brunnenbaufirma zurückzubauen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 44 von 47

Archäologie

Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen müssen daher durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Einsichtnahme DIN-Normen

Da im Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, erfolgt ein textlicher Hinweis bezüglich der Möglichkeit der Einsichtnahme in den DIN-Normen-Auslegestellen.

8.5.3. Pflanzlisten

Die Pflanzlisten der empfehlenswerten Gehölze sind unterteilt in Listen für Baumpflanzungen in privaten Erschließungsstraßen bzw. Straßenbegleitgrün auf privaten Flächen, für die Biodiversitätsflächen und die sonstigen privaten Grün- und Freiflächen sowie für die Begrünung der Müllstandorte.

In den Pflanzlisten sind geeignete, standortgerechte Gehölze vorgegeben. Die Arten und deren Zuordnung zu den jeweiligen Anpflanzungsfestsetzungen stellen eine passende und vielfältige Gestaltung der Grünflächen im Gebiet sicher.

9. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung benötigten Flurstücke befinden sich im Eigentum der beiden Investoren und der Landeshauptstadt Dresden.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt Dresden übertragen werden. Die Anlagen sind entsprechend den Anforderungen des Straßen- und Tiefbauamtes sowie des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft herzustellen und anschließend kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 45 von 47

Weiterhin sollen die Flächen für den öffentlichen Stadtteilpark sowie die Gemeinbedarfsfläche an die Landeshauptstadt Dresden übertragen werden. Die Planung und Gestaltung dieser Flächen obliegt den zuständigen Fachämtern der Landeshauptstadt Dresden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind medientechnisch Netzergänzungen erforderlich. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen den Bauherren und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Zur Realisierung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen werden städtebauliche Verträge zwischen der Landeshauptstadt Dresden und den Bauherren abgeschlossen. Darin werden sämtliche Regelungen zur konkreten Umsetzung des Bauvorhabens festgeschrieben.

10. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	38.150 m ²	100,0 %
Gebäudebestand (Abriss Gewächshäuser bereits tlw. erfolgt)	20.260 m ²	53,1 %
öffentliche Verkehrsflächen (Kipsdorfer/Weesensteiner Straße)	4.800 m ²	12,6 %
Erschließungsstraße Parkplatz Sportzentrum	590 m ²	1,5 %
vollversiegelte Erschließungsflächen Gärtnereien	2.690 m ²	7,1 %
teilversiegelte Gärtnereiflächen (Lagerflächen, Zufahrten, Wege)	7.520 m ²	19,7 %
unversiegelte begrünte Gärtnereiflächen	2.290 m ²	6,0 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	38.150 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	20.670 m ²	54,2 %
davon Grundflächen Wohngebäude (Planung)	5.915 m ²	15,5 %
davon private Grünflächen (Stadtplatz, Biodiversitätsflächen)	1.645 m ²	4,3 %
davon private Verkehrsflächen (Planstr. B, Nord-Süd-Verbindungen)	2.330 m ²	6,1 %
davon Hauszugänge, TG-Zufahrten (vollversiegelt)	390 m ²	1,0 %
davon Wege, Müllbereitstellungsflächen (teilversiegelt)	560 m ²	1,5 %
davon sonstige private Hof- und Gartenflächen	9.830 m ²	25,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	9.710 m ²	25,4 %
davon Straßen Bestand (Kipsdorfer/Weesensteiner Straße)	4.800 m ²	12,6 %
davon Planstraßen A1 und A2	4.330 m ²	11,3 %
davon Planweg am künftigen Stadtteilpark	580 m ²	1,5 %
öffentliche Grünfläche (Stadtteilpark)	6.800 m ²	17,8 %
Fläche für den Gemeinbedarf	900 m ²	2,4 %
davon Gebäudebestand (zum Erhalt vorgesehen)	205 m ²	0,5 %
Flächen für Versorgungsanlagen / Trafos	70 m ²	0,2 %

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 46 von 47

11. Gutachten/Quellen

11.1. Gutachten

Landschaftsökologie Moritz

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz,
Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße
Kreischa OT Brösgen, 13. November 2020

Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt

Abt. Wasser-, Naturschutz-, Landwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sachgebiet Artenschutz und Landwirtschaft

Stellungnahme zu weiteren Belangen des Artenschutzes vom 20. Januar 2021

IPROconsult GmbH

Energie- und Klimaschutzkonzept zum Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz,
Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße
Dresden, 5. Februar 2024

cdf Schallschutz Consulting

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 3038 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz,
Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße - Sportanlagenlärm
Bericht Nr. 21-4336 / 02
Dresden, 24. Oktober 2023

Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH

Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz,
Wohnstandort Q1 und Q2 Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße
Dresden, 17. September 2019

Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH

Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz,
Wohnstandort Q1 und Q2 Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße
TO Versickerung von Niederschlagswasser
Dresden, 25. Oktober 2023

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 30. Januar 2024

Seite 47 von 47

11.2. Quellen

Wörner Traxler Richter Planungsgesellschaft mbH
Objektplanung Gebäude - Entwurfsplanung
Dresden, Juni 2023

Noack Landschaftsarchitekten mbB
Grünordnerisches Konzept und Gehölzerfassung
Dresden, Juni 2023

IPROconsult
Erschließungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 3038
Dresden, Dezember 2023

12. Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Gehölzplan

Anlage 3 Erschließungsplan Verkehr

Anlage 4 Erschließungsplan Medien

Anlage 5 Querschnitte Planstraßen

Anlage 1 zur Begründung



Blick von der Kipsdorfer Straße WTR Architekten

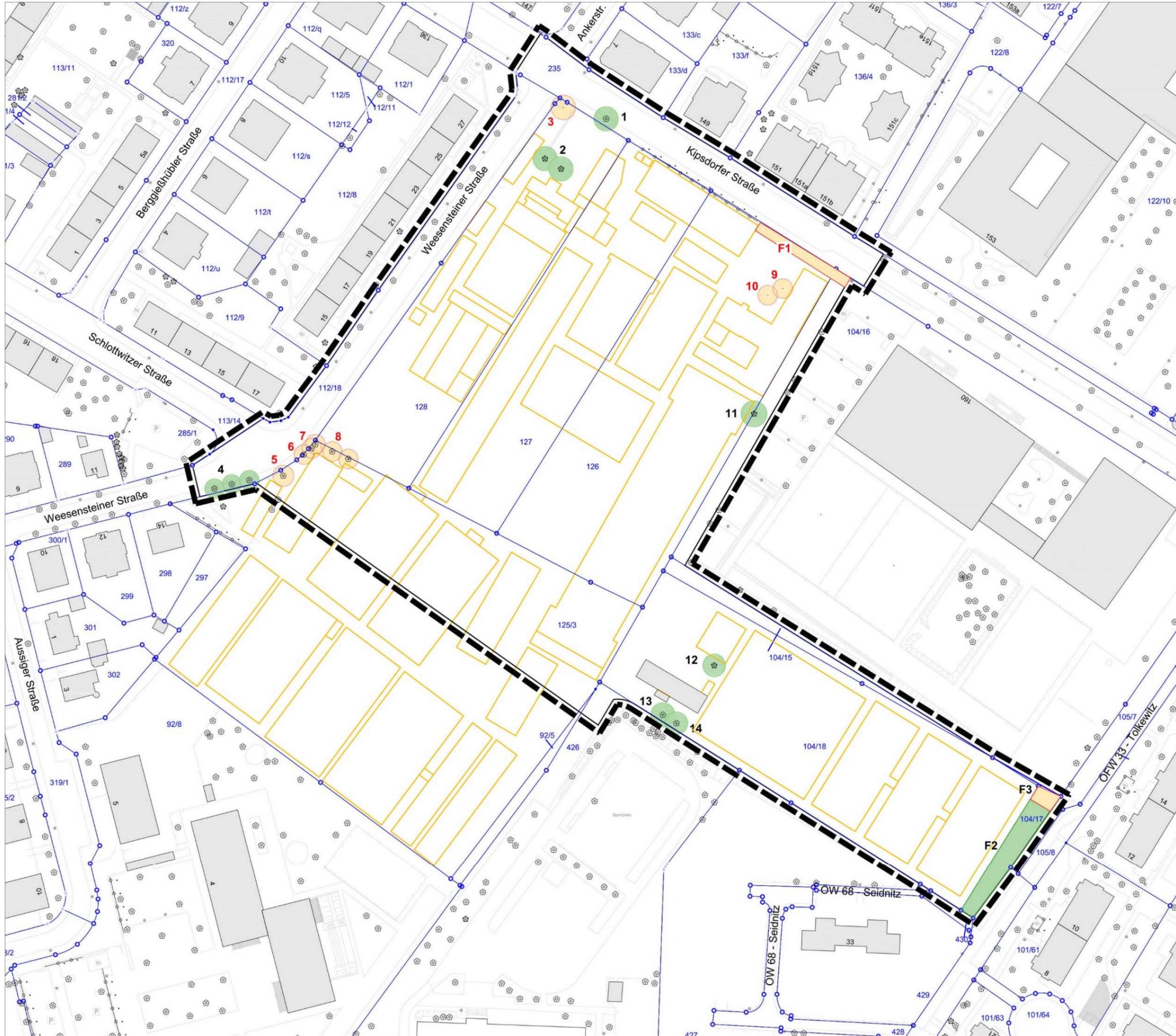


LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäudebestand
- Gebäudeplanung
- Dachfläche mit Solarmodulen
- Dachfläche mit extensiver Begrünung
- Begrenzung Tiefgarage
- Außenanlagen:**
- Grünflächen (privat)
- Grünflächen (öffentlich)
- Baumerhalt
- Baumneupflanzung
- Verkehrsflächen:**
- Gehweg
- Parken
- Straßenbegleitgrün
- Fußweg/ Rad frei
- Mischverkehrsfläche
- Gehwegüberfahrt
- Feuerwehraufstellfläche
- Beleuchtungsmast (ÖB) - Planung

Gestaltungsplan

Anlage 2 zur Begründung



LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Gebäudeabriss geplant / tw. bereits erfolgt
-  vorhandener Laub-/Nadelbaum
-  Baum - Erhalt
-  Gehölzfläche/Hecke - Erhalt
-  Baum - Fällung
-  Gehölzfläche/Hecke - Fällung

Baum-/Gehölzliste:

Nr.	Art	Erhalt	Fällung
1	Rot-Eiche (ND)	x	
2	Edel-Tanne (2x)	x	
3	Robinie		x
4	Spitz-Ahorn (3x)	x	
5	Berg-Ahorn		x
6	Pappel		x
7	Ahorn		x
8	Pappel (3x)		x
9	Fächerahorn		x
10	Ginkgo		x
11	Lärche	x	
12	Lebensbaum	x	
13	Berg-Ahorn	x	
14	Birke	x	
F1	Gehölzfläche/Eibe		x
F2	Gehölzfläche	x	
F3	Gehölzfläche		x

Gehölzplan

Anlage 3 zur Begründung

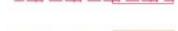


LEGENDE

Vorhandene Leitungen

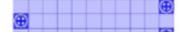
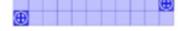
-  Mischwasserkanal SEDD
-  Straßenentwässerung mit Ablauf

- Bestand SachsenNetze**
-  Trinkwasser/ mit Schutzrohr
-  Gasleitung ND/ mit Schutzrohr
-  Gasleitung HD
-  Eit - Kabel MS/ mit Schutzrohr
-  Eit - Kabel NS/ mit Schutzrohr
-  FM-Trasse/ mit Schutzrohr
-  FM-Kabelleitung Kufer-Netz(Cu)/ mit Schutzrohr
-  FW-Trasse VL/RL/ mit Schutzrohr
-  Leitung außer Betrieb

-  FM - Kabeltrasse Telekom Deutschland GmbH
-  FM - Rohrtrasse Telekom Deutschland GmbH
-  Öffentliche Beleuchtung mit Schutzrohr STA
-  Öffentliche Beleuchtung außer Betrieb STA
-  Kabeltrasse (sicher) / mit Schutzrohr DVB

Geplante Leitungen / Anlagen

-  Regenwasserkanal mit Kontrollschacht
-  Schmutzwasserkanal mit Kontrollschacht
-  Mischwasserkanal mit Kontrollschacht
-  Trinkwasserleitung
-  Fernwärmeleitung VL/RL
-  MS-Kabeltrasse
-  NS-Kabel
-  Beleuchtungskabel
-  Telekom-Kabel

-  Versickerungsanlage
-  Entwässerungsrinne
-  Straßenablauf
-  Mulde

Anlage 4 zur Begründung



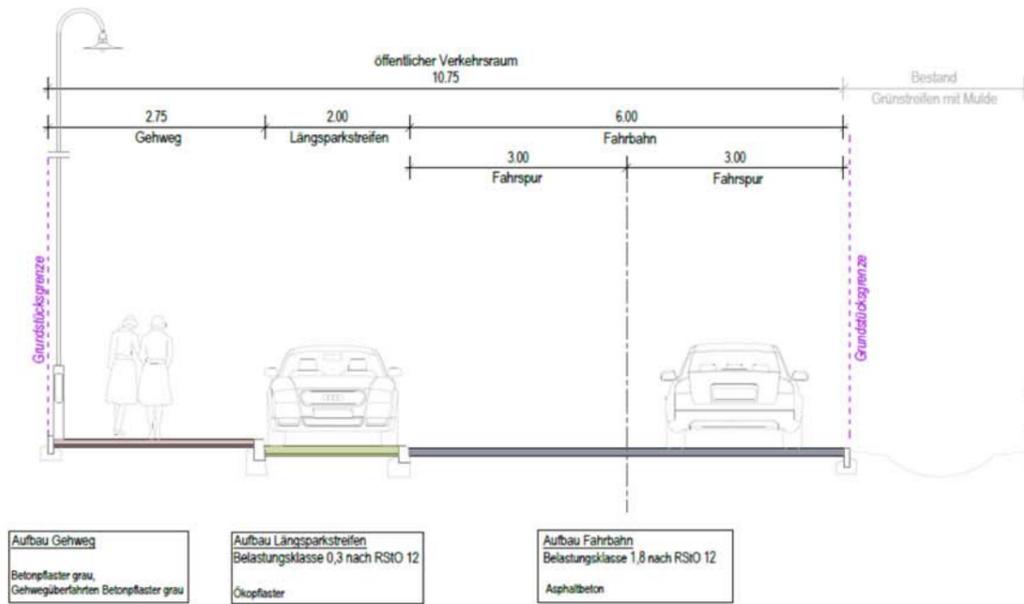
LEGENDE

- Fahrbahn - Asphaltbefestigung
- Privatstraße Fahrbereich - Pflasterbefestigung
- Rettungsweg Feuerwehr - Pflasterbefestigung
- Gehweg - Pflasterbefestigung
- Gehwegwiederherstellung - Pflasterbefestigung
- Geh- und Radweg - Pflasterbefestigung
- Stellflächen - Pflasterbefestigung
- Grünfläche
- Gehwegüberfahrt - Pflasterbefestigung
- Platzgestaltung
- Vorbehaltsfläche
- Querungsstelle
- geschlossene Baumscheibe (Einfassung Tiefbord)
- geplanter Baumstandort
- Bestandsbaum erhalten, schützen
- Maststandort Straßenbeleuchtung
- Wertstoffcontainer Unterflursystem
- Trafostation
- Straßenablauf
- Entwässerungsrinne
- Flurstücksgrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Schleppkurve Feuerwehr nach DIN 14090 (zwingender Platzbedarf für Feuerwehr)

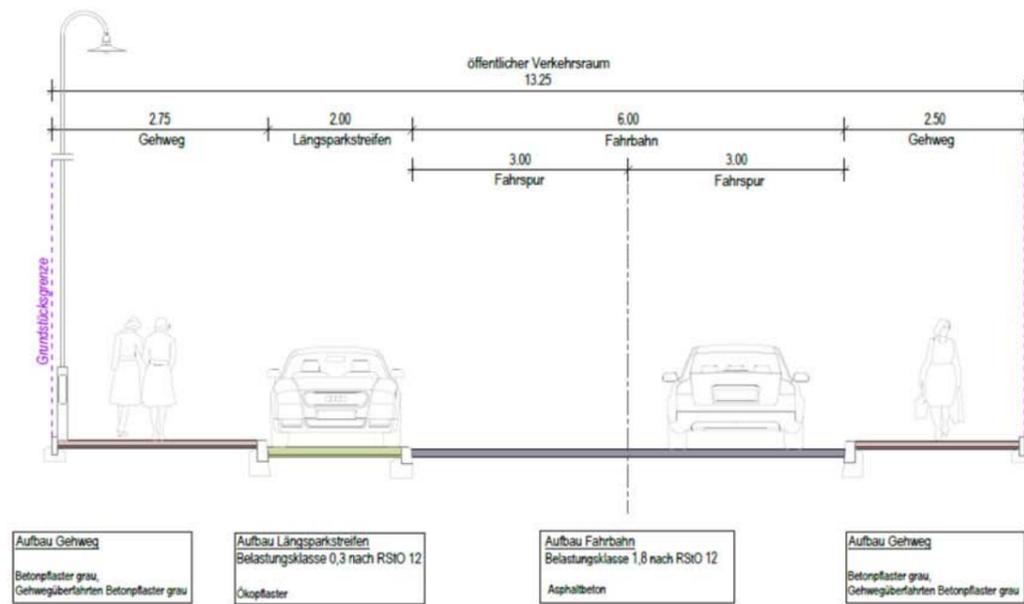
Gestaltungslösung optional!
Die dargestellte Zufahrt kann
gemäß Konzept Wettbewerbsieger
verschoben werden.

in Bearbeitung
(separates Planverfahren)

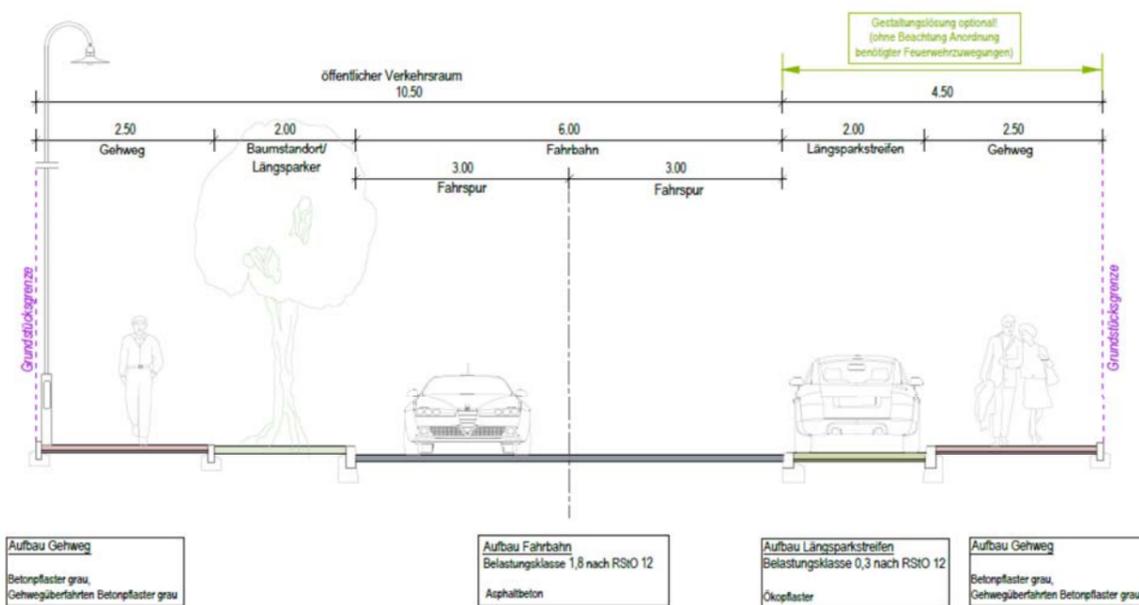
Querschnitt 1 - Planstraße A1
- mit Mulde-



Querschnitt 2 - Planstraße A1
- mit Parkstellflächen-



Querschnitt 4 - Planstraße A2



Querschnitt 6 - Planstraße B

