

# Begründung

zum

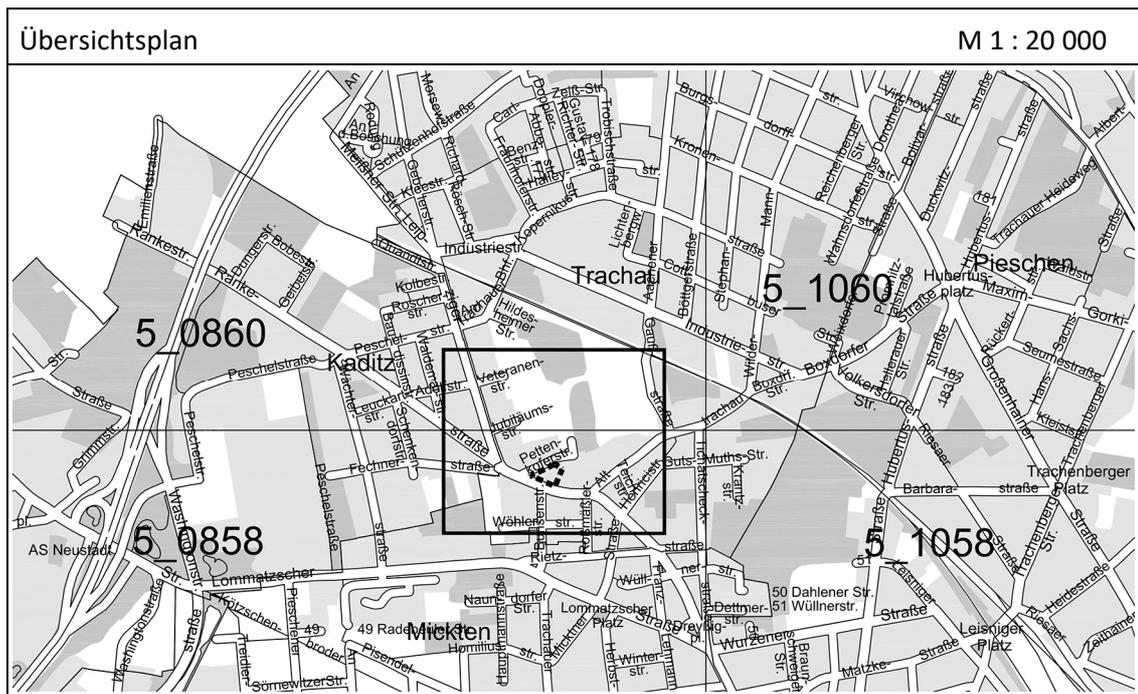
## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6041

Dresden-Trachau

Schule Leipziger Straße/Pettenkoferstraße

- Entwurf zur Veröffentlichung -

Fassung vom 22. Januar 2024



Dresden,

Dr. Lerm

Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Mobilität

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 2 von 36

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Derzeitige und bisherige Nutzungen	4
1.4.	Angrenzende Nutzungen	4
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	5
2.2.	Zielsetzung der Planung	5
2.3.	Beschreibung des Vorhabens	6
2.3.1.	Städtebauliches Konzept	6
2.3.2.	Gebäudeplanung	7
2.3.3.	Freiraumkonzept	8
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen</b>	<b>8</b>
3.1.	Landes- und Regionalplanung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	10
3.4.	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	10
3.5.	Andere Bebauungspläne	11
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	11
3.7.	Gender Mainstreaming	12
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
4.1.	Boden	12
4.2.	Altlasten	13
4.3.	Wasser	13
4.4.	Arten und Biotope	14
4.4.1.	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
4.4.2.	Gehölzbestand	16
4.5.	Immissionsschutz	17
4.6.	Klimatische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie	18
4.7.	Landschaftsplanung	20
<b>5.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>20</b>
5.1.	Konzept der Grünordnung	21
5.2.	Eingriffsregelung	21
5.3.	Ersatzpflanzungen	21
<b>6.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>22</b>
6.1.	Anbindung an das Straßennetz	22
6.2.	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	22
6.3.	Grundstückszufahrten	22
6.4.	Gebäudevorflächen Leipziger Straße	23
6.5.	Ruhender Verkehr	23

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 3 von 36

<b>7.</b>	<b>Medienschließung</b>	<b>24</b>
7.1.	Entwässerung	24
7.2.	Trink- und Löschwasserversorgung	26
7.3.	Elektronenenergieversorgung	26
7.4.	Wärmeversorgung	26
7.5.	Sonstige Medien	27
<b>8.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>27</b>
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)	27
8.1.1.	Im Vorhabengebiet zulässige Nutzungen	27
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	28
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	28
8.1.5.	Verkehrsflächen	29
8.1.6.	Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	29
8.1.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
8.1.8.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen	30
8.1.9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
8.1.10.	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	31
8.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
8.3.	Nachrichtliche Übernahmen	32
8.4.	Hinweise	33
<b>9.</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Gutachten/Quellen</b>	<b>35</b>
11.1.	Gutachten	35
11.2.	Quellen	36
<b>12.</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b>	<b>36</b>

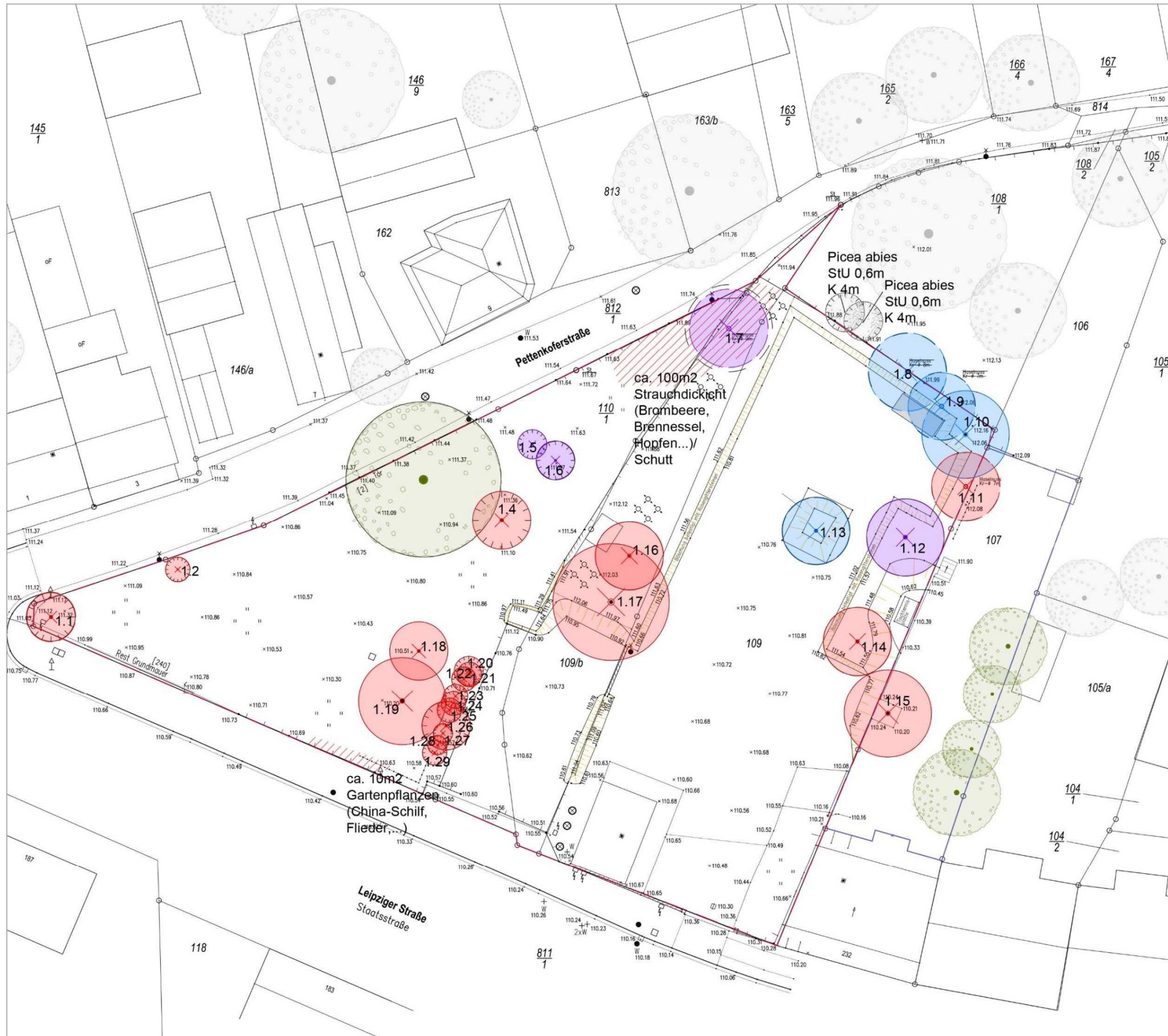
Anlage 1 zur Begründung



Legende

- Grundstücksgrenze
- Bearbeitungsgebiet
- Nachbargrundstück
- Zaun/ Tor Stabgittermatten
- × 111.84
- + 110.63
- 2.5%
- Entsorgung
- Müleinhausung
- Bereitstellungsfläche Müll (Abholtag)
- Entwässerung RW
- Belag
- Pflaster Beton
- Rasenplatten Beton
- Wassergebundene Wegedecke
- Einfassung Beton
- Ausstattung
- Fahrradstellplätze
- Vegetation
- Laubbaum Bestand
- Nadelbaum Bestand
- Baum
- Pflanzfläche Sträucher/ gemischt
- Grünfläche Rasen/ Wiese

# Anlage 2 zur Begründung



## Legende

-  Grundstücksgrenze
-  Bearbeitungsgebiet
-  Nachbargrundstück
-  Laubbaum Bestand/ außerhalb
-  Nadelbaum Bestand/ außerhalb
-  Baum Fällung
-  Baum Fällung bereits beantragt/ genehmigt Baugenehmigung 05.03.2019 (Akt: 63/2/BG/01148/18)
-  Baum Fällung bereits beantragt/ genehmigt Baugenehmigung 05.03.2019 (Akt: 63/2/BG/01148/18) vorerst keine Fällung
-  Rodung Strauchgehölze flächig

Anlage: Baumliste Fällungen

Baumliste													
Kulturwerkschule Dresden													
Leipziger Straße/ Pettenkoferstraße, 01139 Dresden, Gemarkung Trachau													
Flurstücke 109/ 109/b, 110/1/107													
Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung	StU in m	Krone in m	zu fällen, neuer Antrag	zu fällen, bereits beantragt + genehmigt*	Listennummer im Fällantrag*	StU ≥ 90cm*	fällt unter Baumschutzsatzung?		Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung, Kategorie 2, Stadt DD, in Stk	Qualität Ersatzpflanzung, gem. Satzung/ Anlage
*Baugenehmigung vom 05.03.2019 (Akt: 63/2/BG/01148/18)													
1.1	Picea abies	Fichte		1,1	5	x			x	ja		4	H StU 18-20cm
1.2	Picea abies	Fichte		0,5	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.4	Picea abies	Fichte		1,2	6	x			x	ja		4	H StU 18-20cm
1.5	Picea abies	Fichte		0,6	3		x	1.07	-	nein		3	H StU 12-14cm
1.6	Picea abies	Fichte		0,75	4		x	1.08	-	nein		3	H StU 18-20cm
1.7	Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch		9		x	1.06	-	nein		3	H StU 12-14cm
1.8	Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch, nur im LP		8		x	1.09	-	nein	vorerst keine Fällung	3	H StU 12-14cm
1.9	Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch, nur im LP		7		x	1.10	-	nein	vorerst keine Fällung	3	H StU 12-14cm
1.10	Fraxinus excelsior	Esche		0,9	9		x	1.01	x	ja	vorerst keine Fällung	3	H StU 18-20cm
1.11	Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch		7		x	1.02	-	nein		3	H StU 12-14cm
1.12	Tilia spec.	Linde		0,9	8		x	1.03	x	ja		3	H StU 18-20cm
1.13	Betula pendula	Birke		0,9	7		x	1.04	x	ja	vorerst keine Fällung	3	H StU 18-20cm
1.14	Juglans regia	Walnuss		0,8	7	x			-	nein		3	H StU 18-20cm
1.15	Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	Nachbargrundstück, Flur 107	1	9	x			x	ja		4	H StU 18-20cm
1.16	Acer negundo	Eschen-Ahorn		0,7	7	x			-	nein		3	H StU 18-20cm
1.17	Acer negundo	Eschen-Ahorn		1,1	12	x			x	ja		4	H StU 18-20cm
1.18	Prunus spec.	Kirsche		0,8	6	x			-	nein		3	H StU 18-20cm
1.19	Salix spec.	Weide		1,2	5	x			x	ja		4	H StU 18-20cm
1.20	Picea abies	Fichte		0,45	3	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.21	Picea abies	Fichte		0,4	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.22	Picea abies	Fichte		0,3	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.23	Picea abies	Fichte		0,3	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.24	Picea abies	Fichte		0,3	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.25	Picea abies	Fichte		0,35	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.26	Pinus spec.	Kiefer		0,7	5	x			-	nein		3	H StU 18-20cm
1.27	Picea abies	Fichte		0,45	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.28	Picea abies	Fichte		0,35	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
1.29	Picea abies	Fichte		0,6	2	x			-	nein		3	H StU 12-14cm
<b>Summe Fällungen in Stück:</b>						<b>19</b>	<b>5</b>					<b>Summe Ersatzpflanzungen H StU 12-14cm</b>	<b>0</b>
							<b>24</b>					<b>Summe Ersatzpflanzungen H StU 18-20cm</b>	<b>23</b>
<b>Strauchfläche</b>												geplante Bäume	<b>6</b>
A	Mischfläche	Brombeere, Brennesseln, Hopfen,.../ Schuttablagerungen			100m2				-	nein		>> Differenz	<b>17</b>
B	Gartenmischung	China-Schilf, Flieder,...			10m2				-	nein			
* Erfassung Gehölze über Flächenschlüssel													
Nur die Bäume, die einen Stammumfang größer/gleich 90 cm haben, müssen über die Gehölzschutzsatzung berechnet und ausgeglichen werden.													

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 4 von 36

### 1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

#### 1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6041 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 108/1 der Gemarkung Trachau,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 107 der Gemarkung Trachau,
- im Süden durch die Leipziger Straße (Flurstück 811/1 der Gemarkung Trachau) und
- im Westen durch die Pettenkoferstraße (Flurstück 812/2 der Gemarkung Trachau).

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt circa 3.500 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 109, 109/b und 110/1 der Gemarkung Dresden-Trachau. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 500.

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

Das Plangebiet liegt im Südosten der Landeshauptstadt Dresden in der Gemarkung Dresden-Trachau. Es befindet sich unmittelbar nördlich der Leipziger Straße und östlich der Pettenkoferstraße im Stadtbezirksamtsbereich Pieschen und ist circa 4 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Plangebiet hat einen sich nach Norden hin verjüngenden trapezförmigen Zuschnitt. Das Gelände weist keine topographischen Besonderheiten auf. Es steigt von der Leipziger Straße in Richtung Norden leicht an. Die Geländehöhen liegen zwischen 110,5 m ü. NHN im südöstlichen Bereich und 112 m ü. NHN an der nördlichen Grundstücksgrenze.

#### 1.3. Derzeitige und bisherige Nutzungen

Der geplante Schulstandort ist derzeit unbebaut und wird in Teilen für eine Kleintierhaltung (Flurstück 110/1) und für private Pkw-Stellplätze und Lagerflächen (Flurstücke 109b und 109) zwischengenutzt. Die Parkplatzzufahrt erfolgt von der Leipziger Straße. Die vorhandenen Freiflächen sind durch mehrere Gehölzgruppen und Einzelbäume gekennzeichnet. Quer über das Grundstück verläuft ein Mischwasserkanal DN 1000/1005B, der nicht verlegt werden kann.

Vorliegende historische Stadtkarten zeigen im Bereich Leipziger Straße/Pettenkoferstraße eine Eckbebauung, die aber nicht mehr vorhanden ist. In der Vergangenheit wurde auf dem Baugrundstück eine Tankstelle betrieben. Die Fläche wurde nach Abbruch der Tankstelle saniert.

#### 1.4. Angrenzende Nutzungen

Das Grundstück schließt östlich an die geschlossene gründerzeitliche, überwiegend viergeschossige Blockrandbebauung entlang der Leipziger Straße an. Nordwestlich der Pettenkoferstraße liegt eine kleinteilige, teilweise durch Anbauten und Nebengebäude geprägte offene Bebauung mit überwiegend zwei Geschossen. Westlich gegenüber steht das Theaterhaus Rudi, ein gründerzeitliches, dreigeschossiges Gebäude. Diese Art der Bebauung setzt sich entlang der Leipziger Straße nach Nordwesten fort.

Nördlich des Plangebietes schließt sich mit den Hufewiesen eine größere innerstädtische Grünfläche an, die durch Wiesenflächen und waldartigen Baumbestand charakterisiert ist.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 5 von 36

Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnnutzungen im Osten, Süden und Westen geprägt. Entlang der Leipziger Straße sind gemischte Nutzungen vorzufinden.

Im weiteren Umfeld befinden sich Läden des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker,) gastronomische Einrichtungen, mehrere Kindertageseinrichtungen und Schulen, kulturelle Einrichtungen (Theaterhaus Rudi, Musikschule Goldenes Lamm), das Krankenhaus Dresden-Neustadt und verschiedene gewerbliche Nutzungen (Autohändler, Handwerksunternehmen, Büros).

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

#### **2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Die Kulturwerkschule in Dresden, die als Schule in freier Trägerschaft ihren Betrieb im Schuljahr 2019/20 zunächst an einem Interimsstandort im Stadtteil Weißer Hirsch aufgenommen hat, beabsichtigt ab 2025 den Schulbetrieb in einem Neubau im Stadtteil Pieschen.

Für den neuen Schulstandort steht ein circa 3.500 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück an der Leipziger Straße/ Ecke Pettenkoferstraße zur Verfügung. Die Kulturwerkschule gGmbH beabsichtigt auf den Flurstücken 109, 109b und 110/1 der Gemarkung Dresden-Trachau die Errichtung eines Schulgebäudes für Grund- und Oberschule sowie einer Sporthalle.

Die städtebauliche Zielstellung kann mit der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht unmittelbar umgesetzt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche mit der Anwendung des § 34 BauGB im Plangebiet nicht hinreichend gesichert werden kann. Mit Schreiben vom 3. Januar 2018 bekundete die Kulturwerkschule gGmbH ihr Interesse an einer Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6041 Schule Leipziger Straße/Pettenkoferstraße soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von circa 1.400 m<sup>2</sup> und damit deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13 a Absatz 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 § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt.

#### **2.2. Zielsetzung der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6041 Schule Leipziger Straße/Pettenkoferstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Standortes der Kulturwerkschule mit Schul- und Hortgebäude, Sporthalle und Schulfreiflächen geschaffen werden.

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

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 6 von 36

- bauliche Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden bzw. untergenutzten innerstädtischen Fläche;
- Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur, die vom Übergang der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Osten in eine maximal zweigeschossige, offene Bebauung im Westen geprägt ist;
- städtebauliche Arrondierung des Eckbereichs Leipziger Straße/Pettenkoferstraße durch einen Schulbaukörper von hoher baulicher und funktionaler Präsenz, der auf die Lage und das heterogene Umfeld angemessen reagiert,
- Berücksichtigung der grünordnerischen und stadtklimatischen Belange sowie der Belange einer gesicherten verkehrlichen und stadtechnischen Erschließung des Plangebietes,
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 - Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt.

### 2.3. Beschreibung des Vorhabens

#### 2.3.1. Städtebauliches Konzept

Im Vorhabengebiet sollen der Neubau eines Schul- und Hortgebäudes und einer Einfeldsporthalle realisiert werden.

Zur Klärung der städtebaulichen Lösung für das Bauvorhaben diente ein Planungsworkshop, den das Amt für Stadtplanung und Mobilität gemeinsam mit dem Vorhabenträger und dem beauftragten Büro h.e.i.z.Haus Architektur.Stadtplanung im Frühjahr 2021 veranstaltet hatte. Ziel war es, auf der Grundlage vorangegangener Variantenuntersuchungen eine funktional und architektonisch angemessene Lösung für den Schulstandort zu entwickeln und einen präzisierten städtebaulichen Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu erhalten.

Das im Ergebnis des Workshops vorliegende städtebauliche Konzept sieht für das Schulgrundstück zwei Baukörper vor, die im rechten Winkel zueinander stehen und einen annähernd dreieckigen Schulhof bilden. Das Schul- und Hortgebäude befindet sich im südlichen Teil, die Sporthalle im nördlichen Teil des Grundstücks.

Der Schulneubau ordnet sich entlang der Hauptverkehrsader Leipziger Straße schlüssig in das vorhandene städtebauliche Gefüge ein. Das viergeschossige Schul- und Hortgebäude setzt die Bauflucht und Höhe der Blockrandbebauung entlang der Leipziger Straße fort. Als Reaktion auf die westlich anschließende kleinteiligere Bebauung weicht das Gebäude an der Ecke Leipziger Straße/Pettenkoferstraße um etwa 80 m von der Pettenkoferstraße zurück.

In Verlängerung des Schulgebäudes ist an dessen Westseite bis zur Einmündung der Pettenkoferstraße eine circa 2 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Diese bildet die Einfriedung des Schulhofes entlang der Leipziger Straße und wird um etwa 8 m von der Grundstücksgrenze nach Norden versetzt. Somit entsteht ein Vorplatz, auf dem die erforderlichen Fahrradstellplätze und drei neu zu pflanzende großkronige Laubbäume eingeordnet werden sollen. An dieser Stelle befindet sich auch der Zugang zum Schulhof.

Die Sporthalle wird im nordöstlichen Grundstücksteil angeordnet. Alle Nebenflächen der Einfeldhalle (Umkleide- und Geräteräume etc.) befinden sich ebenerdig im Erdgeschoss. Der Zugang ist von außen unabhängig vom Schulbetrieb möglich. Die Dachfläche der Sporthalle soll als Pausenfläche nutzbar sein.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 7 von 36

### 2.3.2. Gebäudeplanung

In der Kulturwerkschule findet eine Vielzahl verschiedener Lernformate im Verlauf eines Tages oder einer Woche statt, für die es eine räumliche Entsprechung geben soll. Lernveranstaltungsformate, die unterschiedlichen Aktivitäten im Laufe eines Schultages und die unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Schülerinnen und Schüler benötigen ein differenziertes Angebot an Orten, Zonen, Räumen und Qualitäten. Diesem pädagogischen Konzept folgt die hochbauliche Planung des Schulgebäudes.

Wesentliche Merkmale im Unterschied zu herkömmlichen Schulen sind die Anordnung von „Werkhallen“ und einer zentralen Mitte, die Raum für gemeinsames Lernen und (Er)Leben bietet. Das Raumprogramm für den Schulneubau wurde in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Schulbaurichtlinie Dresden und der Montag Stiftung entwickelt.

Im Neubau der Kulturwerkschule am Standort Leipziger Straße sollen einzügig die Klassenstufen 1 bis 4 der Grundschule und 5 bis 6 der Oberschule oder (alternativ) zweizügig die Klassenstufen 1 bis 3 mit maximal 28 Kindern pro Klasse unterrichtet werden. Insgesamt werden maximal 168 Schülerinnen und Schüler am Standort Leipziger Straße unterrichtet. Für die Klassenstufen 1 bis 4 (Grundschule) ist ein Hort vorgesehen.

Die Nutzflächen des Schul- und Hortgebäudes verteilen sich auf vier Geschosse mit einer Gebäudetiefe von circa 17 m. Das Gebäude verfügt über außenliegende Gänge und zusätzliche Balkone nach Norden in Richtung Schulhof. Diese halböffentlichen Außenräume verknüpfen die einzelnen Schulnutzungen mit dem Freiraum im Norden.

Die Schülerinnen und Schüler bleiben drei Jahre in altersgemischten Lerngruppen. Ab der Jahrgangsstufe 4 sind die Lerngruppen altershomogen zusammengesetzt, mischen sich jedoch in den Themenräumen zu neuen altersheterogenen Gruppen mit den Jahrgangsstufen 5 und 6. Eine räumlich angemessene Entsprechung sind die geplanten „Werkhallen“ mit einem differenzierten Raumangebot aus unterschiedlich offenen und geschlossenen sowie gemeinschaftlichen und klassenbezogenen Bereichen. Die Schule soll allen Kindern mit und ohne Integrations- und/oder inklusivem Förderbedarf offen stehen. In der Gebäudeplanung wurden daher Aspekte der Barrierefreiheit umfassend berücksichtigt.

Der straßenbegleitende Baukörper überbrückt den vorhandenen Mischwasserkanal mit einer Breite von 6 m und einer lichten Höhe von 5 m. Im Erdgeschoss und einem über Lufträume verbundenen Zwischengeschoss teilt der Mischwasserkanal das Schulgebäude. Der Hauptzugang zur Schule befindet sich im Bereich dieses Durchgangs, und zwar vom Schulhof aus.

Das Schulgebäude schließt an das östliche Nachbargebäude (Leipziger Straße 232) in der Traufhöhe an. Das oberste Geschoss wird zur Angleichung an das gründerzeitliche Bestandgebäude straßenseitig als Mansarddach ausgebildet. Der westliche Kopfbau des Schulgebäudes, der die Blockrandbebauung abschließt, erhält ein Flachdach mit Attika, welches als Aufstellort für energetische und haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Die Fassade der Kulturwerkschule soll den Werkstattcharakter versinnbildlichen. Die Fassade wird von großen, streng regelmäßig angeordneten Fassadenöffnungen in gestalterischer Anlehnung an „Industriefenster“ strukturiert. Die Fassadenöffnungen nach Süden und Westen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz. Wo notwendig, werden geschlossene Paneele, Türen und Tore in die übergeordnete Struktur der Fassadenöffnungen integriert.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 8 von 36

### **2.3.3. Freiraumkonzept**

Die Schwerpunkte des freiraumplanerischen Konzepts liegen auf der Ausformung der Gebäudevorräume an der Leipziger Straße sowie der Gestaltung des Schulhofs und der Hortaußenflächen im nordwestlichen Grundstücksteil. Die Freiflächen sollen weitgehend begrünt werden und als Spiel- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen.

Es sind unterschiedliche Spiel- und Bewegungsangebote geplant, die grundsätzlich die Möglichkeiten zum eigenen „Kreativ werden“ beinhalten, sowie Terrassen- und Bühnenflächen, Sitzmöglichkeiten, aber auch überdachte Werk- und Arbeitsstätten. Die Hauptnutzungen des Pausenhofs sind in kreisförmigen Flächen mit variierenden Belägen als verschieden nutzbare „Inseln“ angelegt.

Die begrenzte Größe des Schulgrundstücks macht es erforderlich, dass für die geplante Kapazität der Kulturwerkschule die Dachfläche der Sporthalle als Pausenfläche mitgenutzt wird. Die Gestaltung der Dachfläche soll ausschließlich ruhigere Nutzungen ermöglichen.

## **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.

Dies ist u. a. mit dem Ziel verbunden, die Stadt als überregionales Bildungszentrum weiter zu entwickeln. Oberzentren sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Grund- und Oberschulen sowie Gymnasien bieten.

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.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge (2. Gesamtfortschreibung, wirksam seit dem 17. September 2020) 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.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 9 von 36

Der beabsichtigten Bebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Die Revitalisierung und städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter städtebaulicher Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Hochwasservorsorge (mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ - hohe Gefahr). Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Eine abschließende Abwägung zu Gunsten der Belange des Hochwasserschutzes wird durch die Regionalplanung nicht vorweggenommen. Damit kann das Erfordernis hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise, die in der weiteren hochbaulichen Planung zu berücksichtigen sind (bauliche Vorkehrungen zur Minimierung des Wassereintritts in das Gebäude, Einordnung sicherheitsrelevanter technischer Anlagen oberhalb des zu erwartenden Wasserstandes oder Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen).

Das Plangebiet liegt zudem am Rand des ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereichs um den Flughafen Dresden. Die geplante Abrundung der Bebauung im Bereich Leipziger Straße/ Pettenkoferstraße ist davon nicht berührt.

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, wirksam seit dem 22. Oktober 2020, ist für den Planbereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Verlauf der Pettenkoferstraße stellt der FNP eine Vernetzung von Grünflächen dar. Für die Hufewiesen erfolgt eine Darstellung als Wald und Flurgehölze.

Nachrichtlich übernommen aus anderen Fachplanungen wurde die Darstellung als Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung (nach Regionalplan) sowie die Ausweisung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im FNP überein, da im FNP für die Gemeinbedarfsausstattung eine separate Darstellungskategorie verwendet wird. Hierzu zählt auch die Gemeinbedarfsfunktion Schule/Bildungseinrichtung. Die Entwicklung einer schulischen Nutzung aus einer anderen Bauflächendarstellung, wie im konkreten Fall einer gemischten Baufläche, ist somit nicht möglich und entspricht demnach nicht dem Entwicklungsgebot aus dem FNP. Erforderlich ist vielmehr eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf, konkretisiert mit dem Zweckbestimmungssymbol Schule/Bildungseinrichtung. Sofern die Gemeinbedarfsfläche eine Größe von 2 ha unterschreitet, wird nur das Zweckbestimmungssymbol verwendet. Dieses ist im konkreten Fall zutreffend.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 10 von 36

Mit der Entwicklung des Schulstandortes an der Leipziger Straße werden die Bedingungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfüllt. Der Nachweis der Verträglichkeit der Planung wurde im Bebauungsplanverfahren erbracht. Der FNP kann daher - nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes - im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

### 3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen und am 3. März 2023 in der 2. Fortschreibung als Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“ bestätigt.

Im INSEK werden u. a. Ziele für die weitere Qualifikation des Bildungs-, Sozial- und Sportangebotes abgesteckt und formuliert. Die Qualität und Funktionsfähigkeit der Bildungs-, Sozial- und Sporteinrichtungen ist als wichtiger Bestimmungsfaktor für die Lebensqualität Dresdens als auch für ihre Konkurrenzfähigkeit im nationalen und internationalen Wettbewerb zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen ist gemäß INSEK eine Erhöhung der schulischen Kapazitäten an Grund- und Oberschulen sowie Gymnasien notwendig. Ganztagsangebote an den Schulen sollen weiter etabliert und verstetigt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die Schaffung von schulischen Kapazitäten auf einer innerstädtischen Brachfläche unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und zukünftiger Bedarfe ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

### 3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO<sub>2</sub>-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 des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das Konzept 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 und 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).

Am 30. Januar 2020 beschloss der Dresdner Stadtrat die Fortschreibung der Klimaschutzziele mit der deutlich vor 2050 zu erreichenden Klimaneutralität und die Überarbeitung des beste-

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 11 von 36

henden Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts (IEK). In diesem Beschluss wird Klimaschutz zur städtischen Aufgabe von höchster Priorität für die Daseinsvorsorge durch die Landeshauptstadt Dresden und die städtischen Beteiligungsgesellschaften erklärt. Durch das Bürgerbegehren, initiiert von der Bürgerinitiative Dresden Zero, hat der Stadtrat am 15. Dezember 2022 beschlossen, dass im Rahmen der IEK-Überarbeitung das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 festgeschrieben und ein Szenario mit Zielhorizont 2040 alternativ geprüft wird. Dem Ziel Klimaneutralität ist entsprechend Rechnung zu tragen. Grundsätzlich sind auf Dachflächen Solaranlagen in größtmöglichem Umfang zu installieren. Die Möglichkeiten, im Stadtgebiet Dresden, erneuerbare Energien zu gewinnen, sind im Wesentlichen auf die Nutzung von Sonnenenergie begrenzt. Deshalb sind alle Potentiale auszuschöpfen.

Die Ziele des IEK werden in der vorliegenden Planung durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen berücksichtigt (siehe Punkt 4.6).

### **3.5. Andere Bebauungspläne**

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6041 befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung:

- Bebauungsplan Nr. 3028, Dresden-Trachau Nr. 6, Hufewiesen/Alttrachau (frühzeitige Beteiligung im November/Dezember 2019)

Dieser Bebauungsplan hat die Ausweisung von Wohnbauflächen im westlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von insgesamt 1,6 ha zum Ziel. Es soll außerdem die Einordnung von weiteren, das Wohnen nicht störenden, gewerblichen Nutzungen in einer dem Wohnen untergeordneten Größenordnung erfolgen. Der bebaute Bereich soll mit der östlich angrenzenden Freifläche in angemessener Weise verbunden werden.

### **3.6. Weitere rechtliche Bindungen**

#### **Denkmalschutz**

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet zahlreiche geschützte Einzelbauwerke in der Umgebung des Plangebietes, z. B. die unmittelbar angrenzende gründerzeitliche Bebauung (Leipziger Straße 220 bis 232) und die Gebäudereihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Leipziger Straße 169-181).

Die geplante Entwicklung des Vorhabengebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem Kubatur und Gestaltung des geplanten Schulgebäudes in angemessener Art auf die benachbarten Denkmale eingehen.

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

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

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 12 von 36

### 3.7. Gender Mainstreaming

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

Die geplante Entwicklung und Bebauung einer innerstädtischen Fläche und die Einordnung einer Bildungseinrichtung dient gleichermaßen allen Geschlechtern. Die Kulturwerkschule möchte als Stadtteilschule in Pieschen/Trachau ein pädagogisches Konzept umsetzen, das Bildung für alle, gleich welcher geistigen, körperlichen oder sozialen Voraussetzungen, ermöglicht. Die Schule soll in ihrer Zusammensetzung ein Abbild der Gesellschaft im Kleinen sein. Das Aufnahmeverfahren berücksichtigt daher Aspekte einer sozialen Durchmischung.

Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht möglich. In der vorliegenden Gebäude- und Freiflächenplanung (Entwurfsplanung) sind die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die geschlechterspezifischen Bedürfnisse und Anforderungen berücksichtigt.

## 4. Umweltbelange

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6041 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 (siehe Punkt 2.1). 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. Boden

Das Plangebiet liegt in der pleistozän überprägten Niederterrasse der Elbe. Durch die Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung sind die im Plangebiet vorkommenden Böden anthropogen überformt. Es handelt sich um eine teilweise durch Abtrag entstandene Fläche. Die Bodenqualität innerhalb des Areals wird in der Bodenkarte des Themenstadtplans der Landeshauptstadt Dresden (Stand Februar 2023) als „sehr gering“ eingestuft.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 13 von 36

Zur Baugrundbeschaffenheit liegen ein Baugrundgutachten der Baugrund Linke GmbH vom Dezember 2021 sowie ein Geotechnisches Gutachten zur Hauptuntersuchung des Baugrundes, zur hydrogeologischen Erkundung der Sickerfähigkeit und zur abfallfachlichen Untersuchung der Aushubböden des Büros für Geotechnik vom 29. August 2023 vor.

Aus den vorgenommenen Bohr- und Rammsondierungen ergibt sich folgende Baugrundsichtung: Unterhalb von Auffüllungen (Mächtigkeit 0,40 – 0,50 m) folgen pleistozäne Ablagerungen, die sogenannten Tallehme, Talsande und Talkiese über fluviatilen Ablagerungen der Vor- und Nachschüttbildungen. Die Basis bildet der sogenannte Pläner der Oberkreide in einer Tiefe von 16 bis 17 m unter Gelände, was einer Ordinate von rund 94 m ü NHN entspricht.

Nach den in den Gutachten getroffenen Feststellungen sind die Baugrundverhältnisse als geeignet zu bewerten. Die anstehende Auffüllung ist mit den Fundamenten zu durchfahren. Die darunter folgenden tragfähigen Baugrundsichten (Talsand/Talkies) stehen ab einer Tiefe von 0,40 m bis 0,50 m unter OKG an und sind mittel bis gut tragfähig.

### 4.2. Altlasten

Entsprechend einer vorliegenden Altlastenauskunft des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 30. November 2020 sind die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert und es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Sämtliche Anlagen der ehemaligen Tankstelle Leipziger Straße 234/236 auf dem Flurstück 109 wurden vollständig entfernt. Im nachfolgenden Grundwassermonitoring wurden keine Belastungen mehr festgestellt. Eventuell sind auf den Grundstücken verfüllte Kellerbereiche aus der Vorkriegsbebauung oder Gründungen aus der Tankstellenbebauung im Boden verblieben.

Entsprechend der Altlastenauskunft können bei Neunutzung bzw. Baumaßnahmen Auffüllbereiche mit ggf. schadstoffbehafteten Trümmerschutt nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird eine baubegleitende Kontrolle durch ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

#### Kampfmittelbelastung

Es liegt eine ‚Abschließende Mitteilung zur Kampfmittelbelastung‘ der Landeshauptstadt Dresden vom 25. Januar 2021 vor. Es ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt, es bestehen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben. Die Kampfmittelsuche als Maßnahme der Gegenabwehr ist nicht erforderlich.

### 4.3. Wasser

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

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet dem Gebietstypen II (versickerungsdominiert) zuzuordnen. Der K-Wert des Baugrunds liegt gemäß Baugrundgutachten<sup>1</sup> bei  $1,25 \cdot 10^{-3}$  bis  $3,9 \cdot 10^{-4}$  m/s, der Boden ist somit als stark wasserdurchlässig zu bezeichnen.

<sup>1</sup> Baugrund Linke GmbH, Baugrundgutachten vom 14. Dezember 2021

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 14 von 36

Während der Baugrundaufschlüsse wurde in keiner der Kleinrammbohrungen Grundwasser angetroffen. Der maximale Grundwasserspiegel liegt bei circa 106,8 m ü. NHN (4 m unter Gelände). Das Grundwasser fließt in südlicher Richtung der Elbe zu.

Die minimalen Grundwasserflurabstände betragen auf dem Grundstück beim Hochwasser 2002 > 1 bis ≤ 2 m und beim Hochwasser 2013 > 4 bis ≤ 5 m (Quelle: Themenstadtplan Dresden).

Der überwiegende Teil des Baugrundstücks liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Es handelt sich dabei um ein Gebiet, welches beim Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden kann (OK Hochwasserstand 2013 = 110,77m ü NHN). Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung baulicher Anlagen.

Gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern.

Der Belang der Hochwassergefährdung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Elbe und durch die Aufnahme textlicher Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt.

### 4.4. Arten und Biotope

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung besitzen die Flächen des Plangebietes eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der geplante Schulstandort ist derzeit unbebaut und wird in Teilen für eine Kleintierhaltung und für private Pkw-Stellplätze und Lagerflächen zwischengenutzt. Die Flächen sind sowohl durch Grasbestände, Gehölzgruppen und Einzelbäume als auch Offenflächen gekennzeichnet.

Die vorhandenen Gehölze weisen augenscheinlich keine Biotopmerkmale auf. Schutzgebiete und Einzelobjekte nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Der ökologische Wert des Gebietes bemisst sich aus dem Lebensraum- und Nahrungshabitatpotenzial der vorhandenen Vegetationsstrukturen. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass von einer Betroffenheit europäischer Vogelarten, von Fledermausarten sowie des Eremiten auszugehen ist. Für diese Artengruppen war daher eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

#### 4.4.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzw. zur Abwendung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) wurde für das Plangebiet ein Artenschutzbeitrag erstellt.<sup>2</sup>

Auf der Grundlage einer Datenrecherche aus der Artdatenbank des Freistaates Sachsen (Multi Base CS) und der vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten wurden das Vorkommen europäischer Vogelarten, geschützter Fledermausarten sowie von Reptilienarten (Zauneidechse) und des Eremiten geprüft.

---

<sup>2</sup> MEP Plan GmbH Dresden, Bericht vom 8. August 2023

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 15 von 36

Aus der Artenschutzprüfung lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

### Erfassung Habitatbäume

Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt fünf Bäume erfasst, die geeignete Habitatstrukturen für gehölbewohnende Fledermausarten in Spalten und Höhlungen aufweisen. Darunter befindet sich ein Walnussbaum, der erhalten bleibt. Vier Bäume sind zur Fällung vorgesehen. Weiterhin wurden drei alte Freibrüternester (Taube, Singvogel) ohne Besatz in drei zur Fällung vorgesehenen Bäumen nachgewiesen. Durch die Fällung dieser Bäume kann die jeweilige Artengruppe durch Verlust der (potentiellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein. Bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen kann einer Betroffenheit dieser Artengruppe durch das Vorhaben begegnet werden.

### Vögel (Avifauna)

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

Im Plangebiet wurden insgesamt 16 Vogelarten nachgewiesen. Die nachgewiesenen Arten nutzten das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche bzw. überflogen dieses. Nach der Tabelle der regelmäßig in Sachsen auftretenden Vogelarten (LfULG 2023a) können die 16 Vogelarten in zwei Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (Gartenrotschwanz und Grünsprecht) und 14 häufige Vogelarten unterteilt werden.

### Fledermäuse

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine geeigneten Habitatstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden. Für gehölbewohnende Fledermausarten wurden hingegen an insgesamt fünf Bäumen geeignete Quartierstrukturen in Form von Höhlungen, Spalten oder Rissen nachgewiesen. Die vier zur Fällung vorgesehenen Habitatbäume weisen Zwischenquartierpotential auf, während die zum Erhalt vorgesehene Walnuss sowohl Sommer-/Zwischen- als auch Winterquartierpotential bietet.

### Reptilien

Im Plangebiet wurde im Zuge der Begehungen die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Die Art wird in Deutschland auf der Vorwarnliste geführt und gilt nach der sächsischen Roten Liste als gefährdet. Des Weiteren wird sie im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und gilt als streng geschützte Art nach Bundesnaturschutzgesetz.

Für die Schaffung des Ersatzhabitates für die nachgewiesene besonders und streng geschützte Art Zauneidechse wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine externe Fläche von circa 0,2 ha innerhalb des fertiggestellten Reptilienhabitats auf dem Flurstück 129 der Gemarkung Hellerberge festgelegt. Die Bergung und Umsiedlung der Zauneidechsen, die im Plangebiet ein Habitat hatten, ist als vorgezogene Maßnahme bereits erfolgt.

Nach erfolgter Umsiedlung ist die Zauneidechse im Plangebiet nicht mehr vorhanden, so dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG prognostisch nicht betroffen sein werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 16 von 36

### Eremit

Im Zuge der Gehölzkontrolle wurden keine potentiellen Habitatbäume für den Eremiten (*Osmoderma eremita*) erfasst. Aufgrund der Erfassungsergebnisse ist somit von keiner Betroffenheit dieser Art innerhalb des Plangebietes auszugehen.

### Naturschutzfachliches Fazit

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass für die untersuchten Artengruppen ein Maßnahmenpaket von Vermeidungsmaßnahmen notwendig ist. Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen:

- Schaffung von Ersatzquartieren
- artenschutzgerechte Baustelleneinrichtung und Bauzeitenregelung
- Baubegleitung Artenschutz
- Errichtung eines temporären Reptilienschutzzaunes
- Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel
- Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Auf Grundlage des im Artenschutzbeitrag aufgezeigten Maßnahmenpakets sind Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben ist bei der zuständigen Behörde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Der Antrag wurde im August 2023 bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

#### **4.4.2. Gehölzbestand**

Das Gebiet weist einen Gehölzbestand mit circa 30 Einzelbäumen auf. Neben einigen Großbäumen (Nussbaum, Rotbuche) besteht ein großer Anteil aus Wildaufwuchs und schwach entwickelten Gehölzen. Aufgrund des geplanten Schulneubaus ist ein erheblicher Teil der Gehölze zur Fällung vorgesehen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung ermittelt und sollen soweit möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für einen durch die Kulturwerkschule gGmbH beantragten Interimsschulbau in Containerbauweise (vom März 2019) wurde bereits für die damals zur Fällung beantragten Gehölze (9 Stück) eine Fällgenehmigung erteilt, verbunden mit folgenden naturschutzrechtlichen Auflagen:

- Die zu beseitigenden Gehölze sind unmittelbar vor Beginn der Gehölzbeseitigung durch einen Gutachter nach wild lebenden Tieren wie z.B. nistenden Vögeln, Fledermäusen (in Höhlen und Spalten), Hornissen (in Baumhöhlen), Wespen in freihängende Nestern und Igel abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und dem Umweltamt vorzulegen.
- Liegen Belange des Artenschutzes vor, dürfen die Arbeiten erst nach Ausfliegen der Jungvögel oder nach Umsetzen der Tierarten erfolgen. Dabei ist die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 17 von 36

- Als Ersatz für die beantragten Fällungen sind auf dem zukünftigen Schulgelände 15 mittel- oder großkronige Laubbäume und 6 Großsträucher zu pflanzen. Für jeden Baum können ersatzweise 4 Großsträucher gepflanzt werden. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb von fünf Jahren zu vollziehen.

Die 2019 beantragten und genehmigten Fällungen sind bisher nicht erfolgt. Im Zusammenhang mit dem aktuell geplanten Neubau des Schulgebäudes und der Turnhalle ist die Fällung von insgesamt 8 Bäumen erforderlich, die unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung fallen. Die Bilanzierung der dafür erforderlichen Ersatzpflanzungen wurde im Zuge der Freianlagenplanung<sup>3</sup> vorgenommen (siehe Punkt 5.3 Ersatzpflanzungen).

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft (siehe Punkt 4.4.1).

### 4.5. Immissionsschutz

#### Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken aus südlicher Richtung die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs und des Straßenbahnverkehrs auf der Leipziger Straße ein. Von der an der Nordwestseite verlaufenden Pettenkoferstraße geht kein nennenswerter Verkehrslärm aus. Lärmrelevante Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung des Baugebietes nicht ansässig.

Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen und zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes vor Außenlärm wurde im August 2022 ein Schalltechnisches Gutachten<sup>4</sup> durch die Akustik Bureau Dresden GmbH erarbeitet.

Die Berechnungen führten zu folgenden Aussagen:

- Ausgehend vom Schutzanspruch eines Mischgebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18005-1 überschritten. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Schallschutzziele innerhalb der schutzbedürftigen Räume einzuhalten.
- Der Schallschutz der Außenbauteile ist nach der baurechtlich verbindlichen DIN 4109-1:2018-01 zu realisieren. Hierfür sind die erforderlichen Schalldämmmaße auf Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu ermitteln. Diese liegen bei 62 bis 74 dB(A).
- Aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschimmissionen sind an den der Leipziger Straße zugewandten Fassaden (Süd- und Westfassade) Unterrichts- und Aufenthaltsräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung mit dem erforderlichen Bau-schalldämm-Maß auszustatten.
- Der ermittelte Freiflächenpegel auf dem Schulhof sowie auf den Dachterrassen liegt zum Großteil bei 49 bis 55 dB(A). Lediglich im nordwestlichen Teil des Grundstücks (6 m breiter Streifen entlang der Pettenkoferstraße) sowie am Westrand des unteren Sporthallendaches liegt der Freiflächenpegel knapp über 55 dB(A). Es wird eingeschätzt, dass der Freiflächenpegel insgesamt für eine Nutzung als Pausenhof bzw. für eine Hortnutzung geeignet ist.

<sup>3</sup> Landschaftsarchitekturbüro Grohmann, Freianlagenplanung – Entwurf, Juli 2023

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung ABD 23532-05/22 vom 18. August 2023

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 18 von 36

Die vorgesehene 2 m hohe Lärmschutzwand auf der Westseite des Schulgebäudes trägt zur Reduzierung der Pegel im Außenbereich bei und wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die Überschreitung des Orientierungswertes der „Empfehlung zu den räumlichen Anforderungen für Kindertageseinrichtungen“ des SMS von 50 dB(A) wurde vom Gutachter als tolerabel bewertet, da die berechneten Pegel auf den Außenspielflächen einerseits dem allgemeinen Hintergrundgeräusch einer Großstadt entsprechen und andererseits weit unter denen liegen, die durch auf den Freiflächen spielende Kinder hervorgerufen werden.

### Radonschutz

Es liegen gegenwärtig keine Aussagen zur Radonbelastung auf dem Grundstück vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Mit einer bituminösen Abdichtung und einer Abdichtung mit Frischbetonverbundfolie kann eine Radondichtheit realisiert werden.

### **4.6. Klimatische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie**

Bedingt durch die innerstädtische Lage des Plangebietes ist bereits eine signifikante Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen, die allerdings derzeit noch durch die unversiegelten, begrünten Flächen positiv beeinflusst wird. Die Belastung durch Luftverunreinigungen liegt im Plangebiet unterhalb der Grenzwerte. An das Plangebiet grenzen im Norden die Hufewiesen mit einem hohen Anteil an unversiegelten und begrünten Flächen an, auf denen Kalt- und Frischluft entsteht.

In der Planungshinweiskarte Stadtklima ist der Bereich des Plangebietes - wie auch ein Großteil des Dresdner Stadtzentrums - als „Sanierungszone“ eingestuft. Im Planverfahren sind daher die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung planerisch zu berücksichtigen. In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Dresden ist das Gebiet als Bereich geringer Überwärmung (2 bis 3 Grad) eingestuft.

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 bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern. Dies ist mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept gegeben. Durch die Planung wird sich die klimatische Situation gegenüber dem Bestand nicht verschlechtern. Die Planung ist gesamtstädtisch betrachtet ein Baustein bei der Umsetzung des übergreifenden Planungsziels zur ressourcenschonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung und aufgrund der innenstadtnahen Lage, der guten Erschließung durch den ÖPNV sowie der Nutzung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan sind die Belange Stadtklima / Klimawandel / Klimaanpassung u. a. durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, zur Dachbegrünung und zur weitgehenden Niederschlagswasserrückhaltung innerhalb des Gebietes berücksichtigt. Maßnahmen zur energetischen Optimierung im Bereich der Gebäudehülle werden in der hochbaulichen Planung Berücksichtigung finden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 19 von 36

### Klimacheck Treibhausgasemissionen

Mit dem nachfolgenden Klimacheck wird eine standortbezogene Übersicht zur Bilanz der Belastungen und Potenziale in Bezug auf Möglichkeiten zur Reduktion von Treibhausgasemissionen gegeben. Es werden die Auswirkungen der Gebäude, für die im Bauleitplan Bauplanungsrecht geschaffen wird, auf die Treibhausgasemissionen sowie Minderungsmaßnahmen dargestellt.

<p>Überschlägige Treibhausgasemissionen Wärme und Strom</p>	<p>Der spezifische Wärme- und Strombedarf von Gebäuden hängt von der Art der Energieversorgung und vom angewendeten Energiestandard ab. Beide Aspekte werden nicht im Bebauungsplan, sondern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der technischen Gebäudeplanung definiert. Weitere Einflussfaktoren nach Errichtung sind das Nutzerverhalten und die Witterungsverhältnisse.</p> <p>Die überschlägigen Treibhausgasemissionen aus dem Wärme- und Strombedarf der baulichen Nutzung (CO<sub>2</sub>-Äquivalent [t/a]), stellen sich je nach verwendeten Energiestandard wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Energiestandard GEG-Neubaustandard: 46,3 bis 62,9 t/a</li><li>- Energiestandard Effizienzhaus 40: 33,7 bis 45,8 t/a</li></ul> <p>Bei der Realisierung der zulässigen Photovoltaikanlagen (siehe Punkt Erneuerbare Energien) kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß weiter reduziert werden.</p> <p>Der Ausgangswert der Gebäudegröße beträgt bei der Schule 2.852 m<sup>2</sup> GF, bei der Sporthalle 735 m<sup>2</sup> GF; die Geschossfläche für beide Gebäude beträgt insgesamt 3.587 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Reduktion Wärmebedarf/ Wärmeenergieeffizienz</p>	<p>Angesichts der näheren Umgebung ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt (Kapitel 8.1.3.). Die Verwendung von Fernwärme ist nicht möglich (Kap. 7.4.), das Gebiet befindet sich nicht im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes der SachsenEnergie.</p> <p>Die Wärmeversorgung mit regenerativen Energieträgern wurde geprüft. Im Ergebnis der Variantenuntersuchung soll der Einsatz von hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen weiter weiterverfolgt werden.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Verwendung regenerativer Energien ist im Rahmen des Durchführungsvertrages geplant.</p>
<p>Reduktion Strombedarf</p>	<p>Eine anteilige Dachbegrünung ist textlich festgesetzt (Planungsrechtliche Festsetzungen I.8.1). Die Festsetzung hält dabei Möglichkeiten zu Kombinationen mit dezentraler Energiegewinnung, Einordnung von Anlagen zur Gebäudeklimatisierung, Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück offen. Fassadenbegrünung ist generell zulässig.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 20 von 36

	Reduktion Gebäudeklimatisierung durch Dachbegrünung Pflanzung von Einzelbäumen und Grünstrukturen auf dem Grundstück mit Verschattungswirkung (Kap. 8.1.10)
Reduktion Mobilitätsbedarf	Die nächstgelegenen Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in 100 m bis 200 m Entfernung, der S-Bahnhof Trachau befindet sich in circa 850 m Entfernung (Kap. 6.2.) Gut angeschlossen an Fußwegenetz, alle öffentlichen Straßen verfügen über Gehwege, mäßig Anbindung des Radverkehrs, da die öffentlichen Straßen nur z. T. über entsprechende Radverkehrsanlagen verfügen.
Erneuerbare Energien	Die Dachflächen weisen gute Bedingungen für eine bauliche Integration von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf. Die Integration von technischen Anlagen auf dem Dach unterliegen, mit Ausnahme für Anlagen für Photovoltaik und Solarthermieanlagen, Restriktionen (Planungsrechtliche Festsetzungen I.2.1 Höhe baulicher Anlagen), um eine angemessenen gestalterischen Integration insbesondere in Bezug auf die nähere Umgebung sicher zu stellen. Solarenergetische Anlagen auf Dachflächen sind zulässig (bauordnungsrechtliche Festsetzung II.2). Ein Mindestanteil dieser Anlagen auf den Dachflächen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

### 4.7. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt laut Stadtratsbeschluss V1999/17 vom 17. Mai 2018 die ökologische Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Dresdens dar.

Im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept (EMK) des geltenden Landschaftsplanes (Stand Mai 2018) ist das Plangebiet als Baugebiet dargestellt, mit überlagernder Darstellung des Maßnahmetyps „Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas“. Die überlagernde Darstellung basiert auf dem Fachleitbild Stadtklima des Landschaftsplans (Planungshinweiskarte Stadtklima), die den Planungsraum als Teil der stadtklimatischen Sanierungszone bewertet.

Nordwestlich der Pettenkoferstraße sind der Erhalt und die Entwicklung des Grünverbundes in Richtung der Hufewiesen dargestellt.

### 5. Grünordnung

Parallel zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch das Dresdner Landschaftsarchitekturbüro Grohmann die Freianlagenplanung für das Plangebiet erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen und die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan basieren auf dem vorliegenden Freiraumkonzept.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 21 von 36

### 5.1. Konzept der Grünordnung

Unter Berücksichtigung der geplanten Neubaumaßnahmen einerseits und der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft andererseits sind zur Begrünung des Vorhabengebietes folgende Maßnahmen vorgesehen, für die im Bebauungsplan die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erfolgt sind:

- Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe im Bereich des Vorplatzes an der Leipziger Straße,
- Erhalt eines markanten Nussbaumes und Anpflanzung von standortgerechten Einzelbäumen und Solitärsträuchern im Bereich des Schulhofs und der Hortaußenflächen im nordwestlichen Grundstücksteil,
- Gestaltung des Sporthallendaches als nutzbare begrünte Dachfläche,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, z. B. durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Zuwegungen und Stellplatzflächen.

### 5.2. Eingriffsregelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6041 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.

### 5.3. Ersatzpflanzungen

Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zum Verlust von 24 Gehölzen, die sich überwiegend als Wildaufwuchs auf der Brachfläche entwickelt haben. Etwa die Hälfte der zu fällenden Gehölze besteht aus Fichten.

Aufgrund der geringen Stammumfänge des Wildaufwuchses unterliegen die zu fällenden Gehölze teilweise nicht dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Dementsprechend müssen bei der Beseitigung dieser Gehölze keine entsprechenden Ersatzpflanzungen erfolgen.

Nur die Bäume, die einen Stammumfang größer/gleich 90 cm haben, müssen über die Gehölzschutzsatzung berechnet und ausgeglichen werden. Dies betrifft 7 Bäume (innerhalb des Vorhabengebietes und einen Trompetenbaum auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 107).

Im Rahmen der Freianlagenplanung erfolgte eine detaillierte Gehölzbilanzierung. Im Ergebnis sind für die 8 ersatzpflichtigen Fällungen insgesamt 23 Ersatzpflanzungen (StU 18-20 cm) nötig. Durch die im Rechtsplan festgesetzten 6 Neupflanzungen können die erforderlichen Fällungen nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Weitere Ersatzpflanzungen im Plangebiet sind aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße nicht umsetzbar. Bezüglich der 17 externen Ersatzpflanzungen werden in der weiteren Planung Abstimmungen mit dem Umweltamt und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft erfolgen.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 22 von 36

### 6. Verkehrserschließung

#### 6.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Leipziger Straße aus südlicher Richtung und durch die Pettenkoferstraße aus westlicher Richtung erschlossen.

Die Leipziger Straße ist in diesem Bereich eine stark befahrene überörtliche Verbindungsstraße in Richtung Radebeul/Meißen bzw. Stadtzentrum. Mittig liegt eine Straßenbahntrasse in der Straße. Gegenüber dem Schulgrundstück liegt der Kreuzungsbereich Bunsenstraße/ Leipziger Straße. Östlich befindet sich ein gesicherter Fußgängerüberweg mit einer Bedarfsampel.

Die Pettenkoferstraße ist eine Sackgasse mit unzureichendem Ausbauzustand. Sie dient der Erschließung der nördlich anliegenden Grundstücke mit überwiegend Wohnnutzung sowie des Wohngrundstücks Pettenkoferstraße 10 (Flurstück 102 der Gemarkung Dresden-Trachau) am östlichen Ende der Straße. Zudem wird ihr zukünftig eine größere Bedeutung als fußläufige Anbindung an die Grünfläche Hufewiesen zukommen.

Die Pettenkoferstraße ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Sie hat mit Ausnahme des Fußverkehrs in Richtung der Hufewiesen keine Erschließungsfunktion für die Kulturwerkschule und soll von zusätzlichem Fahrzeugverkehr durch die Schule vollständig freigehalten werden.

#### 6.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Der künftige Schulstandort ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Rankestraße ist fußläufig circa 130 m entfernt, die Haltestelle Alttrachau ca. 150 m. Beide Haltestellen werden von der Straßenbahnlinie 4 (Laubegast - Weinböhl) im 10 Minuten-Takt bedient.

Die Haltestelle Rankestraße wird zudem von den Buslinien 70 (Gompitz - Bahnhof Klotzsche - Industriegebiet Nord) und 80 (Omsewitz - Bahnhof Klotzsche) bedient, die Haltestelle Alttrachau von der Buslinie 64 (Reick - Kaditz). Der S-Bahnhaltepunkt Dresden-Trachau liegt in einer Entfernung von circa 850 m.

#### 6.3. Grundstückszufahrten

Derzeit gibt es zwei Zufahrten auf das Baugrundstück von der Leipziger Straße. Über die westliche Zufahrt wird gegenwärtig ein kleiner Privatparkplatz erschlossen, der sich auf den Flurstücken 110/1 bzw. 109b befindet. Über die östliche Zufahrt (Flurstück 109) werden gegenwärtig die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Wohn- und Geschäftshaus Leipziger Straße 232, Flurstück 107) angefahren.

Es ist vorgesehen, die bestehende östliche Zufahrt zum Schulgrundstück und zu den Stellplätzen auf Flurstück 107 geringfügig in östlicher Richtung zu verschieben. Der erforderliche Abstand der Zufahrt zum Bestandsgebäude Leipziger Straße 232 und die Breite der Zufahrt werden durch die erforderlichen Schleppkurven bestimmt.

Über diese neu anzulegende Zufahrt bzw. Durchfahrt sollen die Pkw-Stellplätze für Schule und Vereinssport sowie für die Mieter des Nachbargrundstücks erschlossen werden. Außerdem dient sie dem Versorgungsverkehr (Handwerker, Reinigung, Anlieferung, Müllentsorgung).

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 23 von 36

Die Müllbehälter der Schule und des Nachbargrundstücks befinden sich in der Durchfahrt und sollen mit einer blickdichten, gestalterisch ansprechenden Einhausung versehen werden.

Die bestehende zweite Zufahrt an der Leipziger Straße kann am jetzigen Standort erhalten bleiben und wie bisher im Bedarfsfall als Zufahrt zum Mischwasserkanal für Wartungsfahrzeuge der Stadtentwässerung Dresden GmbH genutzt werden.

### 6.4. Gebäudevorflächen Leipziger Straße

An der Leipziger Straße ist zwischen dem vorhandenen Gehweg und dem geplanten Schulgebäude auf einer Länge von circa 30 m eine neue öffentlich nutzbare Verkehrsfläche in Ergänzung zur vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Diese herzustellende Verkehrsfläche mit einer Breite bis zu 1,00 m führt zu einer Begradigung der Grundstücksgrenze im südöstlichen Teil des Schulgrundstücks und dient der Verbreiterung des vorhandenen Gehweges der Leipziger Straße auf eine durchgängige Breite von > 4,20 m.

In Verlängerung des Schulgebäudes bis zur Einmündung der Pettenkoferstraße wird durch die um 8 m zurückgesetzte Einfriedung des Schulhofes ein neuer Vorplatz geschaffen, der ausreichend Platz für die ankommenden Schülerinnen und Schüler und für die Einordnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze bietet. Hier befindet sich auch der Zugang zum Schulhof und über diesen zum Haupteingang der Schule.

### 6.5. Ruhender Verkehr

Als örtliche Bauvorschrift für die Errichtung von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder gilt in Dresden die Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS), in Kraft getreten am 27. Juli 2018. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat somit gemäß StGaFaS zu erfolgen.

Die vorläufige Stellplatzbilanz für das Schulgrundstück ergibt das Erfordernis von 6 Pkw-Stellplätzen (Ansatz Klassenstufen 1 bis 6 einzügig, maximal 168 Schüler, Abminderung aufgrund ÖPNV-Anschluss). Davon muss mindestens ein Stellplatz dem Standard der Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen genügen. Darüber hinaus sind 38 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für die Sporthalle sind 8 Pkw-Stellplätze und 16 Fahrradstellplätze nachzuweisen, die sich jedoch wegen der Abendnutzung durch Vereine mit den Stellplätzen für die Schule überlagern lassen und gemäß § 2 (5) StGaFaS nicht zusätzlich nachzuweisen sind.

Der Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze ist aufgrund der beengten Grundstückssituation teilweise auf dem Nachbargrundstück vorgesehen. Dazu sind Abstimmungen und vertragliche Regelungen (Erbpacht) zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks 107 erfolgt.

Die betreffende Fläche im Hof des Wohn- und Geschäftshauses Leipziger Straße 232 wird gegenwärtig bereits zum Parken genutzt, hier befinden sich gegenwärtig 7 private Pkw-Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Zufahrt erfolgt westlich des Parkplatzes über das Grundstück der Kulturwerkschule (Flurstück 109).

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 24 von 36

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde eine Stellplatzlösung erarbeitet, bei der unter Einbeziehung einer ca. 4 m breiten Teilfläche des Flurstücks 109 insgesamt 12 Pkw-Stellplätze geschaffen werden. Dabei waren ein möglichst großer freizuhaltender Bereich für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohn- und Geschäftshauses Leipziger Straße 232 und der Erhalt möglichst vieler Bäume zu berücksichtigen.

Der geplante Parkplatz, der überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, besteht aus 2 Stellplätzen in Längsrichtung und 10 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, darunter ein überbreiter Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen. Die Zuwegung zum Parkplatz erfolgt von der Leipziger Straße über die neu anzulegende Durchfahrt zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Schulgebäude.

Die Einhaltung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme soll durch die Begrenzung der Betriebszeiten der Schule (werktags bis 17 Uhr) und der Sporthalle (bis 21.45 Uhr) gesichert werden. Die Nutzung des Parkplatzes durch das Lehrpersonal und durch die Nutzerinnen und Nutzer der Sporthalle soll nur innerhalb dieser Betriebszeiten zugelassen werden, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum für die vorhandene Wohnbebauung zu verhindern. Dazu werden vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks 107 erfolgen.

Die Einordnung der Fahrradabstellplätze ist im südwestlichen Teil des Schulgrundstücks auf dem neuen Vorplatz an der Leipziger Straße vorgesehen. Nach derzeitigem Stand der Freiflächenplanung sollen unter dem Blätterdach der straßenbegleitenden Baumreihe 24 Fahrradbügel (= 48 Abstellplätze) errichtet werden.

Die Anordnung einer „Kiss&Ride/Dropoff-Zone“ vor dem Schulgrundstück in Form von ausgewiesenen Stellplätzen entlang der Leipziger Straße wurde ebenfalls geprüft, ist jedoch im Hinblick auf die Schulwegsicherheit und zur Sicherstellung einer angemessenen Gehwegbreite vor der Schule nicht sinnvoll umsetzbar. Auf der Leipziger Straße gilt aber in diesem Bereich ein „eingeschränktes Halteverbot“, so dass das Halten im gewissen Umfang erlaubt ist (vgl. § 12 Absatz 2 StVO).

### 7. Medienschließung

Das Gebiet kann medientechnisch im Wesentlichen als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Die Medientrassen liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an. Für die Erschließung des Plangebietes sind ausgehend von den vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen teilweise neue Anschlüsse herzustellen.

#### 7.1. Entwässerung

Die Entwässerung des Schulgrundstückes ist schmutz- und regenwasserseitig mit den nachfolgend benannten Einschränkungen gesichert. Als Entsorgungsmöglichkeiten wurden durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH mit Schreiben vom 20. November 2020 die Mischwasserkanäle in der Leipziger Straße (DN 500/ 750), Pettenkoferstraße (DN 250/375) sowie auf Flurstück 110/1 (DN 1000/1500) benannt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 25 von 36

### Mischwasserkanal

Der o.g. Mischwasserkanal DN 1000/1500 verläuft quer über das Baugrundstück. Eine Überbauung des einzuhaltenden Schutzstreifens von 6 m Breite und 5 m Höhe mit schnell und vollständig demontierbaren Konstruktionen ist möglich, wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, diese im Bedarfsfall zu demontieren bzw. die Kosten für den Rückbau zu tragen. Ein Bedarfsfall ist z. B. eine Havarie oder eine erforderliche Reparatur am Kanal.

Eine Überbauung des Kanals erfolgt hier ausschließlich im Bereich des Gebäudedurchgangs. Die entsprechenden Fassadenteile werden im Bereich des Gebäudegrundrisses demontierbar ausgebildet. Der Untergrund muss so befestigt werden, dass er mit einem LKW mit einer Achslast von 10 t befahrbar ist. Durch Fundamente des Bauwerks darf kein Lasteintrag auf den Kanal erfolgen. Die konkrete bautechnische Lösung für die Überbauung des Kanals wird in der weiteren hochbaulichen Planung mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt.

### Entwässerungskonzept

Für das Gebiet ist eine Trennkanalisation aufzubauen. Die aktuelle Gebäudeplanung sieht vor, dass der Großteil der Sanitäreinrichtungen im östlichen Teil des Schulgebäudes angeordnet wird. Demnach soll die Schmutzwasseranbindung von Osten an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1000/1500 auf dem Schulhof erfolgen.

Die Mischwasserkanalisation ist hydraulisch ausgelastet. Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Potenziale der Rückhaltung im Gebiet auszuschöpfen. Zur Abflussverminderung sind im Gebiet umfangreiche Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (teilweise Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Versickerung) vorgesehen.

Die außenliegende Gebäudeentwässerung wird über ein Leitungsnetz an die Versickerungsanlage angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Vorreinigung einer Rigolenanlage zugeführt, welche im Bereich der Stellplatzflächen angeordnet werden soll und damit zum Teil auf der Fläche des Nachbargrundstücks (Flurstück 107 der Gemarkung Trachau) liegt. Die endgültige Dimensionierung der Versickerungsanlage wird auf Grundlage der Hochbau- und Freiflächenplanung in der weiteren Planung erfolgen.

Die Bemessung der Versickerungsanlage für die Dachflächen des neuen Schulgebäudes sowie für die abflusswirksamen Grundstücksflächen ist nach Arbeitsblatt DWA-A 138 für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis erfolgt<sup>5</sup> und ergibt die Notwendigkeit einer Füllkörperrigole mit den Abmessungen 12,80 m x 7,20 m x 0,66 m (Länge x Breite x Höhe). Die Rigolensole soll bei 107,96 m liegen und somit > 1,0 m über dem höchsten Grundwasserstand von 106,80 m. Der geringste Abstand zum Nachbargrundstück beträgt > 5,00 m. Der Abstand zur geplanten Sporthalle beträgt circa 3,00 m.

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.

---

<sup>5</sup> Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Matthias Maut Gesellschaft für Bauwesen mbH, Juli 2023

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 26 von 36

### 7.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist durch die SachsenEnergie gewährleistet. Mögliche Anschlusspunkte an das vorhandene Leitungsnetz in der Leipziger Straße sind im Erschließungsplan Medien dargestellt.

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. Für die Schule ist von ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (Grundschutz) über einen Zeitraum von zwei Stunden auszugehen (mehr als drei Vollgeschosse, mittlere Brandausbreitungsgefahr).

### 7.3. Elektronenergieversorgung

Die äußerliche Erschließung mit Strom ist gewährleistet. Sie kann über die in den vorhandenen Straßen liegenden Mittel- und Niederspannungsleitungen erfolgen. Die Anbindepunkte befinden sich auf der Leipziger Straße.

Die innere Erschließung ist in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung (einschließlich PV-Anlagen, E-Mobilität o.ä.) ggf. zu verstärken. Dazu werden der SachsenEnergie in der weiteren Planung detaillierte Planungsunterlagen vorgelegt.

Für den geplanten Schulstandort besteht das Potenzial, Teile der Dachfläche, die nicht zur Aufstellung haustechnischer Anlagen benötigt werden, für eine PV-Anlage zu nutzen. Es wird von einer PV-Anlage auf dem Dach des Schulgebäudes (Mansarddach) mit circa 150 m<sup>2</sup> und einer Leistung von 30 kWp ausgegangen.

### 7.4. Wärmeversorgung

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

Eine Wärmeversorgung über den Energieträger Erdgas ist aus dem städtischen Gasversorgungsnetz der SachsenEnergie möglich.

Im Rahmen der Fachplanung HLS wurden alternative Wärmekonzepte zur Versorgung des Schulstandortes unter ökonomischen wie ökologischen Bedingungen und der Maßgabe der technischen und rechtlichen Realisierbarkeit geprüft. Für die Wärmeversorgung wurden folgende Varianten in Betracht gezogen:

1. Einsatz eines erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerkes (BHKW) für die Grundversorgung in Kombination mit einem Gasbrennwertkessel für die Spitzenlastabdeckung,
2. Einsatz einer Sole-Wasser-Wärmepumpe (Deckungsanteil circa 80 %) für die Grundlast in Kombination mit einem Gasbrennwertkessel für die Spitzenlastabdeckung,
3. Einsatz von kaskadierten hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Jahresarbeitszahlen > 3,5 (Deckungsanteil circa 80 %) für die Grundlast in Kombination mit einem Gasbrennwertkessel für die Spitzenlastabdeckung.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 27 von 36

Im Ergebnis der Untersuchung wird Variante 3 weiterverfolgt. Diese erfüllt die geltenden sowie auch die absehbaren zusätzlichen Anforderungen an die Anlagen zur Wärmeerzeugung. Die Option einer PV-Anlage ergänzt das Anlagenkonzept sinnvoll und stellt den für die Wärmepumpen benötigten Strom anteilig aus dieser erneuerbaren Energiequelle bereit.

### **7.5. Sonstige Medien**

In den angrenzenden Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Eine Erschließung des Schulstandortes ist somit möglich. Die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der notwendigen Maßnahmen ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen vertraglich zu vereinbaren.

An den Grenzen des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen der SachsenNetze GmbH. Die Versorgung mit Informationskabeln kann über die in der Leipziger Straße liegenden FM-Trassen erfolgen.

In den angrenzenden Straßen befindet sich eine öffentliche erdverkabelte Beleuchtungsanlage. Die Straßenbeleuchtungskabel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und nicht zu überbauen. Die Standsicherheit der Maste ist zu gewährleisten. In der Leipziger Straße befindet sich zudem Anlagen- und Leitungsbestand der Lichtsignalanlagen (LSA).

Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Konflikten mit dem Anlagenbestand der Straßenbeleuchtung und LSA kommen, hat mit den zuständigen Sachgebieten des Straßen- und Tiefbauamtes rechtzeitig eine Abstimmung zu erfolgen.

## **8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)**

#### **8.1.1. Im Vorhabengebiet zulässige Nutzungen**

Die Kulturwerkschule gGmbH beabsichtigt, am Standort Leipziger Straße/Pettenkoferstraße im Stadtteil Pieschen auf einer derzeit brachliegenden Fläche die Errichtung eines Schulgebäudes für Grund- und Oberschule sowie einer Sporthalle.

Zur Sicherung der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für „Kulturwerkschule“ mit den zulässigen Nutzungen „Schule“ bzw. „Sporthalle“. Die geplante bauliche Nutzung wird textlich konkretisiert. Zugelassen sind Schule und Sporthalle, Mensa mit Küche, schulische Werkstätten, Horträume und sonstige Nutzungen, die mit der Kulturwerkschule in funktionaler und organisatorischer Verbindung stehen.

Eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und Sportanlagen ist zulässig, welche die Vermietung der Sporthalle und Sportfreiflächen an Vereine, die Vermietung der Mensa für Veranstaltungen, offene Projekte in den schulischen Werkstätten etc. beinhalten kann.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 28 von 36

### **8.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die Bebauung ist zudem zulässige höchste Gebäudehöhe festgesetzt. Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist 110,6 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht der geplanten Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKF EG).

Für das Vorhabengebiet ist auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen für -Pkw- und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, befestigte Sport- und Freiflächen, Wege- und Platzflächen sowie Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen bis einer GRZ von 0,8 ist durch die begrenzte Größe des Schulgrundstücks begründet. Die erforderlichen Funktionen auf den Schulfreiflächen, die auch eine (Teil-)Versiegelung erfordern, sollen im notwendigen Umfang sichergestellt sein.

Die Höhenentwicklung des Schulgebäudes und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (IV) sind aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Der städtebauliche Entwurf sieht ein Schulgebäude mit vier Vollgeschossen vor, wobei das obere Geschoss im östlichen Bereich – angrenzend an die gründerzeitliche Bebauung - deutlich der Dachzone zugeordnet sein soll.

Eine Überschreitung der festgesetzten höchsten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, die der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, ist bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen müssen die Technikaufbauten auf der Südseite (Leipziger Straße) und Westseite (Giebel zur Pettenkoferstraße) mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

### **8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Vorhabengebiet ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind keine Gebäudelängen über 50 m geplant.

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 an der Leipziger Straße im Anschluss an die gründerzeitliche Bestandsbebauung sind Baulinien festgesetzt. Die Stellung des Schulgebäudes soll hier bezüglich der einzuhaltenden Baufluchten stringent geregelt werden. In den übrigen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen.

Die Baugrenze des Schulgebäudes darf gemäß textlicher Festsetzung durch einen außenliegenden Treppenaufgang auf der Nordseite bis zu einer Länge von 8,50 m und in einer maximalen Breite von 4,00 m überschritten werden.

### **8.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. außerhalb der Baugrenzen, zulässig. Dazu zählen z. B. Stellplätze mit Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Sportflächen, Geräteschuppen und Standplätze für Müllbehälter.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 29 von 36

Die Flächen zur Unterbringung der Fahrradstellplätze und der innerhalb des Geltungsbereichs angeordneten Pkw-Stellplätze sind auf Grundlage der Erschließungs- und Freiflächenplanung zeichnerisch festgesetzt. Die Fahrradabstellanlagen sind im Bereich des Vorplatzes an der Leipziger Straße vorgesehen. Die Pkw-Stellplätze befinden sich östlich der Sporthalle.

Oberirdische Garagen und Carports sind auf dem Schulgrundstück nicht vorgesehen und werden gemäß textlicher Festsetzung generell ausgeschlossen.

Zeichnerisch festgesetzt ist zudem die Fläche für ein geplantes eingeschossiges Nebengebäude (Fahrradwerkstatt/Gerätelager, maximale Gebäudehöhe 4,00 m) an der Grundstücksgrenze zur Pettenkoferstraße.

### 8.1.5. Verkehrsflächen

Aufgrund der geplanten Gehwegverbreiterung im Bereich der Leipziger Straße erfolgt die Festsetzung einer circa 30 m langen und bis zu 1,00 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche im Rechtsplan. Die damit ermöglichte durchgehende Gehwegbreite von > 4,20 m erhöht die Schulwegsicherheit. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Außerdem ist der zulässige Bereich für die Ein- und Ausfahrt an der Leipziger Straße zeichnerisch festgesetzt. Die Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt sind im Erschließungskonzept nachgewiesen.

Ein weiterer Zugang (Tor) auf das Schulgrundstück ist im Norden an der Pettenkofer Straße geplant. Dieser Zugang ermöglicht die fußläufige Erschließung der Sporthalle. Eine Nutzung durch den motorisierten Individualverkehr ist hier nicht vorgesehen.

### 8.1.6. Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Bebauungsplan trifft textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. In Übereinstimmung mit dem bereits vorliegenden Entwässerungskonzept<sup>6</sup> ist festgesetzt, dass das auf Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser unter Ausnutzung aller Rückhaltungsmöglichkeiten vorrangig auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten ist.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll dazu beitragen, den Wasserkreislauf durch dezentrale Bewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Entsiegelung, Verdunstung, Versickerung) dem unbebauten Zustand möglichst anzugleichen und gleichzeitig die Entwässerungssicherheit zu gewährleisten.

Der konkrete Nachweis der Niederschlagswasserverbringung einschließlich des Überflutungsnachweises im Falle von Starkniederschlag ist Gegenstand der späteren Entwässerungsplanung.

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Matthias Maut Gesellschaft für Bauwesen mbH, Juli 2023

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 30 von 36

### **8.1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH festgesetzt. Damit erfolgt die Sicherung der Leitungstrasse des Mischwasserkanals DN 1000/1500, welcher quer über das Baugrundstück verläuft. Im Bereich des Schulgebäudes ist die Überbauung des Kanals erforderlich. Der Gebäudedurchgang wird so ausgebildet, dass der Schutzstreifen von 6 m Breite und 5 m Höhe eingehalten wird.

Für den vorhandenen Mischwasserkanal unter dem geplanten Schulgebäude ist die Zugänglichkeit für das Unternehmen gemäß textlicher Festsetzung dauerhaft sicherzustellen. Außerhalb des Gebäudes darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

Da die Hofzufahrt zum Nachbargrundstück Leipziger Straße 232 (Flurstück 107) derzeit über das Flurstück 109 erfolgt (bisher ohne dingliche Sicherung) und auch künftig über das Grundstück der Kulturwerkschule erfolgen muss, wird die Durchfahrt durch das Schulgebäude und die nach Norden anschließende Fahrgasse mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anwohner des angrenzenden Grundstücks belastet. Die gemeinsame Nutzung der Zufahrt und der neu zu ordnenden Parkplätze im Hof des Nachbargrundstücks wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks 107 vertraglich vereinbart.

### **8.1.8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

Auf das Plangebiet wirkt aus südlicher Richtung der Verkehrslärm der Leipziger Straße ein. Die Schallimmissionsprognose der Akustik Bureau Dresden GmbH prognostiziert an den Fassaden des geplanten Schulgebäudes Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen bei 62 bis 74 dB(A). Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Schallschutzziele innerhalb der schutzbedürftigen Räume einzuhalten.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan alle Fassadenabschnitte bzw. Baugrenzen gekennzeichnet, an denen der Einbau höher schalldämmender Außenbauteilkonstruktionen erforderlich wird. Der Schallschutz der Außenbauteile ist nach der baurechtlich verbindlichen DIN 4109 zu realisieren.

An den der Leipziger Straße zugewandten Fassaden (Süd- und Westfassade) werden Fenster von Unterrichts- bzw. Aufenthaltsräumen angeordnet. Aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschimmissionen ist die erforderliche Luftschalldämmung auch im Lüftungsfall zu gewährleisten. Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung enthalten, dass an diesen Fassaden Unterrichts- und Aufenthaltsräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß auszustatten sind.

Zum Schutz der Schulfreiflächen vor Verkehrslärm ist zudem in dem zeichnerisch festgesetzten Bereich in Verlängerung des Schulgebäudes eine Lärmschutzwand oder vergleichbare Lärmschutzkonstruktion von mindestens 2 m Höhe zu errichten. Festsetzungen zur Grünordnung

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 31 von 36

### **8.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und zur Befestigung von Stellplatzflächen.

Die Dachfläche der Sporthalle ist zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke des Pflanzsubstrates muss gemäß textlicher Festsetzung mindesten 12 cm betragen. Es ist eine artenreiche extensive Dachbegrünung vorgesehen. Extensive Dachbegrünungssysteme werden mit einem Substrataufbau ab 6 cm (Sedumflur) bis 8 cm (Steinrosenflur) hergestellt. Die hier festgesetzte Substratschicht von 12 cm liegt über diesen Mindeststärken und erlaubt eine größere Artenauswahl. Die Substratdicke ist geeignet Niederschlagswasser zurückzuhalten und bewirkt in Kombination mit der Bepflanzung durch den Verdunstungsprozess und die dadurch entstehende Verdunstungskühle eine Verbesserung des Mikroklimas. Die Dachbegrünung schafft ein Dargebot an Blüten und Früchten für nicht bodengebundene Tierarten (Fluginsekten, Vögel) und kompensiert teilweise den Verlust an offener, begrünter Bodenfläche.

Eine vollflächige Dachbegrünung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Dachfläche als Pausenfläche nicht umsetzbar. Das Flachdach des Schulgebäudes (westlicher Kopfbau) wird für technische Dachaufbauten benötigt und steht daher voraussichtlich für eine Dachbegrünung nicht zur Verfügung.

Zur Verminderung der abflusswirksamen Fläche im Plangebiet ist weiterhin festgesetzt, dass die Pkw- und Fahrradstellplätze teilversiegelt auszubilden sind. Diese Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entsprechen dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

### **8.1.10. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf Grundlage der Freiflächenplanung sind innerhalb des Vorhabengebietes folgende Pflanzbereiche festgesetzt:

- Anpflanzungen innerhalb des Vorplatzes an der Leipziger Straße,
- Anpflanzungen entlang der Pettenkoferstraße,

Im westlichen Teil des Schulgrundstücks ist zudem ein markanter Walnussbaum östlich der Pettenkoferstraße zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt sind im Vorhabengebiet 6 Baumneupflanzungen festgesetzt. Die Einordnung weiterer Baumstandorte ist aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße nicht umsetzbar. Da ein großer Teil des Gehölzbestandes aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung zur Fällung vorgesehen ist, werden zusätzlich externe Ersatzpflanzungen erforderlich.

Die Festsetzung der Baumstandorte innerhalb des Vorhabengebietes erfolgte unter Berücksichtigung stadtgestalterischer und ökologischer Gesichtspunkte. Bäume bereichern und gliedern das Stadtbild, vermitteln Maßstäblichkeit und besitzen einen hohen ästhetischen Eigenwert. Mit den festgesetzten Baumneupflanzungen wird wesentlich zu einer guten Gestaltung des Schulgrundstücks beigetragen. Mit der in der Pflanzenliste vorgegebenen Gehölzauswahl sind ein gutes Gedeihen am Standort und die gewünschte ökologische Wertigkeit gesichert.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 32 von 36

### **8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung. Entsprechend den Empfehlungen und Hinweisen der Gestaltungskommission wird für den geplanten Schulstandort eine Gestaltung angestrebt, die der Funktion als Stadteingang aus westlicher Richtung gerecht wird, den städtebaulich-architektonischen Bezug zur Gründerzeit herstellt (Traufhöhe, Dachvolumina, Gliederung) und zur Verbildlichung des gewünschten Werkschulcharakters beiträgt.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung nehmen direkten Bezug auf die vorliegende Planung des Architekturbüros h.e.i.z.Haus. Die Fassaden der Neubauten sind mit mineralischen Materialien (Putz, Ziegel, Klinker, Klinkerriemchen, Werk- oder Naturstein) auszuführen. Ausnahmsweise sind alternative Baustoffe wie keramische Bekleidung und zementgebundene Plattenwerkstoffe mit matter Oberfläche zulässig. Grelle Farbtöne und Fassadenbekleidungsmaterialien, von denen eine Blendwirkung ausgeht, sind zur Sicherung eines ruhigen, harmonischen Gesamteindrucks ausgeschlossen.

Der Standort wird durch die angrenzende, zum Teil denkmalgeschützte gründerzeitliche Bebauung wesentlich geprägt. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist die Fassade der Schule mit regelmäßig angeordneten Fassadenöffnungen auszuführen.

Die Reminiszenz zur vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung wird neben der Fassadenausbildung durch den Traufanschluss und die Dachgestaltung geleistet. Am Gebäudeanschluss zur denkmalgeschützten Bestandsbebauung ist auf einer Länge von mindestens 20 m ein Anschluss an die First- und Traufhöhen des angrenzenden Bestandes herzustellen. Hier wird straßenseitig ein Mansarddachbereich ausgebildet. Dachflächenfenster und Gaupen sind zulässig. Sie sollen entsprechend der Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse rhythmisiert angeordnet werden.

Der westliche Kopfbau des Schulgebäudes wird zur Betonung des Stadteingangs als viergeschossiger Baukörper mit Flachdach ausgebildet. Technische Dachaufbauten müssen um ihre Höhe von den straßenseitigen Dachaußenkanten zurücktreten, sodass sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht störend in Erscheinung treten.

Auch die Sporthalle im nördlichen Grundstücksbereich erhält ein Flachdach, wobei mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind.

Dachbegrünungen und die Nutzung der Dachflächen für haustechnische Anlagen einschließlich der erforderlichen Treppenaufgänge/Dachausstiege sind zugelassen. Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit Dachbegrünung grundsätzlich zulässig.

### **8.3. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG gilt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in den Rechtsplan ist textlich erfolgt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 33 von 36

### 8.4. Hinweise

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

#### Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>7</sup> erfolgen Hinweise zum Artenschutz. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist die Fällung von vier potentiellen Habitatbäumen vorgesehen, welche geeignete Quartierstrukturen für gehölbewohnende Fledermäuse aufweisen. Zur Stützung der lokalen Populationen ist der Verlust dieser Strukturen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sind daher insgesamt acht Fledermausquartiere an den Gebäuden anzubringen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen: Die Flächen für die Baustelleneinrichtung sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März - 30. September). Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz“ durch einen Fachgutachter zu betreuen. Weitere Hinweise betreffen die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes, die Umsetzung einer artenschutzkonformen Beleuchtung sowie Vorkehrungen gegen Vogelschlag.

#### Gehölzschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe wird auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse hingewiesen und es werden Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen. Diese betreffen die Minimierung des Wassereintritts in das Gebäude durch bauliche Vorkehrungen sowie die Einordnung von sicherheitsrelevanten technischen Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder die vorsorgliche Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen.

#### Archäologie

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

#### Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen / Altlasten vor. Diese sind jedoch aufgrund der Vornutzung nicht generell auszuschließen.

---

<sup>7</sup> MEP Plan GmbH Dresden, Artenschutzbeitrag vom 8. August 2023

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 34 von 36

Sollten im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekannte Kontaminierungsherde berührt oder angeschnitten werden, so ist der Bauherr gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

### **Bodenschutz**

Der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub ist zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.

### **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 LfULG als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen.

### **Einsichtnahme DIN-Normen**

Da im Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, erfolgt ein textlicher Hinweis bezüglich der Möglichkeit der Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Mobilität.

## **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 des Vorhabens benötigten Flurstücke sind im Besitz der Leipziger Straße UG & Co KG. Die Nutzung durch die Kulturwerkschule gGmbH wird durch Erbpachtvertrag geregelt.

Zur Verwirklichung der Planung muss das Plangebiet medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Die Regelungen zu den Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Die geplante erweiterte Verkehrsfläche (Gehwegbereich an der Leipziger Straße) soll nach Fertigstellung in die Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes übergehen. Zur öffentlichen Nutzung als Verkehrsweg (Gehweg) muss eine Regelung mit der Stadt Dresden getroffen werden. Weitere öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Bezüglich des Nachweises der erforderlichen Pkw-Stellplätze, die teilweise auf dem Nachbargrundstück eingeordnet werden sollen, sind privatrechtliche vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstücks 107 erfolgt. Die dingliche Sicherung ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

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

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 35 von 36

### 10. Flächenbilanz

#### Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	3.445 m <sup>2</sup>	100,0 %
<i>davon</i>		
(teil)versiegelte Flächen (Privatparkplatz, Zufahrten, Wege)	720 m <sup>2</sup>	20,9 %
unversiegelte, teilweise begrünte Flächen	2.725 m <sup>2</sup>	79,1 %

#### Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	3.445 m <sup>2</sup>	100,0 %
<i>davon</i>		
Grundflächen Gebäude (Schule und Sporthalle)	2.060 m <sup>2</sup>	59,8 %
öffentliche Verkehrsfläche (Erweiterung Gehweg Leipziger Straße)	15 m <sup>2</sup>	0,4 %
private Verkehrsflächen (Zufahrt, Wege, Fahrradstellplätze)	280 m <sup>2</sup>	8,2 %
Schulfreiflächen/Schulhof	1.090 m <sup>2</sup>	31,6 %

### 11. Gutachten/Quellen

#### 11.1. Gutachten

Baugrund Linke GmbH

Baugrundgutachten für den Schulneubau Leipziger Straße/Pettenkofer Straße - 1. Bericht  
Balgstädt, 14. Dezember 2021

Büro für Geotechnik Nasdal & Neumann PartGmbH

Geotechnisches Gutachten zur Hauptuntersuchung des Baugrundes, zur hydrogeologischen  
Erkundung der Sickerfähigkeit und zur abfallfachlichen Untersuchung der Aushubböden  
für das Vorhaben KWS - Neubau Schulgebäude und Freiflächengestaltung  
Dresden, 29. August 2023

Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnische Untersuchung zum VB-Plan Nr. 6041 - Bericht ABD 23532-05/22  
Dresden, 18. August 2022

h.e.i.z.Haus Architektur.Stadtplanung mit

Klemm Ingenieure GmbH & Co. KG und Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
Energie- und Klimaschutzkonzept zum VB-Plan Nr. 6041  
Dresden, 18. April 2023

MEP Plan GmbH

Artenschutzbeitrag zum VB-Plan Nr. 6041  
Dresden, 8. August 2023

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 22. Januar 2024

Seite 36 von 36

### **11.2. Quellen**

h.e.i.z.Haus Architektur.Stadtplanung  
Becker.Lukanek.Schindler Partnerschaft mbB  
Objektplanung Gebäude - Entwurfsplanung  
Dresden, Juli 2023

Landschaftsarchitekturbüro Grohmann  
Freianlagenplanung - Entwurfsplanung  
Dresden, Juli 2023

Ingenieurbüro Matthias Maut Gesellschaft für Bauwesen mbH  
Entwässerungskonzept - Entwurfsplanung  
Freital, Juli 2023

IPROconsult GmbH  
Erschließungskonzeption - Vorplanung  
Dresden, Januar 2023

### **12. Anlagen zur Begründung**

Anlage 1 Freiflächenkonzept 1. Bauabschnitt

Anlage 2 Gehölzplan und Gehölzbilanzierung