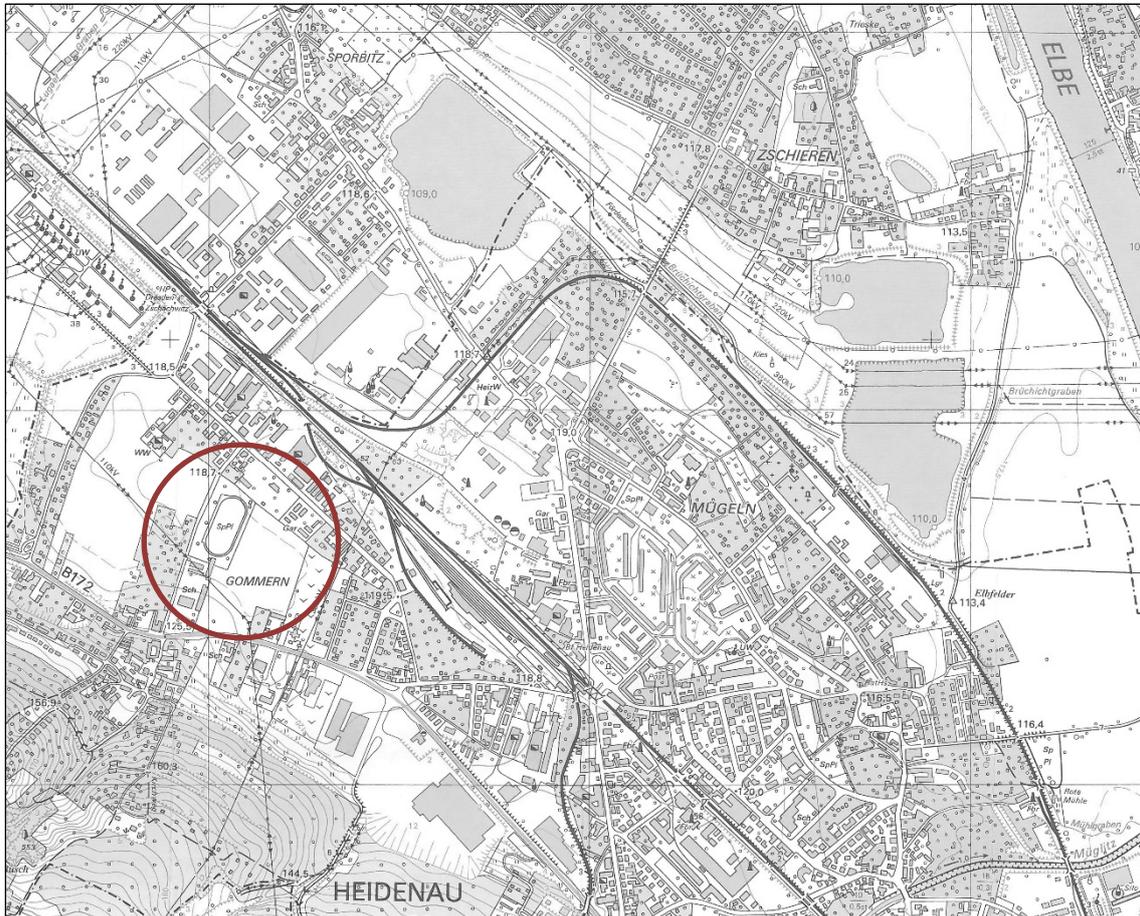


# STADT HEIDENAU



## Bebauungsplan G 22/1 'Rudolf-Breitscheid-Straße'

### Begründung

Entwurf

Fassung vom 19.03.2019

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



## INHALT

### TEIL I - BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeines .....	4
1.2	Planungsanlass / Planungserfordernis .....	4
1.3	Planungsziele .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
2.1.1	Landesentwicklungsplanung .....	5
2.1.2	Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau .....	6
2.3	Klarstellungssatzung der Stadt Heidenau .....	6
2.4	Informelle Konzepte der Stadt Heidenau .....	6
<b>3</b>	<b>Rechtslage / Planverfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
4.1	Plangeltungsbereich .....	7
4.2	Topografie und Beschaffenheit des Geländes, Archäologie .....	7
4.3	Bisherige, vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	7
4.4	Vorhandene Infrastruktur .....	8
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
6.1	Grünordnung .....	9
6.2	Artenschutz .....	9
6.3	Baugrund / Altlasten / Versickerung .....	10
6.4	Schallschutz .....	11
<b>7</b>	<b>Erschliessung .....</b>	<b>12</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	12
7.2	Stadttechnische Erschließung .....	13
7.3	Sicherung der Erschließung .....	14
<b>8</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	14
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	16
8.1.4	Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	17
8.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	17
8.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	17
8.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	17
8.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	17
8.1.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	17
8.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	17
8.1.11	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG) .....	17



8.1.12	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	18
8.1.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	18
8.1.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	19
8.1.15	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	19
8.1.16	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	20
8.1.17	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB).....	20
<b>8.2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> <b>(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO).....</b>	<b>20</b>
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	20
8.2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) .....	21
<b>8.3</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Quellen / Gutachten.....</b>	<b>23</b>

## TEIL II - UMWELTBERICHT



## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1 VORBEMERKUNG

#### 1.1 Allgemeines

Die Stadt Heidenau liegt etwa 15 km südöstlich von Dresden auf der linken Elbseite und ist mit ca. 17.085 Einwohnern (Stand 31.12.2015<sup>1</sup>) nach Freital und Pirna die drittgrößte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Heidenau zählt zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt zentral auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden - Pirna<sup>2</sup>. Für die nächsten Jahre wird eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl beziehungsweise ein leichter Bevölkerungszuwachs prognostiziert<sup>3</sup>, was nicht zuletzt auf die positiven Ausstrahlungseffekte der wachsenden Nachbarstadt Dresden zurückzuführen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gommern, am nordwestlichen Rand von Heidenau. Dieser ist von einer Mischung von Wohnbebauung und Gewerbe geprägt und von Kleingärten und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Durch die Anschlussstelle der Bundesautobahn A 17, diverse Bundesstraßen und Staatsstraßen sowie über die Bahnstrecke parallel zur Elbe verfügt Heidenau über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Als Arbeitsplatzschwerpunkt im Raum Dresden entwickelt sich die Stadt Heidenau zunehmend zu einem wichtigen Wohnstandort und profitiert durch den Zuzug von Arbeitskräften.

#### 1.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Eine Brachfläche an der Rudolf-Breitscheid-Straße im Stadtteil Gommern soll für Wohnbebauung entwickelt werden. Die ca. 2 ha große Fläche soll wieder in das Stadtgefüge integriert werden. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen und Eigenheimen in gut erschlossener Lage ist vorhanden. Der nördliche Teil des Plangebietes an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist nach der Klarstellungssatzung<sup>4</sup> (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) der Stadt Heidenau zu etwa 60 % als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung der gesamten Fläche ist ein Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘ soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Brachflächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Anlehnung an die umgebende Bebauung schaffen.

Nach dem Vorentwurf wurde das Plangebiet um die Weststraße und die östlich angrenzenden Flächen erweitert und umfasst damit ca. 5,4 ha. Ziel der Erweiterung ist die Einordnung einer Kindertageseinrichtung und die Sicherung von Flächen für die Erweiterung des Bauhofs und den Ausbau der Weststraße.

#### 1.3 Planungsziele

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

- Revitalisierung der Brachflächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Weststraße und Sicherung der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung
- Schaffung von Baurecht für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertageseinrichtung
- Sicherstellung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Wohngebietes
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzung einerseits und der gewerblichen Nutzung andererseits
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft,

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt für den Freistaat Sachsen (2016): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Gemeindestatistik 2016 für Heidenau, Stadt (Bevölkerung am 31.12.2015)

<sup>2</sup> Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013)

<sup>3</sup> Statistisches Landesamt für den Freistaat Sachsen (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2030

<sup>4</sup> Stadt Heidenau (2012): Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Bearbeitung Dr. Braun & Barth freie Architekten Dresden



Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich am Ort des Eingriffs

Hinsichtlich des demographischen Wandels möchte die Stadt Heidenau dem Rückgang der Einwohnerzahl entgegenwirken und attraktive potenzielle Ansiedlungs- bzw. Wohnflächen für alle Altersgruppen ermöglichen.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **2.1.1 Landesentwicklungsplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013<sup>5</sup> liegt die Stadt Heidenau im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden. Sie befindet sich, wie das nahegelegene Mittelzentrum Pirna, an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse sowie der schienengebundenen Verkehrsachse Dresden - Prag.

Der Stadt Heidenau kommt als Zentrum im Verdichtungsraum eine zentrale Rolle im gesellschaftlichen Leben des Siedlungsgefüges zu, sie bildet einen gemeinsamen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum. Gemäß dem Ziel Z 1.3.8 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 verfügt Heidenau als Grundzentrum im Regionalplan über einen hinreichend leistungsfähigen Versorgungs- und Siedlungskern und fungiert als ÖPNV-Knotenpunkt. Grundzentren werden in Regionalplänen festgelegt und dienen zur Netzergänzung der grundzentralen Versorgung in zumutbarer Nähe von Ober- und Mittelzentren.

Das Ziel Z 2.2.1.7 sieht vor, brachliegende und brachfallende Flächen, insbesondere Gewerbe- und Industriebrachen, in geeigneter Lage zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

#### **2.1.2 Regionalplanung**

Der wirksame Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009<sup>6</sup>, weist Heidenau als Grundzentrum aus. Grundzentren werden als übergemeindliche Versorgungs- und Dienstleistungszentren in den Regionalplänen ausgewiesen. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung schaffen bzw. erhalten.

Bezüglich der Raumnutzung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung werden folgende relevante Ausweisungen vorgenommen:

- nordöstlich des Plangebietes: Vogelflugachse im Elbbereich
- östlich des Plangebietes: Vorbehaltsausweisung Hochwasserschutz
- südlich des Plangebietes: Ausweisung als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Meuschaer Höhe gemäß RL 92/43/EWG
- südlich des Plangebietes: Ausweisung als landschaftsprägender Höhenrücken
- südlich des Plangebietes: Kaltluftentstehungsgebiet mit Kaltluftbahn, welche nach Norden Richtung Plangebiet verläuft
- südlich des Plangebietes: Vorrangausweisung Natur und Landschaft
- westlich des Plangebietes: Ausweisung von Vorbehaltsgebiet Straßenbau/ Ausbau Staatsstraße

Das Plangebiet liegt im sichtexponierten Elbtalbereich sowie im 4 km-Untersuchungsraum Pillnitz (SCI 189/14) der Fledermausart Kleine Hufeisennase. Des Weiteren zählt es zu den Gebieten mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung. Für das Plangebiet selbst werden keine weiteren Ausweisungen getroffen.

Die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von unter anderem überörtlichen Wohnungsbau sind vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren zu schaffen

<sup>5</sup> Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013)

<sup>6</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2009) Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)



(Z 2.5). Da Heidenau keine separaten Gemeindeteile aufweist, erübrigt sich hier die Ausweisung von Versorgungs- und Siedlungskernen. Die Eignung als Standort für Wohnungsbau ist somit vorhanden.

Dem Grundsatz G 6.1.1, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen, unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort zu schaffen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans entsprochen.

Durch die Planung wird den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, auch unter Berücksichtigung des Entwurfs der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans, weitgehend entsprochen.

## **2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau**

Die Stadt Heidenau verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Das Plangebiet soll im Nordteil als Wohnbaufläche und im Südteil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße angrenzenden Flächen werden als gemischte Bauflächen und daran anschließend gewerbliche Bauflächen eingestuft.

Die geplanten Nutzungen können daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt und bedarf einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## **2.3 Klarstellungssatzung der Stadt Heidenau**

Die Klarstellungssatzung (betitelt als Abgrenzungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB<sup>7</sup> wurde am 23.10.2012 beschlossen. Demnach liegt die derzeit noch mit Garagen bebaute Teilfläche an der Rudolf-Breitscheid-Straße im Innenbereich und der Rest im Außenbereich. Dies wird in der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt.

## **2.4 Informelle Konzepte der Stadt Heidenau**

Die Stadt Heidenau verfügt unter anderem über folgende informelle Konzepte:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2005
- Verkehrsentwicklungsplan 2005
- Einzelhandelskonzept 2010 (Verfasser: BBE Handelsberatung)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ im „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ - Programm (SOP) 2013 (Verfasser: die STEG Stadtentwicklung GmbH)
- Städtebauförderung / Soziale Stadt 2014

Für den Bebauungsplan sind diese überwiegend nicht relevant.

## **3 RECHTSLAGE / PLANVERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes G 22/1 ‚Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße‘ für die überwiegend brachgefallenen Flächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße wurde am 27.04.2017 vom Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zum Entwurf ist eine Erweiterung des Plangebietes um die südwestliche angrenzende Weststraße sowie die Flächen des ehemaligen Sportplatzes und des Bauhofes vorgesehen. Damit wird auch die Bezeichnung des Bebauungsplanes geändert in ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie nach § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigelegt.

---

<sup>7</sup> Stadt Heidenau (2012): Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Bearbeitung Dr. Braun & Barth freie Architekten Dresden



Da kein wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau vorliegt, aus dem die Planung entwickelt werden könnte, sich der Flächennutzungsplan aber auch in Aufstellung befindet, handelt es sich um einen Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, welcher einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedarf.

## **4 PLANGEBIET**

### **4.1 Plangeltungsbereich**

Das auf der linken (südlichen) Elbseite gelegene Plangebiet befindet sich nordwestlich der Heidenauer Innenstadt, etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt, im Stadtteil Gommern. Der Geltungsbereich umfasst

- im Nordteil die Flurstücke 159/a, 161/1, 162/2, 162/3, 162/5, 162/6, 162/7 und 166/a der Gemarkung Gommern und
- im Südteil die Flurstücke 153/c, 154/a, 154/3, 154/6, 154/7, 184/2, 185/3 sowie Teile der Flurstücke 153/p, 154/10, 154/12 der Gemarkung Gommern.

Die Größe des Plangebietes beträgt damit ca. 53.600 m<sup>2</sup>.

Nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße befinden sich überwiegend klein- und mittelständige Gewerbebetriebe. Die Flächen südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße sind hauptsächlich durch Wohnbebauung in Form von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie von landwirtschaftlich genutzten bzw. gärtnerisch genutzten Flächen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘ wird begrenzt

- im Norden durch die Rudolf-Breitscheid-Straße (Flurstücke 151/3, 164/a, 168/p),
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 167/2, 167/3, 167/4 und 167/5 sowie 184/1, 185/4, 154/10,
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 181/1, 184/1, 185/4 und 154/12 sowie 442/6
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1, 152/1, 153/g, 153/f, 153/e, 153/d, 153/b, 156/2, 157/1 und 158/a.

### **4.2 Topografie und Beschaffenheit des Geländes, Archäologie**

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist relativ eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Auf einer Länge von ca. 250 m und einer Tiefe von ca. 90 m weist der Nordteil Geländehöhen zwischen etwa 118,20 und 119,90 m ü. NHN auf. Im Süden steigt das Gelände mit einem ca. 1 m hohen Wall zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin an.

Im Süden steigt das Gelände von 118,50 m ü. NHN im Norden des ehemaligen Sportplatzes leicht auf etwa 119,30 m ü. NHN im Süden des Bauhofes an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar ein stark verritztes Areal (Industriebrache), befindet sich jedoch im weiteren Umfeld eines archäologischen Relevanzbereiches (Flächenkennzahl 67470-D-02). Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die gemäß § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch durch § 2 SächsDSchG geschützte Bodendenkmale befinden können.

### **4.3 Bisherige, vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Im ehemaligen Elbtalwerk Heidenau, das sich im Bereich des Plangebietes auf den Flurstücken 159/a, 161/1 und 162/2 befand, wurden von 1914 - 1993/94 Gleichstrommotoren und -generatoren hergestellt. Das eigentliche Betriebsgelände befand sich auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Auf dem Flurstück 162/3 befand sich seit den 1970er Jahren der Betriebskindergarten des Elbtalwerkes. Er wurde 1994 geschlossen und nach kurzzeitiger Nutzung als Wohnheim weitgehend abgerissen<sup>8</sup>. Das entkernte Kellergeschoss sowie ein kleiner Schuppen sind noch vorhanden. Das heute brachliegende Flurstück verfügt über einen dichten Bewuchs.

Entlang der Flurstücksgrenzen zwischen den Flurstücken 162/2, 161/1 und 162/3 verläuft oberirdisch eine Fernwärmeleitung der STEAG.

<sup>8</sup> Intergeo (2015): Kurzdokumentation umwelttechnische Untersuchung auf 2 Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Str. 40/44 in Heidenau



Die Flurstücke 162/7 und 166/a werden derzeit als Garagenhof genutzt. Zwischen beiden Flurstücken verläuft unterirdisch eine Hochdruckgasleitung der ENSO.

Nördlich an die Rudolf-Breitscheid-Straße angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe unter anderem für Stahlbau und Sicherheitstechnik und Gummiverarbeitung. Das Gewerbegebiet wird im Norden begrenzt durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn.

Im Süden befinden sich ein ehemaliger Sportplatz sowie der Bauhof der Stadt Heidenau. Westlich und östlich des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Jahrhundertwende; in den letzten Jahren kamen einzelne Einfamilienhäuser dazu.

Östlich grenzen an den Südtteil landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gelände einer Kletterhalle an. Westlich grenzen ein Gasthof mit Hotel sowie Gärten an.

#### **4.4 Vorhandene Infrastruktur**

Der Stadtteil Gommern verfügt selbst über wenig soziale Infrastruktur. Die nächstgelegenen Kindertageseinrichtungen und Schulen befinden sich im 1,5 km entfernten Stadtzentrum Heidenau.

An der Rudolf-Breitscheid-Straße befinden sich als Bildungseinrichtung das Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands e.V. sowie eine Arztpraxis. Auf der nahegelegenen Weststraße befindet sich eine Kletterhalle. In fußläufiger Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich an der Rudolf-Breitscheid-Straße ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, wie Blumengroßhandel, Automobilhandel und Reifendienst, Bauhof und Computerservice befinden sich in unmittelbarem Umkreis bis 700 m. Ein großer Möbeldiscounter, ein Baumarkt sowie ein großer Nahversorgungsmarkt befinden sich in 1 km Entfernung südlich des Plangebietes.

### **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße durch ein Wohngebiet mit einer verdichteten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern entlang der Straße und Stadtvillen, Doppelhäusern sowie Einfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich vor. Das Wohngebiet wird durch zwei öffentliche Straßenanbindungen erschlossen, die sich im rückwärtigen Plangebiet zu einer durchgehenden Erschließungsstraße verbinden. Die östliche Erschließungsstraße ermöglicht eine zukünftige Erweiterung nach Süden.

Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße soll durch die Bebauung mit dreigeschossigen langgestreckten Gebäuden eine städtebauliche Kante geschaffen werden, die auch eine gewisse Abschirmung gegenüber der Bahnstrecke und dem Gewerbe bietet. Nach Süden hin wird die Geschossigkeit und –dichte reduziert, um sich in die Umgebung einzufügen und den Blick auf die nahegelegenen bewaldeten Hänge zu ermöglichen. An die Gebäuderiegel im Norden schließen sich nach Süden Doppelhäuser und Einfamilienhäuser an. Damit wird eine Vielfalt an Wohnformen für unterschiedliche Bewohnergruppen geschaffen. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Spielplatz für das Wohngebiet vorgesehen, der einen erhaltenswerten großen Einzelbaum integriert. Zur Durchgrünung des Plangebietes werden ergänzend Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und auf den Grundstücken vorgesehen.

Im Süden an der Weststraße ist eine Kindertageseinrichtung vorgesehen sowie südlich eine Erweiterungsfläche für den Bauhof.

### **6 UMWELTBELANGE**

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung<sup>9</sup>. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert und der vorliegenden Begründung gemäß § 2a BauGB als Teil II - Umweltbericht entsprechend angefügt.

Als weitere Fachgutachten wurden ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Versickerungsgutachten sowie ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

<sup>9</sup> Schulz UmweltPlanung (2019): Umweltbericht, Bebauungsplan G 22/1 , Rudolf-Breitscheid-Straße‘



## 6.1 Grünordnung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan<sup>10</sup> erstellt. Er erfasst den derzeitigen Zustand des Plangebietes und bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch den Bebauungsplan zugelassen werden. Die Bestandserfassung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Da der südöstliche Teil des Plangebietes innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches liegt und damit nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegt, sind zur Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nur im übrigen Plangebiet (bauplanungsrechtlicher Außenbereich) zu betrachten.

Entsprechend § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens wird unvermeidbar auch Boden neu versiegelt, womit der Totalverlust, insbesondere natürlicher Bodenfunktionen i. S. v. § 2 Abs. 2 BBodSchG einhergeht. Der Totalverlust der Bodenfunktionen kann nur durch Bodenentsiegelung zu gleichen Teilen ausgeglichen werden und Entsiegelung ist stets prioritär zu prüfen (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003). Die Suche nach potentiellen Entsiegelungsflächen im Stadtgebiet Heidenau und in der Umgebung außerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches hat ergeben, dass solche derzeit nicht verfügbar sind und der Ausgleich anderweitig erfolgen muss.

Dem Grünordnungsplan zufolge ist ein Kompensationsdefizit zwischen dem Biotopwert im Ist-Zustand und dem Biotopwert im Plan-Zustand von 114.540 Wertpunkten auszugleichen, welches das Wohngebiet betrifft. Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Teil der Maßnahme ‚Birkwitzer Wiese‘ mit einer Aufwertung in Höhe von 114.540 Wertpunkten gemäß ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ zugeordnet. Dies erfolgt über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme ‚Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese‘, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3).

Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird östlich der Gemeinbedarfsfläche eine Wildobstwiese entwickelt, die insbesondere dem Ausgleich der Gemeinbedarfsfläche dient. Von den im Gebiet vorhandenen Bäumen und Sträuchern wird im Nordteil die Buche im Bereich des geplanten Spielplatzes erhalten. Im Südteil werden Einzelbäume im Randbereich der geplanten Kindertageseinrichtung und eine Gehölzfläche im Südosten erhalten. Die übrigen Fällungen werden als Eingriff berücksichtigt und je nach Größe der Gehölze sind Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau erforderlich. Darunter fallen auch die im bauplanungsrechtlichen Innenbereich betroffenen geschützten Bäume. Im Plangebiet aufgrund der Ersatzpflichten der Gehölzschutzsatzung sowie der grünordnerischen Festsetzungen zahlreiche Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Neben grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes und Einfügung in die Umgebung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz festgelegt. Die Festsetzungsvorschläge aus dem Grünordnungsplan, auf den an dieser Stelle verwiesen wird, bilden die Basis für die Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 6.2 Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurde bereits 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese wurde zum Vorentwurf für den Nordteil und zum Entwurf für den Südteil des Plangebietes aktualisiert<sup>11</sup>. Die vorgesehene Gebietsentwicklung ist mit Abriss von Gebäudeteilen und Eingriffen in Gehölzbestand verbunden. Folglich ist die Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten zu prüfen. Es wurde untersucht, welche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände eintreten können und durch welche Maßnahmen diese zu vermeiden sind. Die Felduntersuchungen wurden im Rahmen mehrerer gezielter Geländebegehungen durchgeführt und die Ergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

<sup>10</sup> Schulz UmweltPlanung (2019): Grünordnungsplan, Bebauungsplan G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘

<sup>11</sup> Schulz UmweltPlanung (2019): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘



Nach der Erweiterung des Plangebietes in südliche Richtung Ende 2018 fand am 07.01.2019 mit der unteren Naturschutzbehörde eine Ortsbegehung statt, bei der u.a. die artenschutzrechtlichen Aspekte der hinzugekommenen Flächen besprochen wurden. Da Anfang 2019 jahreszeitlich bedingt keine weiteren Präsenzuntersuchungen in Bezug auf Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse und Amphibien durchgeführt werden können, wurde vereinbart, eine Potentialbewertung in Bezug auf geschützte Arten durchzuführen und die Artenschutzprüfung zu ergänzen. Dazu sind die Gehölzaltbestände auf Höhlen bzw. Besiedlungsspuren sowie auch sonstige potentielle Habitate zu untersuchen.

Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung zu den einzelnen untersuchten geschützten Arten und Artengruppen, auf das Artenschutzgutachten wird verwiesen.

#### Säugetiere (Fledermäuse)

Eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Am Baumbestand konnte lediglich eine Quartiersstruktur beobachtet werden, die von Fledermäusen jedoch nicht genutzt wurde. Da jedoch einzelne Durchflüge beobachtet werden konnten und sich der Baumbestand potentiell zur Quartiersnutzung eignet, wird die Schaffung von Ersatzquartieren festgesetzt.

#### Vögel

Es sind verschiedene Neststandorte vorhanden. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen werden Ersatznistkästen zur Kompensation von entfallenden Nistplätzen vorgesehen.

#### Amphibien

Es wurden keine Habitate von Amphibien (u. a. Wechselkröte) nachgewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen von regionalen Populationen besonders geschützter Amphibien können daher ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

In den potentiell geeigneten Habitaten wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Habitaten und Individuen besonders geschützter Reptilien zu erwarten.

#### Insekten

Erhebliche Beeinträchtigungen für diese Artengruppe können ausgeschlossen werden.

### **6.3 Baugrund / Altlasten / Versickerung**

Die Flurstücke 159a, 162/2 und 166a sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort „Elbtalwerk“ erfasst. Die Erfassung erfolgte vermutlich aufgrund der Betriebszugehörigkeit der Flächen. Zur Erkundung von Baugrund und Gründung erfolgte 2015 eine umwelttechnische Untersuchung<sup>12</sup> sowie 2016 eine Altlastenuntersuchung<sup>13</sup> für die Flurstücke 159a, 161/1, 162/2, 162/3, 162/7 und 166a. Eine Versickerungsuntersuchung<sup>14</sup> für das gesamte Plangebiet wurde im Oktober 2017 durchgeführt.

Für die Flurstücke im Bereich des östlichen Garagenhofes (166a) und des ehemaligen Kindergartens (162/3) wurden geringe beziehungsweise keine Schadstoffe nachgewiesen, so dass eine Gefährdung für eine zukünftige Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann und somit keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden. Zudem wird empfohlen, das Flurstück 166a aus dem SALKA zu entlassen, da keine Veranlassung für einen Altlastenverdacht vorliegt.

Für das Flurstück im Bereich des westlichen Garagenhofes (162/7) sind gemäß der umwelttechnischen Untersuchung von 2015<sup>12</sup> keine zwingenden Maßnahmen für eine Nutzung als Wohngebiet erforderlich, es wird jedoch vorsorglich ein Austausch des Oberbodens empfohlen. Die Altlastenuntersuchung von 2016<sup>13</sup> kam zu dem Ergebnis, dass auf der Fläche des Garagenhofes kein Boden abgetragen werden muss und eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Gemäß der umwelttechnischen Untersuchung von 2015<sup>12</sup> muss die westliche Teilfläche (Flur-

<sup>12</sup> Intergeo (2015): Kurzdokumentation umwelttechnische Untersuchung auf 2 Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Str. 40/44 in Heidenau

<sup>13</sup> Erdbaulaboratorium Dresden (2016): Gutachten Altlastenuntersuchung Rudolf-Breitscheid-Straße/Güterbahnhofstraße

<sup>14</sup> Erdbaulaboratorium Dresden (2017): Gutachten Versickerungsuntersuchung Rudolf-Breitscheid-Straße/Güterbahnhofstraße



stücke 159a, 161/1, 161/2) für die Nutzung als Wohngebiet durch Abtrag und Ersatz oder Überdeckung des Oberbodens vorbereitet werden.

Im Nordteil des Plangebietes ist von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 4 - 10 m unter Geländeoberkante auszugehen, in Hochwassersituationen sind etwas höhere Grundwasserstände von teilweise bis 3 m unter Gelände zu erwarten. Die Versickerung ist unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse und mithilfe von Versickerungsanlagen in den unteren Bodenschichten möglich.

#### **6.4 Schallschutz**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Rudolf-Breitscheid-Straße, an die sich nördlich gewerbliche Nutzungen anschließen. In etwa 170 m Entfernung verläuft nordöstlich die Eisenbahntrasse Pirna – Dresden und südlich des Plangebietes die Staatsstraße S 172. Weiterhin befindet sich im Süden des Plangebietes der städtische Bauhof, für den eine Erweiterung nach Norden vorgesehen wird. Aufgrund dieser Gegebenheiten und der vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Kindertageseinrichtung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>15</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse werden hier kurz zusammengefasst, für weitere Ausführungen wird auf die detaillierte Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne schallabschirmende Gebäude im Plangebiet, erfolgte eine Beurteilung der Immissionsbelastung anhand der Orientierungswerte der DIN 18005<sup>16</sup>. Diese betragen für Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Für Kindertagesstätten ist an den Grundstücksgrenzen tags ein Schallpegel von 50 dB(A) einzuhalten. Die Orientierungswerte im Wohngebiet werden sowohl tags als auch nachts durch den Schienenverkehr der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke überschritten. Durch den Straßenverkehr und die gewerblichen Nutzungen werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus akustischer Sicht und unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte nicht zielführend. Daher werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive schalltechnische Maßnahmen, wie beispielsweise Schalldämmung der Außenbauteile, erforderlich. Entsprechende textliche Festsetzungen werden getroffen und begründet. Eine Maßnahme ist zum Beispiel die Ausbildung etwas längerer dreigeschossiger Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße, für die zur Abschirmung eine Mindestgebäuelänge und eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt sind. Weitere Maßnahmen wären eine Grundrissorientierung, bei der die besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer an lärmabgewandten Gebäudeseitenseiten angeordnet werden.

Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei einer Außengeräuschbelastung > 45 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten bzw. gekippten Fenstern häufig kein ruhiger Schlaf mehr gegeben ist. Diese Belastung wird in Teilen des Plangebietes erreicht; Ursache ist primär der Schienenverkehrslärm. Daher werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes sind die Flächen nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße wie folgt dargestellt: Die Planung folgt hier einer sehr klaren, raumordnerischen Stringenz mit Gewerbenutzungen im nördlichen Gebiet an der Bahnstrecke, einem Streifen von gemischten Bauflächen zwischen Gewerbe und Rudolf-Breitscheid-Straße und südlich der Straße Wohnbauflächen, sodass es hier aus planerischer Sicht kein „Nebeneinander“ von gewerblicher Nutzung und neuer Wohnbaufläche gibt.

<sup>15</sup> Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stadt Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Straße, Entwurf

<sup>16</sup> Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg (2013): DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Stuttgart



## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehrserschließung

#### Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die anliegende Rudolf-Breitscheid-Straße, von der aus man über die Weststraße die südlich des Plangebietes verlaufende Staatsstraße S 172 erreicht. Diese führt von Dresden bis Bad Schandau. Auch durch die nahegelegene Autobahnanschlussstelle der A17 verfügt die Stadt Heidenau über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Das östlich gelegene Stadtzentrum ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße in 1,5 km zu erreichen. Sie dient als Haupteerschließungsstraße und besitzt Gehwege mit integrierten Baumstandorten.

Derzeit bestehen Verkehrseinschränkungen infolge von Fahrverboten für LKW (Sporbitzer Straße), zu geringen Fahrbahnbreiten (Weststraße) oder Linksabbiegeverboten (Nelkenstraße). Eine Verkehrsuntersuchung wird derzeit erarbeitet. Soweit die Ergebnisse für den Bebauungsplan relevant sind; werden sie übernommen:

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrtsstraßen von der Rudolf-Breitscheid-Straße zur rückwärtigen Erschließungsstraße des Plangebietes. Die öffentlichen Straßen werden mit einer Breite von 10,85 m abgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße und 8,60 m im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Zur Verkehrsberuhigung und zur Verringerung des Anteils versiegelter Flächen ist ein Einbahnstraßensystem vorgesehen. Die Einfahrt soll im Westen erfolgen, die Ausfahrt im Osten. Die östliche Zufahrtsstraße von der Rudolf-Breitscheid-Straße soll in Zukunft eine Verlängerung zu den potentiellen Erweiterungsflächen im Süden ermöglichen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der westlichen Straße ist davon ausgenommen.

Vorgesehen ist eine Tempo 30-Zone, aber die Beschilderung obliegt der verkehrsrechtlicher Anordnung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf der zugehörigen Grundstücksfläche nachzuweisen. Im Bereich der beiden Mehrfamilienhauszeilen entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße werden Tiefgaragen zugelassen. Für die übrigen Flächen wird von oberirdischen Stellplätzen ausgegangen.

Eine entsprechende Anzahl an Besucherstellplätzen (mindestens 1 je 10 Wohnungen) wird in der weiteren Planung auf Parkstreifen im Straßenraum eingeordnet. Aufgrund der Lage des Gebietes ist von jeweils zwei erforderlichen Stellplätzen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Heidenau verfügt über ein Stadtverkehrsnetz und ist darüber hinaus an den Regionalverkehr angeschlossen. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich südlich und östlich fußläufig in wenigen Minuten erreichbare Bushaltestellen der Linie H/S (Haltestellen Ausspanne, Breitscheidstraße). Des Weiteren befindet sich südöstlich in ca. 1 km fußläufiger Entfernung der Bahnhof Heidenau. Dort erreicht man die S-Bahn S 1 Meißen - Bad Schandau, die S-Bahn S 2 Pirna - Dresden Flughafen sowie die RB 72 Heidenau - Kurort Altenberg (Erzgebirge). In ca. 800 m fußläufiger Entfernung erreicht man den S-Bahnhof Dresden-Zschachwitz mit Anbindung an die S 1 und S 2.

#### Fußgänger und Radfahrer

Die bestehende Rudolf-Breitscheid-Straße ist mit einem beidseitigen Gehweg angelegt. Radfahrer benutzen die Fahrbahn, separate Radwege sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet werden die öffentlichen Verkehrsflächen voraussichtlich mit einem Gehweg versehen.

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können.



## 7.2 Stadttechnische Erschließung

Die Aussagen zur stadttechnischen Erschließung werden insbesondere für den Südteil nach der Entwurfsbeteiligung ergänzt.

Die erforderlichen Medien für das geplante Wohngebiet sind im öffentlichen Straßenraum der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhanden. Die Erschließung kann daher vollständig aus dem öffentlichen Straßenraum erfolgen.

### Trinkwasser

Das Plangebiet kann an das bestehende Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz in der Rudolf-Breitscheid-Straße angeschlossen werden. Die geplanten Häuser an der Rudolf-Breitscheid-Straße können an die Trinkwasserleitung DN 400 angeschlossen werden. Für die übrige Bebauung ist eine innere Erschließung des Bebauungsgebietes in der Anliegerstraße erforderlich. Hierfür ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Zweckverband abzuschließen.

### Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung mittels Hydranten im Umfang von 55 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden gesichert.

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt über Anbindungen in den vorhandenen Mischwasserkanal der Rudolf-Breitscheid-Straße mit der Nennweite DN 1400.

### Regenwasser

Die Beseitigung des zukünftig auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über das Mischsystem der Stadt Heidenau ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt über eine Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 1400 in der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Eine generelle Versickerung ist im Nordteil des Plangebietes aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung, bestehen der Auffüllungen und des Altlastenverdacht nicht möglich. Die Rückhaltung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist möglich und wünschenswert. Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubauen, um zumindest eine teilweise Versickerung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen.

Die Ableitung des auf den Straßen anfallenden Regenwassers und die Einbindung eines Überlaufes in den öffentlichen Mischwasserkanal sind gesichert.

### Energieversorgung

Ein Anschluss an die in der Rudolf-Breitscheid-Straße vorhandenen elektrotechnischen Anlagen der ENSO Netz GmbH - Bereich Strom ist möglich. Gegebenenfalls erforderliche Umspannstationen sind soweit möglich im öffentlichen Straßenraum einzuordnen. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße befinden sich angrenzend an das Plangebiet Fernmeldekabel außer Betrieb sowie drei Hausanschlusskästen der ENSO Netz GmbH - Bereich Strom, welche erhalten werden sollen. Der Leitungsschutz und erforderliche Mindestabstände und -überdeckungen von Bestandsleitungen sind zu beachten.

Die bestehende 110 kV-Leitung der ENSO NETZ GmbH, die das Plangebiet im Süden quert, ist zu berücksichtigen.

### Fernwärme

Die im Osten der privaten Grünfläche und im Westen des Wohngebietes oberirdisch verlaufende Hochleitungstrasse der STEAG New Energies GmbH soll innerhalb des Wohngebietes in die neue Planstraße verlegt werden. Dabei ist ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. In Bereichen außerhalb der Verkehrsfläche bzw. um gegebenenfalls die Kindertageseinrichtung anbinden zu können, sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen vorgesehen. Eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes ist daher möglich. An der Trasse der STEAG ist ein Abzweig zu errichten, welcher dann durch die Technischen Dienste Heidenau zur Versorgung der im Bebauungsgebiet entstehenden Objekte mit Fernwärme genutzt werden kann. Die diesbezüglich erforderlichen Fernwärmeleitungen werden unterirdisch zu den einzelnen Entnahmestellen verlegt.

### Gas

Im Plangebiet befinden sich Nieder- und Hochdruckgasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH, die den Nordteil des Plangebietes im Bereich des derzeitigen Garagenhofes queren und



nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind. Diese sollen in die östliche Planstraße verlegt werden, wobei ein Schutzstreifen von 4 m einzuhalten ist. Die Erschließung des Plangebietes mit Gas ist nicht vorgesehen. Die auf dem Plangebiet befindliche Gasdruckregelanlage soll bestehen bleiben und wird bei der Planung berücksichtigt.

#### Telekommunikation / Breitband

In der Rudolf-Breitscheid-Straße sind Telekommunikationslinien und Schaltschränke der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland GmbH vorhanden, an die das Wohngebiet angebunden werden kann.

Nach derzeitigem Planungsstand ist beabsichtigt, in dem Plangebiet einen Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie vorzunehmen. Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Weiterhin ist es erforderlich, dass auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Grundstückseigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupferverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Weststraße. Auf den neuen Planstraßen ist die Erschließung durch 3-achsige Müllfahrzeuge möglich. Im Straßenraum sind schmalkronige Bäume vorgesehen, um das Lichtraumprofil für die Sammelfahrzeuge nicht einzuschränken.

Inwieweit eine Freihaltefläche für Wertstoffcontainer entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße erforderlich sein wird, ist noch zu klären.

#### Straßenbeleuchtung

Die angrenzende Rudolf-Breitscheid-Straße verfügt über eine öffentliche einseitige Straßenbeleuchtung. Inwieweit das Plangebiet mit einer Straßenbeleuchtung entsprechend DIN EN 13201 ausgestattet werden muss, ist im Zuge der weiteren Planung zu klären.

### **7.3 Sicherung der Erschließung**

Zur Sicherung der Erschließung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Heidenau und dem Erschließungsträger des Wohngebietes vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Zur Sicherung der Medienversorgung sind Verträge zwischen dem Erschließungsträger und den Ver- und Entsorgungsträgern abzuschließen.

## **8 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern geschaffen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform etc. wird unterschieden in die Teilgebiete WA 1 bis WA 4.

#### Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Um im straßenabgewandten Bereich die angestrebte ruhige Wohnnutzung in zweiter Reihe zu wahren, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

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

Zur Wahrung des Wohngebietscharakters werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ihrem in der Regel großen Flächenbedarf nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen bzw. zwingenden Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt.



### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es grundsätzlich möglich, bis zu 40 % der Grundstücksfläche zu bebauen oder zu versiegeln. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sowie die Kindertageseinrichtung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und damit entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Möglichkeit, nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl für bestimmte Anlagen um 50 % zu überschreiten, wird nicht eingeschränkt. Dadurch soll ermöglicht werden, die für eine verdichtete Bebauung notwendige Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten zu errichten. Für die Fläche für den Gemeinbedarf Bauhof wird aufgrund des funktional bedingten höheren Versiegelungsgrades durch Verkehrs- und Lagerflächen eine GRZ von 0,8 zugelassen.

### Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Geschossigkeit zwingend dreigeschossig festgesetzt. Dadurch soll der Bau von größeren Gebäuden entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ermöglicht werden. Dies entspricht der vorherrschenden Gebäudehöhe an der Rudolf-Breitscheid-Straße und ermöglicht eine gewisse schallabschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Flächen. Die Traufhöhe wird in Anlehnung an den maßgebenden Bestand auf 9,50 m und die Gebäudehöhe auf 13,00 m jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geschossigkeit zwingend zweigeschossig mit einer Traufhöhe von 6,50 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt. Dies soll die Abstufung der Gebäudehöhen von der Rudolf-Breitscheid-Straße zu den dahinterliegenden Grundstücken ermöglichen und zur südlich angrenzenden unbebauten Fläche überleiten. Die Gebäudehöhe wird auf 10,50 m begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, aber nicht erzwungen. Eine zweigeschossige Bebauung würde auch bei einer zukünftigen Erweiterung eine gewisse städtebauliche Dichte erlauben. Die Traufhöhe ist an WA 2 angelehnt, die Gebäudehöhe wird hier auf 7,50 m begrenzt, um die beschriebene Staffelung in den Gebäudehöhen zu erzielen und den Kontrast zu ebenfalls zulässigen eingeschossigen Gebäuden zu begrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll der Rahmen für niedrigere Gebäude, aufgrund der großen Nachfrage vorzugsweise Einfamilienhäuser im Bungalowtyp sowie Einfamilienhäuser mit niedrigem Kniestock, geschaffen werden.

Mit den jeweiligen Festsetzungen zur zulässigen Höhe in Anlehnung an das Maß der vorhandenen Bebauung wird das Ziel einer Einbindung in die Umgebung verfolgt. Die zulässige Traufhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zur Ausbildung eines zulässigen Staffelgeschosses überschritten werden, was eine lebendige Dachlandschaft und attraktive Räume mit Blickbeziehungen ermöglicht (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Dachgestaltung).

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist darüber hinaus nur aufgrund von technischen Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden gilt als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird diese auf maximal 1,50 m über der Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt, von wo aus das Grundstück erschlossen wird. Somit wird die Schaffung einer höher gesetzten Tiefgarage mit natürlicher Belüftung sowie deren Einfahrt ermöglicht. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden auf maximal 0,3 m über der Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt, von wo aus das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Damit sollen hohe Sockel und Eingangstreppe vermieden werden. Für das gesamte Plangebiet ist die Höhe der Erschließungsstraße am Schnittpunkt der Gebäudeachse mit der Straßengrenzungsline maßgebend.

Die Traufhöhe und die Gebäudehöhe werden in der Festsetzung definiert.



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

#### Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Mindestgebäuelänge von 35 m vorschreibt. Damit kann eine gewisse Abschirmung zu den nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungen und dem Schienenverkehr erreicht werden. Mit dieser Länge können je Baufenster maximal zwei Gebäude entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, sowohl größere Mehrfamilienhäuser als auch kleinere Doppel- und Einfamilienhäuser zu errichten. Dies ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausformulierung der Bebauungstypen, welche zum Entwurf gegebenenfalls spezifiziert werden.

Die Festsetzungen ermöglichen die Ausbildung einer relativ dichten städtischen Bebauung, die sich in Gebäudehöhen und Baukörpergröße nach Süden hin abstuft und in die mögliche Bebauung der südlichen Erweiterungsflächen überleitet.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Baulinien / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung) festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung von Gebäuden und zulässigen Nebenanlagen.

Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurden zwei große und zwei kleine Baufelder zur Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern festgesetzt, bei denen aufgrund der Baulinie bis an diese herangebaut werden muss. Ziel ist es, an der Rudolf-Breitscheid-Straße eine städtebauliche Kante zu schaffen, die sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung entlang der Straße orientiert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Baufelder großzügig gefasst, damit die Bauherren einen Spielraum für die Anordnung der möglichen verdichteten Bebauung in Form von z. B. Mehrfamilien- oder Doppelhäusern haben. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 sind die Baufelder etwas enger gefasst, um einen Freiraum im Süden der Grundstücke zu sichern.

Mit den Baugrenzen soll vornehmlich der Hochbau räumlich eingeordnet werden. Abweichungsmöglichkeiten von den Baugrenzen werden definiert, um einen Spielraum in der Fassadengestaltung und attraktive Wohnungen zu ermöglichen: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen für die Ausbildung von Treppenhäusern um bis zu 1,0 m auf maximal einem Drittel der zugehörigen Fassade überschritten werden. Zur Ausbildung von Balkonen dürfen die Baugrenzen auf den straßenabgewandten Seiten um bis zu 2,50 m auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassade überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.

#### Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Nebenanlagen und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze, Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter. Dadurch soll eine geordnete Ansicht vom öffentlichen Straßenraum gewahrt werden.

#### Nachzuweisende Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit zwei Pkw je Haushalt zu rechnen sein wird und die Besucherstellplätze den Besuchern vorbehalten werden sollen.

#### Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 größere Baukörper vorgesehen sind, ist dort in den dafür festgesetzten Flächen die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten zulässig.



#### 8.1.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sollen eine angemessene Grundstücksgröße aufweisen. Eine zu starke Verdichtung wird durch die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße für die Wohngebiet WA 2 bis WA 4 verhindert. Diese ist auf 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

An der Weststraße wird für die geplante Kindertageseinrichtung, die bis zu 54 Krippenkinder und 120 Kindergartenkinder aufnehmen soll, eine ca. 7.500 m<sup>2</sup> große Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sozialen Zwecken dienende Einrichtung‘ festgesetzt. Der bestehende Bauhof an der Weststraße hat Erweiterungsbedarf, insbesondere für Lagerzwecke. Das bestehende Gelände und eine Erweiterung nach Norden werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof festgesetzt und gesichert.

#### 8.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen WA 2 - WA 4 sind mit Ausnahme der Baufelder an der Rudolf-Breitscheid-Straße maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, so dass Mehrfamilienhäuser in den rückwärtigen Bereichen ausgeschlossen werden.

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

Die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt, um dem angestrebten ruhigen Charakter innerhalb des Wohngebietes gerecht zu werden.

Die Weststraße wird als Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt, wodurch ein zukünftiger Ausbau ermöglicht wird.

#### 8.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine bestehende Gasdruckregelanlage der ENSO Netz GmbH, die erhalten bleibt.

#### 8.1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese soll mit einer Größe von ca. 520 m<sup>2</sup> überwiegend der Nutzung durch die Anwohner dienen. Eine gegebenenfalls erforderliche Einfriedung ist nur als Hecke zulässig.

Weiterhin wird eine Fläche hinter der Kindertageseinrichtung als private Grünfläche festgesetzt, auf der dauerhaft Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollen.

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

Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotop, Wasser und Boden zu erreichen.

##### Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Grundstücken ist mit versickerungsfähigem Material herzustellen, um einen Beitrag zur Förderung der Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Dies ist zum Beispiel möglich durch die Verwendung von wassergebundener Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster. Bei Pflaster wird der Mindestwert für einen versickerungswirksamen Fugenanteil auf 20 % festgesetzt.

##### Maßnahmenfläche

Auf der rückwärtig gelegenen Grünfläche soll als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft eine Wildobstwiese entwickelt werden.

#### 8.1.11 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes erfolgte eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>17</sup>. Soweit erforderlich, sind die daraus resultierenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

<sup>17</sup> Schulz UmweltPlanung (2019): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘



- Vermeidungsmaßnahme M 1 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss
- Vermeidungsmaßnahme M 2 - Baufeldfreimachung Fällung
- Kompensationsmaßnahme M 3 - Ersatzquartiere für Fledermäuse Wohngebiet
- Kompensationsmaßnahme M 4 - Ersatzquartiere für Vögel
- Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel Gemeinbedarfsfläche (CEF-Maßnahme)
- Vermeidungsmaßnahme M 6 - Beleuchtung von Verkehrsflächen
- Vermeidungsmaßnahme M 7 - Zeitliche Beschränkung von Bautätigkeiten
- Vermeidungsmaßnahme M 8 - Baufeldfreimachung Gemeinbedarfsfläche und Ausgleichsfläche

Für weiterführende Begründungen wird auf die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

8.1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Mit der in der Planzeichnung festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche **L 1** an der Rudolf-Breitscheid-Straße soll die Erschließung und der Zugang zur vorhandenen Gasdruckregelanlage für Nieder- und Hochdruckgasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH gesichert werden. Zudem soll die Notzufahrt gegen unberechtigtes Befahren gesichert werden.

Die weiteren mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sichern Flächen, innerhalb derer die Fernwärmeleitung zukünftig unterirdisch verlegt werden kann.

Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung von baulichen Anlagen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

8.1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Schallimmissionen durch den Straßenverkehr (entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und der südlich verlaufenden Staatsstraße S 172), durch Schienenverkehr (auf der nordöstlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Pirna-Dresden) sowie durch die nördlich bestehenden Gewerbeflächen zu erwarten (siehe Kapitel 6.4). Aus der erarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung<sup>18</sup> werden die notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet. Sie dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. In der Schalltechnischen Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, und nachstehend erläutert.

#### Lärmpegelbereiche

Zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen, vor allem durch Verkehrslärm, nach Maßgabe der Schalluntersuchung an den Baugrenzen Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume) festgesetzt. Die jeweils erforderlichen Schalldämmmaße wurden auf der Basis der prognostizierten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 gutachterlich ermittelt. In dem am meisten belasteten Bereich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich V maßgebend. Im Einzelnen wird hierzu auf den Beiplan 1 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

Die raumkonkreten schalltechnischen Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile ergeben sich aus der Textlichen Festsetzung. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren raumkonkret in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung, der Raumgeometrie und den Gebäudegrundrissen nachzuweisen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die vorgegebenen Schallpegelbereiche unterschritten werden und deshalb auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können. Da die Schalluntersuchung für den Verkehrslärm eine freie Schallausbreitung unterstellt, ist dieser Nachweis nicht zuletzt von der zeitlichen Abfolge der Baumaßnahmen im Plangebiet abhängig.

Detaillierte Ausführungen zur Ermittlung der Lärmbelastung und den resultierenden Schutzmaßnahmen können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

<sup>18</sup> Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stadt Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Straße, Entwurf



### Lüftungseinrichtungen

Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei einer Außengeräuschbelastung > 45 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten bzw. gekippten Fenstern häufig kein ruhiger Schlaf mehr gegeben ist. Diese Belastung wird in Teilen des Plangebietes erreicht; Ursache ist primär der Schienenverkehrslärm. Deshalb wird festgesetzt, dass Schlafräume (Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Hotelzimmer) an allen, im Beiplan 1 zur Textlichen Festsetzung 10.1 mit den Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Fassaden mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen und nach den Vorgaben schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Auf diese Weise ist auch bei geschlossenen Fenstern der hygienisch gebotene Luftwechsel gewährleistet.

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

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen sind dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan<sup>19</sup> entnommen. Dieser sieht Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung und Eingrünung des Plangebietes vor. Die Anpflanzungen dienen auch der Durchgrünung des Plangebietes und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität. Durch die Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und die Begrenzung einer mit der Überbauung des Plangebietes verbundenen Aufheizung werden positive Effekte für das Kleinklima erzielt.

#### Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Zum Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und zur Fassung des Straßenraumes im Plangebiet sind entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Weststraße Einzelbäume zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der in der jeweiligen Pflanzliste genannten Baumarten zu verwenden. Die genauen Standorte der straßenbegleitenden Bäume werden in der weiteren Planung abgestimmt.

#### Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Auf den Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück und je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern festgesetzt. Dies dient der Durchgrünung des Plangebietes und trägt zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Das gleiche gilt für die Gemeinbedarfsfläche.

#### Pflanzung einer Hecke auf der Gemeinbedarfsfläche

Im Norden der Gemeinbedarfsfläche ‚Bauhof‘ ist eine dichte achtreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, die der Abschirmung zwischen Bauhof und Kindergarten dient und die Fläche entlang der Weststraße etwas gliedert.

#### Durchführungszeitraum

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Dies ist bei der Stadt Heidenau anzuzeigen.

#### Unterhaltung

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

#### 8.1.15 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ein wertvoller Einzelbaum wird zur Erhaltung festgesetzt. Er ist gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei handelt es sich um eine nach Baumschutzsatzung geschützte und zum Erhalt empfohlene Buche. Der Kronendurchmesser des festgesetzten Baumes in der Planzeichnung orientiert sich am tatsächlichen Bestand. Im Süden der geplanten Wildobstwiese wird eine Gehölzstruktur zum Erhalt festgesetzt.

<sup>19</sup> Schulz UmweltPlanung (2019): Grünordnungsplan, Bebauungsplan G 22/1 , Rudolf-Breitscheid-Straße‘, Entwurf



#### 8.1.16 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den festgesetzten Anpflanzungen nicht vollständig ausgeglichen werden. Zum Ausgleich der Eingriffe wird dem Bebauungsplan eine außerhalb des Plangebietes liegende Kompensationsmaßnahme zugeordnet. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll über die Anrechnung von Ökokonten eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden, die dem nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ berechneten Kompensationsdefizit von 114.540 Wertpunkten entspricht.

Die Sicherung der Umsetzung und der langfristigen Unterhaltung der Maßnahme muss in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer erfolgen. Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen.

#### 8.1.17 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Aufgrund der Empfehlungen bzw. Forderungen des geotechnischen Gutachtens und der unteren Bodenschutzbehörde wird eine bedingte Festsetzung bezüglich des Altlastenverdachts getroffen. Eine Bebauung und Nutzung der nordwestlichen Teilfläche des geplanten Wohngebietes (Flurstücke 159a, 161/1 und 162/2 Gemarkung Gommern) ist erst zulässig, wenn in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz / Osterzgebirge ein der zukünftigen Nutzung entsprechender Bodenaustausch bzw. eine Überdeckung erfolgt ist und der Nachweis der Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erbracht worden ist.

### 8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters und zur Einfügung in die umgebende Wohnbebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt.

Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen, verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung der Baukörper.

#### 8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

##### Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden als Dachformen Flachdach und Pultdach zugelassen. Dies entspricht der geplanten Bebauung mit mehrgeschossigen Zeilen und möglichen Staffelgeschossen und ermöglicht eine zeitgemäße Ausformung. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 werden als Dachformen bei geringerer Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit Flachdächer und Pultdächer zugelassen, so dass die Bebauung in zweiter Reihe einen baulichen und gestalterischen Übergang darstellen kann. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind am Rand des Wohngebietes, angrenzend an das Gelände der Kindertageseinrichtung, eingeschossige Gebäude mit Flachdach, Pultdach oder Walmdach zulässig. Hier ist das Ziel, der großen Nachfrage an Einfamilienhäusern, vorrangig im Bungalowtyp, Folge zu leisten.

Die Dachneigung der zulässigen Pultdächer wird auf 10° im WA 1 bzw. auf 20° in WA 2, WA 3 und WA 4 begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt die begrenzte Dachneigung auch für die zulässigen Walmdächer.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Errichtung von Gebäuden, die sich in ihrer äußeren Erscheinung als zeitgemäße Wohnbebauung darstellen und sich in ihrer Formensprache in die heterogene Umgebung einfügen, ein großer Spielraum ermöglicht.

Dachaufbauten sind nur für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhltechnik), Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über dem Dachabschluss bzw. der Attika zulässig. Diese müssen mindestens um ihre Höhe über dem Dachabschluss bzw. der Attika von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein. Damit werden auch höhere technische Aufbauten ermöglicht, die jedoch nur bis zu der festgesetzten Höhe optisch wirksam werden können.



Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung eines Staffelgeschosses zusätzlich zur zwingend festgesetzten Dreigeschossigkeit zulässig, wenn es maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfasst. Dies ermöglicht entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße eine flexible Höhenstaffelung der Gebäude, ohne die straßenwirksame Ansicht durch vier Vollgeschosse zu überreizen.

Pultdächer sind nur nach Südwesten oder Nordwesten ansteigend zulässig, um ein Nebeneinander von unterschiedlich ausgerichteten Pultdächern zu vermeiden.

#### Fassadengestaltung

Im Plangebiet wird für die Fassadengestaltung eine Auswahl an ortstypischen und zeitgemäßen Materialien vorgegeben, die auch kombiniert werden können. Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die Umgebung sind die Fassaden von Wohngebäuden aus den Materialien Putz, Klinker, Naturstein oder Werkstein zu gestalten. Gliederungselemente, Verblendungen oder Verschalungen aus Holz oder Metall sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig und erlauben somit eine eigene Architektursprache. Bei der Farbgestaltung der Fassaden muss ein Hellbezugswert zwischen 30 und 80 % eingehalten werden. Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordneter Bauteile und Anbauten ist auch Holz zulässig.

#### Werbeanlagen

Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen innerhalb der Gebäudefassaden zu verhindern, sind Werbeanlagen nur unbeleuchtet bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung und nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine harmonische Gesamtwirkung der Baukörper und eine Eingliederung in die Umgebung erreicht werden.

Abweichend davon wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine hinterleuchtete Werbeanlage, bestehend aus Einzelbuchstaben und begrenzt auf eine Gesamtgröße von 18 m<sup>2</sup>, an der Fassade zur Eigenwerbung des Gebäudeeigentümers zugelassen. Dies dient zur gebotenen Außendarstellung der ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaft.

#### **8.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Im Sinne eines durchgängigen Erscheinungsbildes des Wohngebietes sind Einfriedungen straßenbegleitend im gesamten Plangebiet nur als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als einheimische geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Als Abgrenzung zur Rudolf-Breitscheid-Straße sind hier auch Sockel bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Im übrigen Plangebiet werden zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere wie Igel keine Sockel zugelassen.

Die Einfriedungen dürfen innerhalb des Wohngebietes eine Höhe von bis zu 1,60 m aufweisen. Abfallbehälterstandplätze sind einzugrünen.

#### **8.3 Hinweise**

Auf dem Rechtsplan werden Hinweise zur Information der Eigentümer bzw. Bauherren gegeben, die Versorgungsleitungen, Altlasten, den Bodenschutz, den Baugrund, die Archäologie, den Radonschutz und die Bohranzeige- und -ergebnismittelungspflicht betreffen.



## 9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	53.600 m <sup>2</sup>	(100 %)
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	18.000 m <sup>2</sup>	(34 %)
Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Zwecke	ca.	7.500 m <sup>2</sup>	(14 %)
Fläche für den Gemeinbedarf - Bauhof	ca.	10.000 m <sup>2</sup>	(19 %)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	4.900 m <sup>2</sup>	(8 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	3.200 m <sup>2</sup>	(6 %)
Private Grünflächen	ca.	10.000 m <sup>2</sup>	(19 %)
davon Spielplatz	ca.	400 m <sup>2</sup>	
davon Ausgleichsfläche	ca.	7.300 m <sup>2</sup>	
davon Gehölzerhalt	ca.	1.000 m <sup>2</sup>	
davon Gartenflächen angrenzender Grundstücke	ca.	1.300 m <sup>2</sup>	



## 10 QUELLEN / GUTACHTEN

- Erdbaulaboratorium Dresden (2016): Gutachten Altlastenuntersuchung Rudolf-Breitscheid-Straße/Güterbahnhofstraße
- Erdbaulaboratorium Dresden (2017): Gutachten Versickerungsuntersuchung Rudolf-Breitscheid-Straße/Güterbahnhofstraße
- Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stadt Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Straße
- Intergeo (2015): Kurzdokumentation umwelttechnische Untersuchung auf 2 Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Str. 40/44 in Heidenau
- MoCon Ingenieure GmbH (2019): Erschließungsplanung Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße Heidenau
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993, zuletzt geändert am 15.12.2016
- Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013)
- Schulz UmweltPlanung (2019): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘
- Schulz UmweltPlanung (2019): Grünordnungsplan, Bebauungsplan G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘
- Schulz UmweltPlanung (2019): Umweltbericht, Bebauungsplan G 22/1 ‚Rudolf-Breitscheid-Straße‘
- Statistisches Landesamt für den Freistaat Sachsen (2016): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Gemeindestatistik 2016 für Heidenau, Stadt (Bevölkerung am 31.12.2015)
- Stadt Heidenau (2012): Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Bearbeitung Dr. Braun & Barth freie Architekten Dresden
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2009) Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 1. Gesamtforschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)
- Stadt Heidenau (2013): Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet ‚Heidenau-Stadtkern‘ im ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ - Programm (SOP), Bearbeitung durch die STEG GmbH Dresden
- Stadt Heidenau (2005): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)
- Stadt Heidenau (2010): Stadt Heidenau - Einzelhandelskonzept, 27.05.2010, Bearbeitung BBE Handelsberatung