

# STADT HEIDENAU



## BEBAUUNGSPLAN M 09/1 'FRIEDENSSTRASSE'

BEGRÜNDUNG

JUNI 2008



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Ortsbeschreibung	3
1.2	Übergeordnete Planungen	3
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Erforderlichkeit	4
2.2	Städtebauliche Ziele	5
2.3	Städtebauliches Instrumentarium	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenabgrenzung und -größe	5
3.2	Topografie und Geländebeschaffenheit	5
3.3	Nutzung und Bebauung	6
3.4	Verkehrerschließung und Infrastruktur	6
<b>4</b>	<b>NEUORDNUNGSKONZEPT</b>	<b>7</b>
4.1	Nutzungs- und Bauungsstruktur	7
4.2	Verkehrs- und Infrastrukturanlagen	8
4.3	Umweltbelange	9
4.4	Baugestaltung	10
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGS AUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG</b>	<b>12</b>
7.1	Gestaltungsplan	12
7.2	Straßenprofile	13
7.3	Grünordnungsplan	14



## 1 GRUNDLAGEN

### 1.1 Allgemeine Ortsbeschreibung

Die Stadt Heidenau liegt zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Kreisstadt Pirna an der Elbe und hat ca. 16.500 Einwohner. Heidenau gehört dem Landkreis Sächsische Schweiz an. Die Stadt verfügt über ein landschaftlich attraktives Umland mit guten Naherholungsmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten. In die Region ist Heidenau über die Autobahn A 17, die Bundesstraße B 172, S- und R-Bahnen sowie Buslinien hervorragend eingebunden. Der Elberadweg und der Schiffsverkehr auf der Elbe dienen vor allem der touristischen Erschließung.

Heidenau liegt im alten Siedlungsgebiet des Elbtales, in dem seit dem 7. Jahrhundert Slawen einwanderten und sesshaft wurden. Der Ursprung der heute zur Stadt Heidenau gehörenden ehemaligen Dorflagen reicht bis ins 14. Jahrhundert zurück. Mit der Industrialisierung entwickelten sich belebte Industriezentren im Bereich der Elbniederung. Erst 1924 erhielt Heidenau als Zusammenschluss mehrerer Dörfer das Stadtrecht. Zum Stadtgebiet Heidenaus gehört seit geraumer Zeit auch der überregional bekannte Barockgarten Großsedlitz.

Insbesondere nach der 'Wende' hat sich der Charakter von Heidenau hin zu einem Ort mit städtischem Gepräge verändert. Mit dem Ausbau der Ernst-Thälmann-Straße zu einer Einkaufszone, der Einrichtung eines Stadthauses mit Touristeninformation, dem Umbau des BrunnenEcks zum Büro- und Geschäftszentrum mit Stadtbibliothek sowie der Errichtung des Marktplatzes wurde seit 2000 begonnen, ein charakteristisches Stadtzentrum zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich unweit davon in einem teilweise umbauten Blockinnenbereich.

### 1.2 Übergeordnete Planungen

Laut Landesentwicklungsplan 2003 (LEP) gehört die Stadt Heidenau zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der Überregionalen Verbindungsachse Berlin – Dresden – Prag.

Nach den Zielvorstellungen des verbindlichen Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2001) ist Heidenau als Unterzentrum mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im Vorentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes von 2004 werden der Stadt die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen. Des Weiteren ist Heidenau Ausgangs- bzw. Endpunkt der Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Heidenau – Glashütte – Altenberg.

Aufgrund des zu erwartenden weiteren Bevölkerungsrückganges in der Region fordert der Regionalplan von den Zentralen Orten Maßnahmen zur Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahlen. Einer weiteren Abwanderung kann nur mit einer Attraktivitätssteigerung der Kommunen z.B. durch die Schaffung einer anziehenden Stadtmitte, von qualifizierten Arbeitsplätzen und ansprechenden Wohnqualitäten entgegengetreten werden. Insbesondere Revitalisierungs- bzw. Reserveflächen im unbeplanten Innenbereich sind dafür zu nutzen.

Für das Plangebiet selbst werden im LEP und im Regionalplan keine konkreten Aussagen getroffen.



Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 12/05 wurde in 03/06 durch den Stadtrat beschlossen. Das INSEK beinhaltet die Flächen des Planungsgebietes 'Friedensstraße' als zur Wohnaufsiedlung vorgesehene Stadtergänzungs- und -umnutzungsgebiet gleichen Namens.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde 1997 begonnen. Er liegt in der Entwurfsfassung vom April 1999 vor. Nach dem Offenlagebeschluss im Stadtrat am 24.04.1999 lag der Entwurf des FNP vom 25.05.1999 bis zum 26.07.1999 öffentlich aus. Die Entwurfsbeteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Der FNP-Entwurf stellt das Plangebiet 'Friedensstraße', das sich in stadtzentrumsnaher Lage nördlich des Hauptstraßenzuges Dresdner Straße befindet, als Wohnbaufläche dar. In der direkten Umgebung des Plangeltungsbereiches sind bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der Entwicklung von Wohnnutzungen auf den derzeit brachliegenden innerstädtischen Flächen des Plangebietes wird dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprochen.

Auch wenn sich der Entwurf des FNP gegenwärtig in der Überarbeitung befindet, ist davon auszugehen, dass sich an den hier beschriebenen Rahmenbedingungen keine Veränderungen ergeben werden.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebauliche Erforderlichkeit**

Im Blockinneren zwischen Dresdner Straße, Friedensstraße, Kantstraße und Nordstraße befand sich ehemals eine Gärtnerei, deren Nutzung vor wenigen Jahren aufgegeben wurde. Teile der mit wenigen Flachbauten bestandenen Freiflächen werden als Pachtgärten und als Garagenstandort genutzt. Die nicht durchgängig bebauten Blockränder sind durch Wohnbebauung unterschiedlicher Typologie und Geschossigkeit gekennzeichnet.

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes mit seiner Nähe zum Stadtzentrum sowie der grundsätzlich vorhandenen Anbindung an Verkehrs- und Medieninfrastrukturen sind die Flächen ideal für die Aufbereitung zu Wohnzwecken geeignet. Dazu bedarf es allerdings sowohl der Ausbildung einer robusten städtebaulichen Ordnung als auch einer Fortentwicklung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung.

Zur Regelung einer maßvollen Nachverdichtung des Blockinnenbereiches und zur Sicherung der Erschließung in diesem bislang unterversorgten Bereich wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.



## **2.2 Städtebauliche Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, in attraktiver, vorteilhaft angebundener Innenstadtlage Flächen für den individuellen Wohnungsbau in teils urbaner Prägung zu erschließen. Das derzeit brachliegende ehemalige Gärtnergelände soll damit wieder einer wirtschaftlich angemessenen Nutzung zugeführt und gleichzeitig die Inanspruchnahme wertvollen Freiraums an anderer Stelle vermindert werden. Der Standort wird durch die Neubebauung aufgewertet und der Siedlungskörper an dieser Stelle ergänzt.

Dafür soll sowohl eine angemessene städtebauliche Struktur entwickelt wie auch die entsprechende notwendige Erschließung gesichert werden. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bauherren auf den Grundstücken dabei möglichst wenig einzuschränken, wird im Bebauungsplan nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen.

## **2.3 Städtebauliches Instrumentarium**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan M 09/1 'Friedensstraße' wurde in der Sitzung des Stadtrates am 22.02.2007 gefasst.

Die Überplanung der bestehenden Brache im Bereich eines Baublockinneren dient der nachverdichtenden Wiedernutzbarmachung von Flächen und entspricht damit den Zielen der Innenentwicklung der Städte. Die zu erwartende Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Umweltprüfung etc.) durchgeführt.

Da die Stadt Heidenau noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als Vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die vorgesehene Festsetzung der Bauflächen als Wohngebiet zur Realisierung eigentumsorientierter Wohnformen an einem siedlungsintegrierten Standort erfüllt dabei die städtebaulichen Intentionen zur Herausbildung eines austarierten Wohnungsmarktes und zur Förderung der freiraumschonenden Siedlungskonzentration.

# **3 BESTANDSANALYSE**

## **3.1 Flächenabgrenzung und -größe**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 217/1, 217/2, 217/3, 217/5, 218, 218b und 522 der Gemarkung Mügeln sowie einen Teil des Flurstückes 221k der Gemarkung Mügeln.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,14 ha.

## **3.2 Topografie und Geländebeschaffenheit**

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 116,5 m üNN und ca. 118,5 m üNN und ist annähernd eben. Durch bestehende Versiegelungen, aber auch durch die Vornutzung durch die Gärtnerei sowie verschiedene Erdbewegungen ist der Boden anthropogen überprägt.



### **3.3 Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig nur zu geringen Teilen baulich genutzt. Die überwiegende Fläche nimmt die Brache der ehemaligen Gärtnerei ein. Darauf befinden sich noch Relikte der früheren Gewächshäuser sowie einzelne Schuppen und Lagergebäude. Die restlichen Flächen werden als verpachtete Gärten genutzt, von denen die meisten auch eine Laube beherbergen. Im Randbereich findet sich eine Doppelgarage.

Insgesamt weist das Gebiet einen ruhigen, durchgrünten Charakter auf.

Das direkte Umfeld des Plangeltungsgebietes ist vorrangig wohngeprägt. Zur Dresdner Straße hin orientiert sich eine höhere, dreigeschossige Bebauung, während die Gebäude zur Friedensstraße, zur Kantstraße und zur Nordstraße hin überwiegend zweigeschossig sind. Dabei ergibt sich ein Mix aus Geschosswohnungsbau, Doppel- und Einzelhäusern mit einer in Richtung Nordosten abnehmenden Dichte.

Nordöstlich an das Plangebiet anschließend liegt eine in Betrieb befindliche Gasregler- und -verteilstation, die weitgehend von Pachtgärten umgeben ist.

Südlichwestlich der Bestandsbebauung an der Dresdner Straße finden sich Nahversorgungseinrichtungen, Spielmöglichkeiten und Haltestellen des ÖPNV. Nordöstlich der Nordstraße sind gewerbliche Nutzungen, einzelne Wohngebäude und ein größerer Friedhof gelegen.

### **3.4 Verkehrserschließung und Infrastruktur**

Aufgrund seiner Lage im Inneren des Baublockes ist der zentrale Bereich des Plangebietes verkehrlich bisher nicht erschlossen. Das Gebiet grenzt im Nordwesten an die Friedensstraße und im Südosten an die Kantstraße. Beide Straßen sind Anliegerstraßen mit relativ geringem Fahrzeugaufkommen und gemäßigten Fahrgeschwindigkeiten.

Über die etwas weiter südlich verlaufende Dresdner Straße, die als Hauptverkehrsstraße fungiert, besteht eine günstige Anbindung für den Individualverkehr wie auch den ÖPNV in die Ortsteile von Heidenau sowie in die Region.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die schmale und kurze Anliegerstraße Am Gaswerk, die an dieser Stelle als Stichstraße in einem zu gering dimensionierten Wendeplatz endet. Der derzeitige Stand entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik. Eine Verbesserung der Situation über eine Anbindung der Straße Am Gaswerk an eine neu herzustellende Erschließung erscheint daher verkehrs- und medientechnisch sinnvoll.

Dank der Lage im Innenstadtbereich sind vom Plangebiet aus wichtige öffentliche und private Einrichtungen (z.B. Rathaus, Marktplatz, Bibliothek, Bahnhof) fußläufig bzw. per Rad bequem erreichbar.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist vor allem die Umgebung des Plangeltungsbereiches mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien ausreichend erschlossen.



## 4 NEUORDNUNGSKONZEPT

### 4.1 Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Der Entwurf gliedert die vorhandene Blockstruktur mittels Durchbindung der Rathausstraße neu und ergänzt die vorhandenen Bebauungstypen um Möglichkeiten zum jeweils lageangepassten Eigenheimbau.

Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches werden umgebungsabgeleitet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden jedoch die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des in der Regel großen Platzbedarfes derartiger Einrichtungen bzw. der damit verbundenen Immissionsbelastungen und zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters.

Die Bauweise ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als offene Bauweise festgesetzt, um größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung zu wahren. So ist im Bebauungsplangebiet die Errichtung von ca. 13 Wohneinheiten in Einzelhäusern möglich, in Abhängigkeit von der Parzellierung der Flächen können jedoch auch Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Hier ist zur städtebaulichen Gestaltung des Überganges zwischen einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus zu zweigeschossigen Doppelhäusern an der Friedensstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgegeben. Damit soll eine ansprechende Höhenentwicklung an der Friedensstraße gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 hingegen ist die Zahl der Vollgeschosse nur als Höchstmaß festgesetzt, um lediglich eine Obergrenze für die bauliche Entwicklung zu geben und die gewünschte kleinteilige Atmosphäre im Gebiet zu befördern. Entsprechend der vorhandenen Bebauung im nördlichen Teil des umgebenden Terrains und der Lage im Blockinnenbereich werden hier maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies ermöglicht zugleich Einfamilienhäuser mit angemessener Höhenausprägung und entspricht damit der zentrumsnahen Lage des Baugebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 festgesetzt, um die Grundstücke entsprechend der Umgebungsbebauung und der Innenstadtlage nutzen zu können. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen wird nicht zugelassen. Diese Regelung trägt zur Minimierung der Versiegelung des Baugebietes bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden zur Friedensstraße hin mit Baulinien festgelegt. Damit wird die vorhandene Bauflucht an der Friedensstraße weitergeführt, was zu einer durchgängigen Straßenraumwirkung beiträgt.



Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen festgelegt. Um eine hohe Lageflexibilität zu erreichen, werden die Baufelder so weit wie möglich zusammengefasst. Diese Zielsetzung wird auch durch die relativ großzügige Bemessung der Baufenster erreicht.

Die allgemeinen Regelungen der BauNVO zu eingeschränkten Über- und Unterschreitungen der Baulinien bzw. beschränkten Überschreitungen der Baugrenzen werden mit konkreten Maßangaben untersetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einerseits diesbezügliche Störungen des Straßenbildes zu verhindern und andererseits in den rückwärtigen Grundstücksteilen zusammenhängende Gartenflächen zu sichern.

Die Stellung der Hauptgebäude auf den Grundstücken wird sowohl straßenbegleitend als auch senkrecht zu den Straßen zugelassen, da in der Plangebietsumgebung sowohl trauf- als auch giebelständige Wohngebäude vorhanden sind und. Zudem eröffnet diese Regelung der Firstrichtungen den Bauherren die angestrebte begrenzte Wahlfreiheit bezüglich der Gebäudestellung.

#### **4.2 Verkehrs- und Infrastrukturanlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen kennzeichnen jeweils die gesamte für verkehrliche Zwecke zur Verfügung stehende Fläche. Vorschläge zu Regelquerschnitten sind im Gestaltungsplan und in den Straßenprofilen im Anhang der Begründung dargestellt.

Der Straßenbau ist jeweils innerhalb der festgesetzten Flächen mit den notwendigen Kurvenradien etc. möglich. Einzelheiten dazu sind im Rahmen der künftigen Erschließungsplanung zu klären.

Die Festlegung der Niveaus der anzustrebenden Verkehrsberuhigung (z.B. Tempo-30-Zone, Verkehrsberuhigte Zone) wird im Zuge der straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen u.a. auf Basis der Verkehrsentwicklungsplanung vorgenommen werden.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Durchbindung der Rathausstraße in Richtung Nordwesten von der Kantstraße bis zur Friedensstraße. Der Verlauf der Straße folgt dabei dem Verlauf des in der Katasterkarte bereits angelegten Straßengrundstücks. Die Querschnittsbreite der Rathausstraße wird im Sinne der Weiterführung des vorhandenen Blockrasters in kaum veränderter Form auf die neue Straße übertragen. Die zentrale Erschließungsstraße wird daher mit einer Gesamtbreite von 12,00 m festgesetzt. Innerhalb dieses Verkehrsraumes sind die Realisierung einer Fahrbahn mit 5,50 m Breite zur Gewährleistung des Begegnungsverkehres Lkw/Lkw bei einer Geschwindigkeit < 40 km/h, eines beidseitigen Gehweges sowie eines einseitigen Parkstreifens mit Grüngliederung und Einbindung von Zufahrten möglich, so dass ein umfeldangemessener und verkehrlich ausgewogener Straßenraum entstehen kann.



Die im Bestand bis an die Geltungsbereichsgrenze heranreichende Straße Am Gaswerk wird mit der durchgebundenen Rathausstraße verknüpft. So können sowohl die Wegebeziehungen im Quartier als auch die Vernetzung der Erschließungsmedien optimiert werden. Die Anbindung der Straße Am Gaswerk ermöglicht auch eine verbesserte Erreichbarkeit der anliegenden Grundstücke für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Die Straße Am Gaswerk wird im Plangebiet mit geringer Aufweitung zur Fortführung des Bestandes mit einer Breite von 5,25 m festgesetzt.

Dies ermöglicht richtliniengemäß den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei Fahrgeschwindigkeiten < 40 km/h. In Anbetracht der untergeordneten Verkehrsfunktion sollte sie insgesamt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Im Süden des Plangebietes werden hinterliegende Grundstücke über eine öffentliche Stichstraße mit einer Länge von ca. 30 m erschlossen. Eine Wendeanlage ist bei dieser kurzen Distanz nicht erforderlich. Da die Stichstraße ausschließlich geringfügigem Anliegerverkehr vorbehalten ist, wird die Fläche mit einer Breite von 4,50 m für Pkw/Pkw bei < 40 km/h festgesetzt und sollte als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Zum Ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass bezüglich privater Wohngrundstücke die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich innerhalb der Grundstücksflächen nachzuweisen sind. Das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum soll vorrangig dem Besucherverkehr dienen.

Zur infrastrukturellen Erschließung außerhalb der Verkehrsflächen erfolgen nur grundsätzliche Festlegungen.

So ist in den Allgemeinen Wohngebieten die Einordnung von Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes z.B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers ausnahmsweise, d.h. in geringem Umfang und an geeigneter Stelle, zugelassen.

### **4.3 Umweltbelange**

Durch die Errichtung baulicher und verkehrlicher Anlagen ist eine Versiegelung von bis zu ca. 5.860 m<sup>2</sup> bzw. bis zu etwa der Hälfte der Gebietsfläche zu erwarten. Zur Begünstigung der freiraumentlastenden Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt dieser Eingriff in Natur und Landschaft als zulässig. Somit ist diesbezüglich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich nötig. Weiterhin kann im Beschleunigten Bebauungsplanverfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Dennoch ist gemäß § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB dem Schutz der Umwelt allgemein Rechnung zu tragen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt im Wesentlichen zum baubedingten Verlust von Gehölzen sowie zur Beeinträchtigung des Bodens, des Wasserhaushaltes und von Lebensräumen durch die unvermeidliche Versiegelung.

Zur Umweltaufwertung wird daher im Bebauungsplan vorrangig die Neuanpflanzung geeigneter Bäume festgesetzt. Ein Teil der Baumstandorte einschließlich bewachsener Baumscheiben wird entlang der Rathausstraßendurchbindung im öffentlichen Parkstreifen vorgesehen. Die Straße erhält somit ein grüngliedertes Gepräge.



Auch auf den privaten Grundstücksflächen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße das Anpflanzen von Bäumen vorgegeben. Damit wird eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes erreicht.

Zur Minimierung der Boden-Wasserhaushalts-Belastungen wird den Grundstückseigentümern empfohlen, anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit zu nutzen bzw. zu versickern. Stellplätze, Wege etc. sollten möglichst wasserdurchlässig befestigt werden.

Da vorwiegend mittel- bis geringwertige Biotoptypen in Anspruch genommen werden, ist die Überplanung bioökologisch als relativ unproblematisch anzusehen.

Dennoch sollte nach Möglichkeit die Schaffung städtischer Biotope (z.B. durch Heckenpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung etc.) angestrebt werden. Entsprechende Artenempfehlungen dazu finden sich unter 7.3 (Grünordnungsplan).

#### **4.4 Baugestaltung**

Auf Grundlage des § 89 SächsBO werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sollen dazu beitragen, dass unter Wahrung individueller Gestaltungsfreiheiten innerhalb des Baugebietes und unter Berücksichtigung der prägenden Umgebungsbebauung der Gesamteindruck einer harmonischen Formensprache entsteht.

Um eine gleichmäßige und aus dem Umfeld abgeleitete Dachlandschaft zu erhalten, wird im gesamten Plangebiet die Dacheindeckung in ihrer Art und Farbe beschränkt. Aus denkmalpflegerischen Gründen sollte zudem insbesondere in der Umgebung von Kulturdenkmälern bspw. auf Metaldächer verzichtet werden; es sollten hier nur Schiefer oder Ziegel verwendet werden.

Die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden ebenfalls zum Erreichen einer ausgewogenen und störungsarmen Dachlandschaft limitiert. Bauherren im Teilbaugebiet WA 1 sind darüber hinaus aus denkmalpflegerischer Rücksichtnahme gehalten, Dacheinschnitte gänzlich zu vermeiden.

Um der regionalen Bautradition hinreichend Rechnung zu tragen, dürfen die Dachüberstände von geneigten Dächern bestimmte Höchstmaße nicht überschreiten.

Die Fassaden sind wie in der Region üblich als Putzfassaden auszuführen. Für die Farbgestaltung sind zur Wahrung einer in sich stimmigen Gesamtwirkung gedeckte Töne zu wählen. Darüber hinaus werden bis zu einem gewissen Anteil der Fassadenfläche auch Holzelemente zugelassen, die gleichfalls regionaltypisch sind. Auch hier sind aus ästhetischen Gründen naturbelassenes Material oder gedeckte Anstriche einzusetzen. Wiederum im Sinne der Denkmalpflege sollten vor allem im Umfeld von Kulturdenkmälern nur helle warme Naturtöne zur Anwendung gelangen.

Die Vielfalt der möglichen Einfriedungen wird zu den Straßen hin auf Holzzäune und Laubgehölzhecken beschränkt, um den öffentlich wirksamen Grundstücksbereichen einen einheitlichen Charakter zu verleihen, der sich überdies in die Umgebung einpasst. Zwischen den Grundstücken können auch andere Einfriedungsarten zum Einsatz kommen.



## 5 FLÄCHENBILANZ

Nach bebauungsplanbezogener Neugliederung der Bestandsflächen ergibt sich die folgende Flächenbilanz.

- Wohngebietsfläche:	ca. 9.160 m <sup>2</sup>	(ca. 81 %)
- Verkehrsfläche:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>	(ca. 19 %)
Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 11.360 m <sup>2</sup>	(100 %)

Das Verhältnis von Erschließungs- zu Bauflächen zeigt eine ausreichend effiziente Erschließung des Baugebietes.

## 6 PLANUNGS AUSWIRKUNGEN

Durch das planseitig geschaffene Angebot von Eigenheimstandorten unterstreicht die Stadt Heidenau ihre Profilierung als „Familienfreundliche Gemeinde“ (s. Auszeichnung Freistaat Sachsen 2004).

Besonders hervorzuheben ist bei der Ausweisung der überschaubaren Anzahl an Bauplätzen die siedlungs-, verkehrs- und infrastrukturell günstige Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb des gewachsenen Stadtgefüges.

Somit trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur weiteren Stärkung des Stadtzentrums, zur besseren Auslastung von Erschließungsanlagen und zum Freiraumschutz bei.



## 7 ANHANG

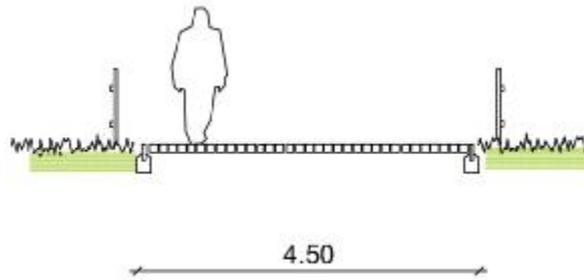
### 7.1 Gestaltungsplan



## 7.2 Straßenprofile

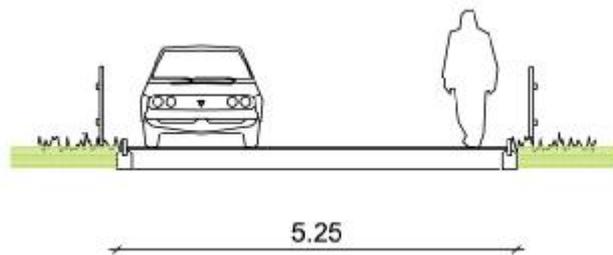
Bei den nachfolgenden Straßenregelquerschnitten handelt es sich um Vorschläge.

### Stichstraße



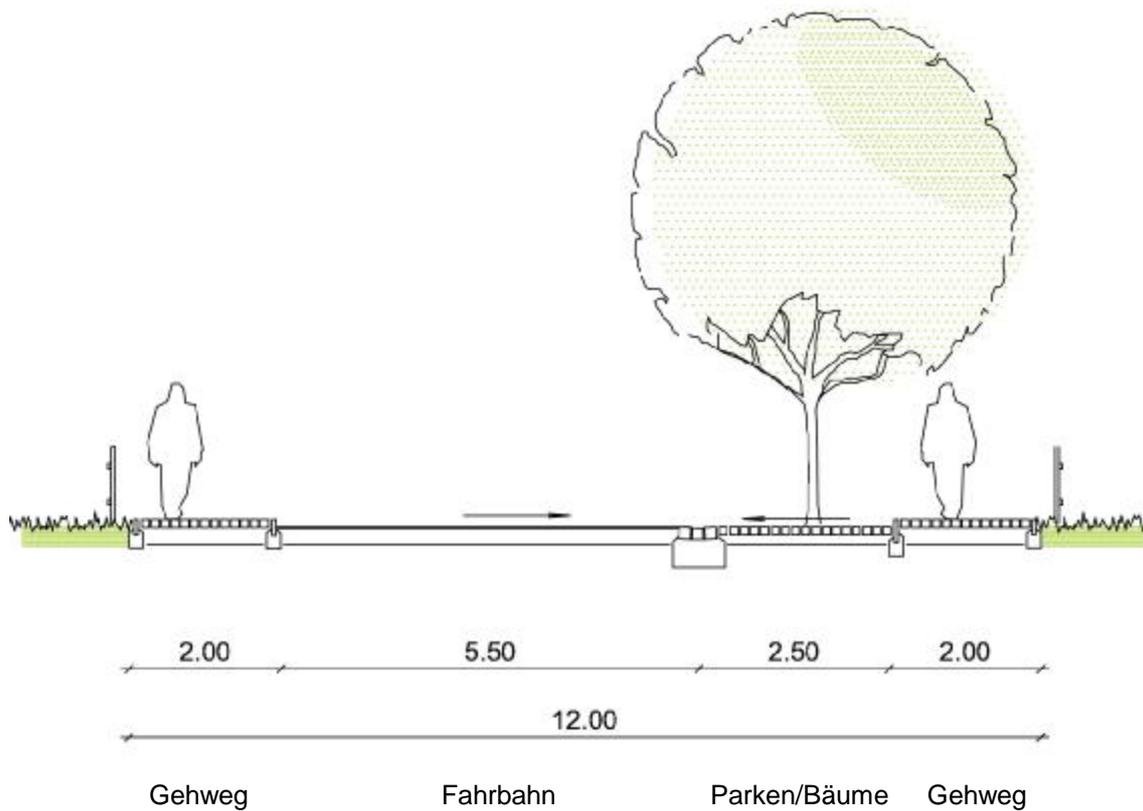
Mischverkehrsfläche

### Anbindung Am Gaswerk



Mischverkehrsfläche

### Durchbindung Rathausstraße





### 7.3 Grünordnungsplan

**Stadt Heidenau**

# **Grünordnungsplan**

zum

## **Bebauungsplan**

**M 09/1 „Friedensstraße“**

**Juni 2008**

Planungsträger: Stadt Heidenau  
 Dresdner Straße 47  
 01809 Heidenau

Bebauungsplanung: Planungsbüro Uta Schneider  
 Prießnitzstraße 7  
 01099 Dresden

Grünordnungsplanung: Schulz UmweltPlanung  
 Schössergasse 10  
 01796 Pirna

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	3
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.3	Räumliche Vorgaben	3
2.	Grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.1	Naturräumliche Einordnung / Landschaftsbild	4
2.2	Biotope, Pflanzen und Tiere	4
2.3	Geologie und Böden	8
2.4	Wasserhaushalt	8
2.5	Klimahaushalt	9
2.6	Schutzgebiete	9
3.	Grünordnerische Konfliktanalyse	10
4.	Grünordnerische Maßnahmen	10
5.	Kostenschätzung/-tragung	13
6.	Literatur	13
7.	Anlagen	14

## **1. Einleitung**

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens**

Die Stadt Heidenau stellt für eine im Plan näher bezeichnete ca. 1,14 ha große, innerstädtische Fläche im Bereich der Friedensstraße einen Bebauungsplan auf. Auf den derzeitigen Freiflächen wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die geplante Geschossigkeit der Gebäude wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit II bzw. II-III ausgewiesen. Das Gebiet wird über eine neue Erschließungsstraße, in Verlängerung der Rathausstraße, erschlossen.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Nach § 7 (3) Sächsisches Naturschutzgesetz stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan auf.

Der Grünordnungsplan enthält nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13a BauGB im Beschleunigten Verfahren durchgeführt wird (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>; keine Umweltprüfung; Eingriff zulässig), erfolgt keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Kompensationsbedarfsermittlung sowie keine Umweltberichtserstellung.

### **1.3 Räumliche Vorgaben**

Als Vorgaben sind insbesondere der Landesentwicklungsplan Sachsen, der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept, der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Heidenau zu nennen. Diese wurden in Bezug auf das Plangebiet ausgewertet.

In den genannten Unterlagen ist das Plangebiet als innerstädtische Siedlungsfläche ausgewiesen. Restriktionen in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

## **2. Grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.1 Naturräumliche Einordnung / Landschaftsbild**

Der Planungsraum liegt inmitten des Elbtales, naturräumlich betrachtet in der Dresdner Elbtalweitung, im nördlichen Stadtgebiet von Heidenau. Er liegt im Übergang von dichter Stadtkernbebauung über lockere Stadtrandbebauung zu den Auengebieten der Elbe, die landwirtschaftlich oder auch zum Kiesabbau genutzt werden.

Das Plangebiet wird vorwiegend durch die Fläche einer ehemaligen und brachliegenden Gärtnerei sowie durch ein Gebiet aus kleinflächigen Pachtgärten charakterisiert, die sich innerhalb eines gewachsenen Wohn- und Mischgebietes mit ruhiger Lage und gelegentlichem Anliegerverkehr befinden.

### **2.2 Biotope, Pflanzen und Tiere**

#### **Potenziell natürliche Vegetation**

Unter potenziell - natürlicher Vegetation versteht man die Vegetation, die sich langfristig unter regulären Klimabedingungen nach Durchlaufen der entsprechenden Sukzessionen ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Dies sind in Mitteleuropa in der Regel variierende Waldgesellschaften. Es besteht dabei ein Zusammenhang zur naturräumlichen Gliederung.

Die potenziell - natürliche Vegetation im Planungsraum würde sich als Typischer Hainbuchen-Trauben-Eichen-Wald zeigen.

#### **Biotoptypen**

Die Biotoptypen des Planungsraumes stehen im Zusammenhang mit den abiotischen Bedingungen im Raum und stellen einen wichtigen Faktor für die belebte Umwelt dar. Sie haben direkten Einfluss auf das vorkommende floristische und faunistische Artenspektrum.

Die jeweiligen Vegetationsstrukturen der Biotoptypen

- bestimmen das Landschafts- und Ortsbild,
- bilden Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten,
- beeinflussen die klimatischen Verhältnisse,
- produzieren Sauerstoff,
- dienen als Nahrungsquelle für Mensch und Tier.

Der Wert und die Empfindlichkeit der Biotoptypen ist abhängig von

- ihrem **Natürlichkeitsgrad**, d.h. der Stärke der durch anthropogenen Einfluss bedingten Veränderungen der Vegetation im Vergleich zur potenziell - natürlichen Vegetation. In der Regel nehmen mit dem Natürlichkeitsgrad der Vegetation auch deren Organisationshöhe und Lebensdauer sowie ökologische Stabilität ab.
- ihrer **Diversität**, d.h. zum einen der Vielfalt an Arten und Strukturen innerhalb eines Ökosystems, zum anderen auch die landschaftsökologische Mannigfaltigkeit eines Ökosystemmosaiks innerhalb einer Landschaft. Die Artenzahl/-vielfalt muss jedoch immer in Relation zu dem entsprechenden Ökosystemtyp, seinem Entwicklungsstadium, der Intensität des menschlichen Einflusses, dem Standort und dem Naturraum gesehen werden. Auch von Natur aus sehr artenarme Ökosysteme können sehr wertvoll sein.
- der **Regenerationsfähigkeit**, d.h. der Fähigkeit eines Ökosystems sich von vorübergehenden Belastungen aufgrund des weiterfunktionierenden Stoffkreislaufes und des ständig erfolgenden Energieflusses bis zu einem gewissen Grad selbst zu regenerieren. Je geringer die Regenerationsfähigkeit und Wiederherstellbarkeit eines Biotoptyps ist, desto höher ist dieser aus ökologischer Sicht zu bewerten.
- ihres **Gefährdungsgrades**, d.h. dem Rückgang verschiedener Ökosysteme, Biotope und Arten aufgrund vorheriger Belastungen und Umwelteinflüsse.
- ihrer **Repräsentanz**, d.h. ob ein bestimmtes Biotop für den Naturraum charakteristisch ist und deshalb vorrangig zu erhalten bzw. zu fördern ist.
- der **Seltenheit** eines Ökosystems.

Die Biotoptypen wurden in Anlehnung an die Biotoptypenbewertung von Bastian, Schreiber (1999) in folgende fünf Wertstufen eingeteilt:

**Wertstufe 1:** Stark gefährdete und im Bestand rückläufige Biotoptypen mit hoher Empfindlichkeit und z.T. sehr langer Regenerationszeit bei Beeinträchtigungen - Lebensstätte für zahlreiche seltene und gefährdete Arten - meist hoher Natürlichkeitsgrad und extensive oder keine Nutzung - kaum oder gar nicht ersetzbar, unbedingt erhaltenswürdig - Biotope, die nach § 26 SächsNatSchG geschützt sind.

**Wertstufe 2:** Mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit und langen bis mittleren Regenerationszeiten - bedeutungsvoll als Lebensstätte für viele, teilweise gefährdete Arten - hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis geringe Nutzungsintensität - nur bedingt ersetzbar, möglichst zu erhalten oder zu verbessern.

**Wertstufe 3:** Weitverbreitete, weitgehend ungefährdete Biotoptypen mit vergleichsweise geringer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, relativ rasch regenerierbar - als Lebensstätte nur für Ubiquisten von Bedeutung, kaum gefährdete Arten - mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität - eingeschränkt erhaltenswürdig, ersetzbar.

**Wertstufe 4:** Häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, kurzfristige Regeneration möglich - als Lebensstätte von geringer Bedeutung, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität.

**Wertstufe 5:** Sehr stark belastete, weitgehend devastierte bzw. versiegelte Flächen.

Die nachfolgend beschriebenen Biotopstrukturen wurden im März 2007 im Planungsraums und den angrenzenden Flächen kartiert.

Ergänzend erfolgte die Auswertung und Einarbeitung der Selektiven Biotopkartierung in Sachsen (2. Durchgang) sowie die Karten der Color-Infrarot-(CIR)-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung im Freistaat Sachsen im Maßstab 1:10.000.

Der Klassifizierung der Biotoptypen wurde die Biotoptypenliste für Sachsen (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2004) zugrundegelegt. Die Biotoptypen werden nach aufsteigender Kartiereinheit aufgeführt.

<b>Code</b>	<b>Biotopbeschreibung</b>	<b>Wertstufe</b>
<u>Gehölze</u>		
02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe	III
02.02.430	Besonders erhaltenswerte Altbäume	II
<u>Überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Stadtgebiete</u>		
11.01.400	Wohnsiedlung	IV
<u>Versorgungsanlagen</u>		
11.02.400	ENSO - Versorgungsanlage (Gasregler- und –verteilstation)	IV
<u>Sukzessionsbereiche auf Gewerbebrachen</u>		
11.02.500	Brachflächen von Industrie- und Gewerbeanlagen (Gärtnereibrache mit Gewächshäusern, Schuppen, Gehölz- und Freiflächen etc.)	III
<u>Gärtnerisch genutzte Flächen</u>		
11.03.420	Gartenanlage	III
<u>Verkehrsflächen</u>		
11.04.100	Straßen und Wege	V
11.04.200	Stellplatzanlage	V

Die Biotoptypen des Planungsraumes und dessen Umgebung sind einschließlich deren Wertigkeit auch in Karte 1 dargestellt.

## **Gehölze**

Planungsrelevante Bäume wurden bei Geländebegehungen im März 2007 erfasst und nach ihrer Vitalität bewertet. Die Vitalitätseinstufung der Bäume erfolgte nach den Vorgaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn (FLL):

**0:** Gesund bis leicht geschädigt;

**1:** Geschädigt;

**2:** Stark geschädigt;

**3:** Sehr stark geschädigt;

**4:** Absterbend bis tot.

Die kartierten und beschriebenen Gehölze finden sich in der Gehölzliste in der Anlage. Dabei werden vor allem aufgrund ihrer prägenden Wirkung besonders erhaltenswerte Altbäume hervorgehoben.

### **2.3 Geologie und Böden**

Der Planungsraum ist durch Auenböden geprägt, genauer handelt es sich dabei um den Leitbodentyp Vega-/Auengley, Auenlehm, -sand, -schluff oder -ton, der über Flußschotter liegt. Der Oberboden zeichnet sich durch lehmigen Sand bis schluffigen Ton aus, er ist dabei zum Teil tiefreichend und humos. Im Unterboden läßt sich Sand, Kies oder Schotter finden.

Der Boden ist grundwasserbeeinflusst und durch Wasserstandsregulierungen geprägt. Die nutzbare Wasserkapazität ist dabei mittel bis hoch und der pH-Wert befindet sich im schwach sauren bis sauren Bereich. Diese Art von Böden hat ein mittleres bis hohes Nährstoffpotenzial mit einem hohem Ertragsvermögen.

Allerdings fanden und finden im Planungsraum durch die ehemalige Gärtnerei, die Kleingärten und sonstige Bautätigkeit Veränderungen vor allem im Oberboden statt.

Vorbelastungen der Böden im Planungsraum sind nicht bekannt.

### **2.4 Wasserhaushalt**

Im Planungsraum sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Dies gilt auch für das unmittelbare Umfeld.

Die Grundwasserverhältnisse stellen sich so dar, dass im Bereich der Schotter der Elbaue ein geschlossener Grundwasserkörper existiert. Allerdings ist der Grundwasserhaushalt durch die ehemals starke Grundwasserentnahme der Industrie, die sich auch auf dieses Gebiet auswirkt, noch gestört und normalisiert sich erst langsam wieder.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird aufgrund der positiven Eigenschaften des Bodens, wie gute Durchwurzelbarkeit und Schotter als Unterboden als gut eingeschätzt, jedoch liegen hierzu keine genaueren Angaben vor.

## **2.5 Klimahaushalt**

Das Regionalklima in der Dresdner Elbtalweitung ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten. Der im Elbtal gelegene Planungsraum profitiert von der thermischen Gunst des Elbtales, d.h. die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. +9°C.

Die Sonnenscheindauer im Elbtal beträgt ca. 1.600 Stunden pro Jahr, der mittlere Jahresniederschlag ca. 650mm. Die geringsten Niederschlagsmengen fallen in Herbst und Winter, die höchsten in den Sommermonaten. Es dominieren westliche Windrichtungen, aber auch Südostwinde sind relativ häufig. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt ca. 2m/s im bebauten Stadtgebiet.

Lokalklimatisch betrachtet liegt das Gebiet vorwiegend im Bereich von Wärmeinseln, die besonders im Nordosten, einem Gewerbegebiet und im Südwesten, einem Plattenbaugbiet, auftreten. Beide Gebiete weisen einen mittleren bis hohen Versiegelungsgrad auf.

Es gibt keine relevanten Frisch- bzw. Kaltluftzuflußbahnen.

Durch den relativ großen Anteil an Offenland (Rasen, Beete usw.) im Planungsraum, kommt es in diesem zur Ausbildung einer schwachen Kaltluftentstehungsfläche, die in dem ansonsten überwiegend bebauten Bereich regulierend auf das Lokalklima einwirkt.

## **2.6 Schutzgebiete**

Der Planungsraum liegt außerhalb von Schutzgebieten.

In der Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und -altarme“. Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht erkennbar.

### 3. Grünordnerische Konfliktanalyse

Durch die Errichtung baulicher und verkehrlicher Anlagen ist eine Versiegelung von bis zu ca. 5.860 m<sup>2</sup> bzw. bis zu etwa der Hälfte der Gebietsfläche zu erwarten.

Zur Begünstigung der freiraumentlastenden Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt dieser Eingriff in Natur und Landschaft als zulässig. Somit ist diesbezüglich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich nötig.

Ferner ist im Beschleunigten Bebauungsplanverfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abzusehen.

Dennoch ist gemäß § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB dem Schutz der Umwelt allgemein Rechnung zu tragen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt im Wesentlichen zum baubedingten Verlust von Gehölzen sowie zur Beeinträchtigung des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Lokalklimas und von Lebensräumen durch die unvermeidliche Versiegelung.

### 4. Grünordnerische Maßnahmen

Aus der Bewertung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum lassen sich folgende grünordnerischen Ziele ableiten, um die ökologischen Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten:

- Bepflanzung von Verkehrsflächen und somit Anpassung an die grüngeriederten Straßenräume im Umfeld.
- Begrünung der unbebauten Freiflächen im Wohngebiet und damit Angleichung an den durchgrüneten Charakter der umliegenden Siedlungsbereiche.

Folgende **Grünordnerischen Festsetzungen** werden daher zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

An den in Karte 2 festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.

Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulenahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Kleinblättrige Winterlinde

An jedem Baumstandort ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> offen zu halten und mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen.

Standortabweichungen der Baumpflanzungen bzw. der Pflanzscheiben aufgrund von Zufahrten sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen sind um bis zu 2m zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen.

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.

Es sind wahlweise folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Ailanthus altissima	Götterbaum
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Magnolia	Magnolie
Malus pumila	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen.

Durch die o.g. Festsetzungsvorschläge wird sichergestellt, dass eine ausreichende Grünversorgung des Gebietes erfolgt. Im Bereich des Straßenraumes werden 19 Bäume gepflanzt. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen, also bezogen auf alle Grundstücke  $9.160 \text{ m}^2 : 200 = 46$  Bäume.

Insgesamt sind also mindestens 65 Bäume im Planungsraum zu pflanzen (zum Vergleich: 85 Bäume im Bestand).

Folgende weitere **Grünordnerische Empfehlungen** werden gegeben:

Nicht unmittelbar erschließungs- bzw. baubedingt zu entfernende Altbäume insbesondere in den Randbereichen des Planungsraumes sollten insbesondere in Hinblick auf deren teils prägnante Wirkung erhalten werden. Bei Baumaßnahmen in Nähe dieser Baumstandorte sollten Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 ergriffen werden.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sollten begrünt oder gärtnerisch gestaltet werden. Versiegelungen sollten minimiert werden.

Die Grundstückseinfriedungen sollten insgesamt mittels Schnitthecken, die 1,50 m Höhe nicht überschreiten, oder mit lockeren Gehölzpflanzungen gestaltet werden (s. Pflanzliste).

**Pflanzliste Hecken (Auswahl):**

Berberis spec.	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Deutzia spec.	Deutzie
Forsythie spec.	Forsythie
Ligustrum spec.	Liguster
Philadelphus spec.	Gartenjasmin

Im Falle von baulichen Grundstückseinfriedungen wie Zäunen und Mauern sollten diese begrünt bzw. bepflanzt werden.

Geschlossene Fassadenflächen von Wohn- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports sollten mit geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden (s. Pflanzliste).

**Pflanzliste Kletterpflanzen (Auswahl):**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde (Rankhilfe)
Clematis spec.	Waldrebe (Rankhilfe)
Hedera helix	Efeu (Selbstklimmer)
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie (Selbstklimmer)
Lonicera spec.	Heckenkirsche (Rankhilfe)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein (Selbstklimmer)
Rosa spec.	Kletterrose (Rankhilfe)

Flachdächer z.B. von Nebengebäuden und Garagen sollten mit für die Dachbegrünung geeigneten Gras- und Krautarten extensiv begrünt werden.

**5. Kostenschätzung/-tragung**

Für die im Bebauungsplan nach Möglichkeit festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen muss nach den im regionalen Garten- und Landschaftsbau gegenwärtig üblichen Preisen von folgenden Kosten ausgegangen werden, wobei die Herstellungs- und Entwicklungspflege jeweils bereits enthalten ist:

Kommune: Baumpflanzungen im Straßenraum 19 St. x 700,00 €/ St.	13.300,00 €
Private: 46 Baumpflanzungen auf Grundstücken 46 St. x 160,00 €/ St.	7.360,00 €
Nettosumme	20.660,00 €
<u>Zzgl. 19% MwSt.</u>	<u>3.925,40 €</u>
Bruttosumme	24.585,40 €

**6. Literatur**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge
- Bastian / Schreiber: Ökologische Bewertung der Landschaft
- Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG): CIR-Color-Infrarot-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen
- Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG): Biotoptypenliste für Sachsen

- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL): Vitalitätsstufen für Bäume
- Stadt Heidenau: Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- Stadt Heidenau: Entwurf des Flächennutzungsplanes
- Stadt Heidenau: Entwurf des Landschaftsplanes

## **7. Anlagen**

- Fotos
- Gehölzliste
- Karten 1 und 2

Anlage: Fotos



Foto: Gärtnereirelikte im nördlichen Teil des Planungsraumes



Foto: Kleingärten im östlichen Teil des Planungsraumes



Foto: Gehölze im mittleren Teil des Planungsraumes



Foto: Gehölze am südlichen Rand des Planungsraumes

## Anlage: Gehölzliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung wissenschaftlich	Bezeichnung deutsch	Stammumfang	Summe mehrstämmig	Vitalität	Besonders erhaltenswert
1	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	40		0	
2	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	40		0	
3	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	150		0	X
4	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	35		0-1	
5	<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder	35 / 35	70	0	
6	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	35 / 35	70	0-1	
7	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	50 / 35	85	0-1	
8	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	60		0-1	
9	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	35 / 20 / 15	70	0-1	
10	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	50		0-1	
11	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	45 / 45 / 45	135	0-1	
12	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	30		0	
13	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
14	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
15	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
16	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
17	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
18	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
19	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
20	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
21	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
22	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
23	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	30		0	
24	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	150		0	X
25	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	45		0-1	
26	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	30		0	
27	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
28	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
29	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
30	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
31	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
32	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
33	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
34	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
35	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
36	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
37	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
38	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	30		0	
39	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	30		0	
40	<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss	45		0-1	
41	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	50		0-1	
42	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	190		0	X
43	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	190		0	X
44	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	30		0	
45	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	85		0	
46	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	45		0	
47	<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss	50 / 75	125	0	
48	<i>Juniperus virginiana</i>	Rotzeder	100		0	
49-83	<i>Picea pungens</i> 'glauca'	Blau-Fichte	30-45		0-1	
84	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	65		0	
85	<i>Pinus silvestris</i>	Gemeine Kiefer	175		0	X



**Stadt Heidenau:  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
M 09/1 "Friedensstraße"**

**Karte 1: Grünordnerische Bestandsaufnahme  
und Bewertung**

Blototyp	Blotopschlüssel*	Blotopwert**
Einzelbaum mit Erfassungsnummer (vgl. Gehölzliste)	02.02.430	III
Besonders erhaltenswerte Altbäume	02.02.430	II
Wohnsiedlung	11.01.400	IV
ENSO - Versorgungsanlage	11.02.400	IV
Brachflächen von Industrie- und Gewerbeanlagen	11.02.500	III
Gartenanlage	11.03.420	III
Straßen und Wege	11.04.100	V
Stellplatzanlage	11.04.200	V
Abgrenzung des Planungsraumes		

\* nach Blototypenliste für Sachsen (LfUG, 2004)  
\*\* nach Bastian, Schreiber (1999)



**M 1:1000  
im Original**



**Juni 2008**



**Stadt Heidenau:  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
M 09/1 "Friedensstraße"**

**Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen**

**Legende**



Anpflanzung von Bäumen



An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen,

Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides "Columnare"	Säulen-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata "Rancho"	Kleinblättrige Winter-Linde

An jedem Baumstandort ist eine Pflanzschelbe von mindestens 4 m<sup>2</sup> offen zu halten und mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen.

Standortabweichungen der Baumpflanzungen bzw. der Pflanzschelben aufgrund von Zufahrten sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen sind um bis zu 2 m zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen.



Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.

Es sind wahlweise folgende Baumarten zu verwenden:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Allanhus altissima	Götterbaum
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Magnolia	Magnolie
Malus pumila	Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen.



Abgrenzung des Planungsraumes



**M 1:1000  
im Original**



**Juni 2008**

