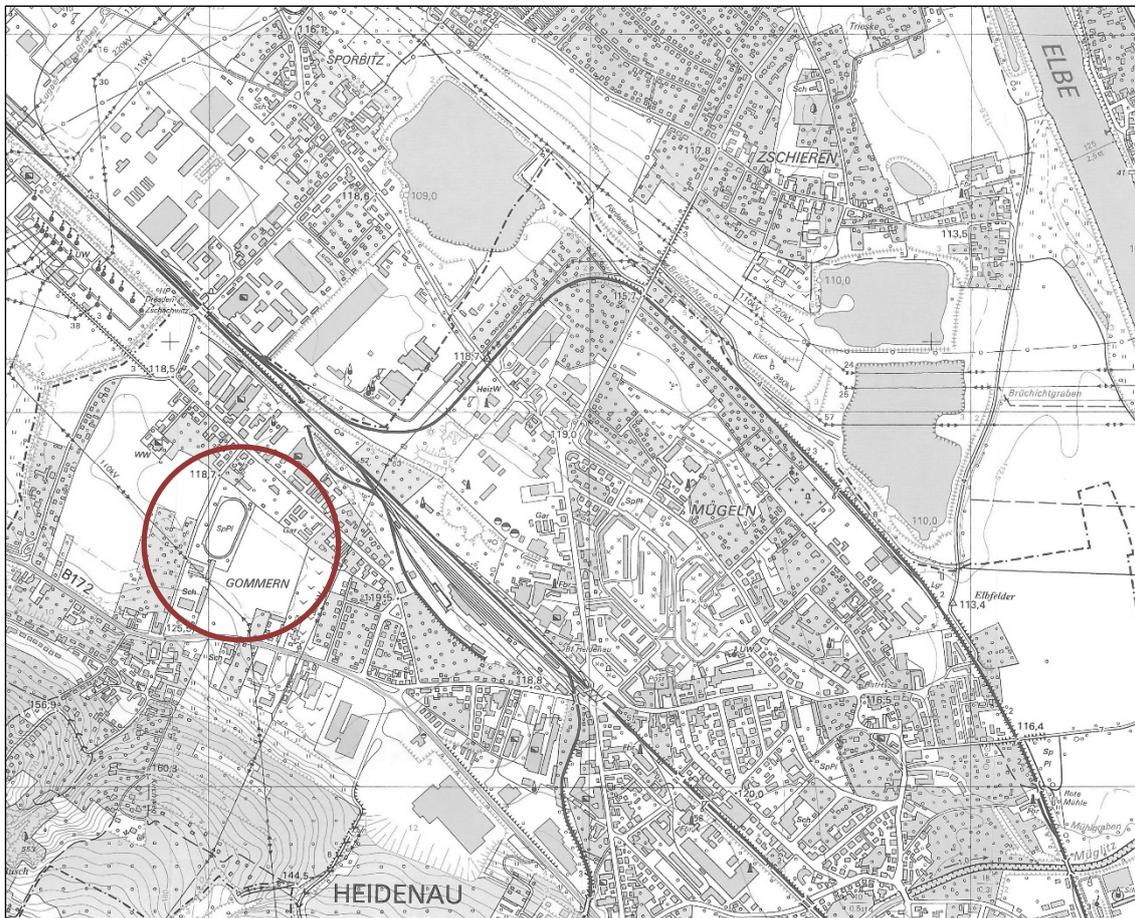




# STADT HEIDENAU



## Bebauungsplan G 22/1 ,Rudolf-Breitscheid-Straße‘

### Begründung

Satzungsfassung vom 19.03.2019  
redaktionell geändert am 20.01.2020

**HAMANN + KRAH** PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 31793 41 Fax 0351 31793 43  
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de



## 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>7</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 .....	8
4.4	Vorhandene Infrastruktur .....	8
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
6.1	Grünordnung .....	9
6.2	Artenschutz .....	10
6.3	Boden / Altlasten / Versickerung / Baugrund .....	11
6.4	Schallschutz .....	12
<b>7</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>14</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	14
7.2	Stadttechnische Erschließung .....	15
7.3	Sicherung der Erschließung .....	17
<b>8</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	17
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	17
8.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	19
8.1.4	Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	20
8.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	20
8.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	20
8.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	20
8.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	20
8.1.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	20
8.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	20
8.1.11	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG) .....	20



8.1.12	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	21
8.1.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	21
8.1.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	22
8.1.15	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	23
8.1.16	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	23
8.1.17	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB).....	23
<b>8.2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> <b>(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO).....</b>	<b>24</b>
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	24
8.2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO) .....	25
<b>8.3</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Quellen / Gutachten.....</b>	<b>26</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 16.649 Einwohnern<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. Der Einordnung des Kindergartens im Plangebiet ist 2018 eine Standortanalyse vorausgegangen, die geeignete Standorte untersucht und verglichen hat. Dabei spielten Erreichbarkeit, Verfügbarkeit, Flächengröße, Umgebung, Planungsrecht etc. eine Rolle und der gewählte Standort hat sich im Vergleich als gut geeignet erwiesen.

#### 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

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt für den Freistaat Sachsen (2019): Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Gemeindestatistik 2019 für Heidenau, Stadt (Bevölkerung am 31.12.2018)

<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



- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft, 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.

Gemäß der Karte 4 (Festlegungskarte) der 2. Gesamtfortschreibung (Fassung des Entwurfs für den Satzungsbeschluss am 24.06.2019) liegt das Plangebiet im Randbereich des festgelegten Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion ‚Anpassung von Nutzungen an geringe Gefahr‘. In der Erläuterung zu Grundsatz 4.1.4.7 ist ausgeführt, dass in Bereichen mit geringer Gefahr mögliche Wassertiefen bzw. ein spezifischer Abfluss unter 0,5 m bzw. 0,5 m<sup>2</sup>/s liegen. Die Darstellung im Regionalplan ist stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Bei konkreten Planungen sollte die Beurteilung der Gefährdung immer mit Hilfe der jeweils vorliegenden wasserwirtschaftlichen Daten (Gefahrenkarte und Gefahrenhinweiskarte) vorgenommen werden. In der Gefahrenkarte für die Stadt Heidenau (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stand 06/2013) ist für das Plangebiet bei einem zweihundertjährigen Hochwasser (HQ 200) keine Gefährdung ausgewiesen.

## **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.

---

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



### **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 erfolgt. Damit wurde 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.

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.

Die Planung ist nach Aussage des Oberbergbauamtes in einem Gebiet vorgesehen, in dessen



Nähe in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind jedoch nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

#### **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.

Die Flurstücke 162/7 und 166/a werden derzeit als Garagenhof genutzt. In dem Bereich 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 Südtail 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. Es handelt sich um einen Standort mit einer guten ÖPNV-Anbindung, der eine ergänzende Bebauung inmitten gewachsener Bebauung und in Nachnutzung einer Gewerbebrache erlaubt. Der Standort ist durch den ehemaligen Kindergarten und die Garagenanlage sowie den Bauhof und den ehemaligen Sportplatz im Süden bereits vorgeprägt.

Das Wohngebiet wird durch zwei öffentliche Straßenanbindungen erschlossen, die sich im rückwärtigen Plangebiet durch eine Erschließungsstraße verbunden sind. Die östliche Erschließungsstraße ermöglicht eine zukünftige Erweiterung nach Süden.

Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße soll durch die Bebauung mit dreigeschossigen langge-

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



streckten 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 der Neubau einer Kindertageseinrichtung vorgesehen. Deren Einordnung im Plangebiet ist 2018 eine Standortanalyse vorausgegangen, die geeignete Standorte untersucht und verglichen hat. Dabei spielten Erreichbarkeit, Verfügbarkeit, Flächengröße, Umgebung, Planungsrecht etc. eine Rolle. Südlich angrenzend befindet sich der städtische Bauhof, für den Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Verträglichkeit beider Nutzungen wurde nachgewiesen.

## **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.

### **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.

Es handelt sich um einen Standort mit einer guten ÖPNV-Anbindung, der eine ergänzende Bebauung inmitten gewachsener Bebauung und in Nachnutzung einer Gewerbebrache erlaubt. Der Standort ist durch den ehemaligen Kindergarten und die Garagenanlage sowie den Bauhof und den ehemaligen Sportplatz im Süden bereits vorgeprägt, auch wenn sich aufgrund teilweise jahrelangen Leerstandes ein dichter Bewuchs entwickelt hat.

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 Bodensiegelung 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 140.688 Wertpunkten auszugleichen, welches das Wohngebiet betrifft. Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Teil der Maßnahme ‚Birkwitzer Wiese‘ auf dem Stadtgebiet der Stadt Pirna, Gemarkung Birkwitz mit einer Aufwertung in Höhe der erforderlichen Wertpunkte gemäß ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ zugeordnet. Dies erfolgt über die

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

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



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.

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

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



Reptilien zu erwarten.

#### Insekten

Erhebliche Beeinträchtigungen für diese Artengruppe können ausgeschlossen werden.

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

#### Boden / Altlasten

Zum nördlichen Teil des Plangebietes liegen zwei Untersuchungen des Untergrundes vor - eine Umwelttechnische Untersuchung<sup>12</sup> von 2015 sowie eine Altlastenuntersuchung<sup>13</sup> von 2016.

Beide sind dem Landratsamt Sächsische Schweiz, unteren Bodenschutzbehörde bekannt.

Nach Aussage des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 04.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes sind die überplanten Flurstücke nicht mehr im Sächsischen Altlasterkataster SALKA erfasst. Der Betriebsstandort Elbtalwerk befand sich nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. Südlich befanden sich nach aktuellem Kenntnisstand lediglich die Betriebskindertagesstätte und Garagen. Aus dieser Nutzung lässt sich kein Umgang mit Schadstoffen und somit kein Altlastenverdacht ableiten.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde kennt das Bodenschutzrecht jedoch auch schädliche Bodenveränderungen, deren Ursache nicht in einer gewerblichen Nutzung zu suchen ist, sondern manchmal auch schlichtweg unbekannt ist. Aufgrund der vorliegenden Kenntnis von Bodenbelastungen (siehe Umwelttechnische Untersuchung INTERGEO von 2015) kann in besagten Arealen Handlungsbedarf bestehen, um eine sensible Nutzung ohne Gefährdungen zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall der festgestellten Bodenbelastungen auf den Flurstücken 159a, 161/1, 162/2 und 162/3 der Gemarkung Gommern (Untersuchungen INTERGEO) handelt es sich nicht um Altlasten im Sinne des § 5 BBodSchG, jedoch um schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 3 BBodSchG. Konkrete Anhaltspunkte, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, liegen in der Regel vor, wenn Untersuchungen eine Überschreitung von Prüfwerten ergeben. Dabei erfolgt stets ein Vergleich der ermittelten Analysewerte der Bodenproben mit den Prüfwerten bzw. für den Fall, dass für Stoffe in der BBodSchV keine Werte enthalten sind, mit den Prüfwertempfehlungen der Bewertungshilfen bei der Gefahrenverdachtsermittlung in der Altlastenbearbeitung (LfULG in der jeweils aktuellen Fassung) im Hinblick auf die bestehende bzw. geplante Nutzung der Fläche.

Für einige Schadstoffe lagen die Werte über den Prüfwerten für Kinderspielflächen (MKW, Benzo(a)pyren, PAK, Blei, Nickel). Auch für die Nutzung als Wohngebiet lagen Bodenwerte über den Prüfwerten (Benzo(a)pyren, Blei). Das bedeutet, dass das Risiko einer Gefährdung für die sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Damit wäre § 34 Abs. 1 BauGB unter Abstellen auf gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt. Außerdem ist nach § 4 Abs. 3 der Verpflichtete (z. B. Grundstückseigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt) in der Verantwortung, die schädlichen Bodenveränderungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Für die Festsetzung wurden als Areale die der sensibelsten Nutzung für die Kinderspielfläche und die Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser herausgehoben. Die Letzgenannten wurden mit einbezogen, da bei den genannten Wohngrundstücken vom Prinzip her auch immer mit einer eigenen Spielfläche bzw. dem Direktkontakt mit dem Boden im Vorgarten- / Gartenbereich zu rechnen ist. Für Spielflächen geht die BBodSchV von einer Mächtigkeit der Bodenschicht von 35 cm aus. Deshalb sind die aufgeführten Maßnahmen als Festsetzungen notwendig. Sie sind zugleich geeignet, einen solchen Zustand herzustellen, der Gefährdungen ausschließt. Das wird über die Einhaltung der Vorsorgewerte nach BBodSchV (bzw. Werte Z0 nach LAGA TR Boden) erreicht.

Zum Schutz der geplanten sensiblen Nutzungen wird daher eine bedingte Festsetzung getroffen, die einen Nachweis des unbelasteten Oberbodens auf den entsprechenden Teilflächen voraussetzt (siehe Begründung Punkt 8.1.17).

<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



### Versickerung

Eine Versickerungsuntersuchung<sup>14</sup> für das gesamte Plangebiet wurde im Oktober 2017 durchgeführt. 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 möglich. Versickerungsanlagen sind dementsprechend in die unter Auelehmen anstehenden Flusssande bzw. wegen der höheren Wasserdurchlässigkeit in die unter Sanden nachgewiesenen Flusssande abzusetzen. Als Sickeranlagen eignen sich Schachtversickerungen Typ A und Typ B sowie tief liegende Rigolen. Arbeitsgrundlage für Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist die DWA A-138. Für detaillierte Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen.

### Baugrund

In Anbetracht der anthropogenen Veränderungen des natürlichen geologischen Untergrundes werden vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Dazu ist ein Hinweis auf dem Rechtsplan enthalten.

## **6.4 Schallschutz**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Rudolf-Breitscheid-Straße, an die sich nördlich gewerbliche Nutzungen anschließen. In etwa 150 m Entfernung verläuft nordöstlich die Eisenbahnstrecke 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 einschließlich der 1. Ergänzung verwiesen.

### Verkehrslärm

Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, das heißt ohne schallabschirmende Gebäude im Plangebiet, erfolgte eine Beurteilung der Immissionsbelastung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005. Diese betragen für Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags (06:00 - 22:00) und 45 bzw. 40 dB(A) nachts (22:00 - 06:00). Für Kindertagesstätten ist laut Schalltechnischer Untersuchung an den Grundstücksgrenzen tags ein Schallpegel von 50 dB(A) einzuhalten.

Die Orientierungswerte im Wohngebiet werden durch den Schienen-, insbesondere Güterverkehr tags geringfügig und nachts erheblich überschritten. Diese Lärmbelastung betrifft allerdings nicht nur das Plangebiet, sondern auch die angrenzende bestehende Wohnnutzung und einen Großteil des Heidenauer Stadtgebietes. Durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte überwiegend, mit Ausnahme eines Korridors entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, eingehalten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 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 städtebauliche Maßnahme ist zum Beispiel die Ausbildung etwas längerer dreigeschossiger Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße, für die eine Mindestgebäuelänge und eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt sind. Nach der Realisierung kann dadurch eine Abschirmung der dahinter liegenden Bebauung und Außenbereiche gewährleistet werden. Ein darüber hinaus gehender Schutz des Außenbereiches ist nicht möglich.

---

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

<sup>15</sup> Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stadt Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Straße sowie 1. Ergänzung



Eine weitere Schutzmaßnahme für die Innenräume, die auch im schalltechnischen Gutachten empfohlen wird, ist eine Grundrissorientierung in den Wohnungen. Die besonders schutzbedürftigen Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer sind an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

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 zur Anordnung von Lüftungseinrichtungen getroffen.

In der 1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung sind nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde die Beurteilungspegel, die allein vom Straßen- bzw. vom Schienenverkehr herrühren noch einmal getrennt in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt. Zudem werden die Berechnungsergebnisse mit den Immissionsgrenzwerten der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung, die jeweils 5 dB über den Orientierungswerten liegen, verglichen.

#### Gewerbelärm

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 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. Diese Zonierung entspricht auch dem § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße wird der Bestand berücksichtigt, der trotz der gewerblichen Prägung einzelne Wohnhäuser nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße aufweist. Eine weitere Verfestigung der Wohnnutzung ist hier zugunsten der gewerblichen Entwicklung nicht gewünscht.

Bei mehreren Vorortbegehungen wurde eingeschätzt, dass von den ansässigen Gewerbenutzungen keine unzulässigen hohen Schallpegel auf das Plangebiet einwirken. Auch aufgrund der vorhandenen vereinzelt Wohnnutzung wurde angenommen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Nach der Vorentwurfs- und Entwurfsbeteiligung einschließlich Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan hat die Stadt Heidenau zur Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen die einzelnen Gewerbetreibenden im Umfeld des Plangebietes im Herbst 2019 noch einmal über die Planung informiert und diese zu ihren Entwicklungsabsichten befragt. Mit zwei Ausnahmen planen die Firmen in absehbarer Zeit keine schalltechnisch relevanten Änderungen bzw. Erweiterungen ihrer Nutzungen. Ein Gewerbetreibender plant die Errichtung einer neuen Werkhalle, zum Ausbau und zur Modernisierung des Handwerksbetriebes. Ein anderer Betrieb plant mittelfristig eine Vergrößerung seiner Hallen- und Lagerfläche und erwartet eine Zunahme des Lieferverkehrs. Beide Firmen müssen im Zuge der geplanten Erweiterung die Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnnutzung nachweisen, so dass eine wesentliche Einschränkung des Gewerbes durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus ist bei weiteren Planungen bzw. bei den erforderlichen gemeindlichen Stellungnahmen die Darstellung im Flächennutzungsplan zu beachten, die die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt.

Von dem im Süden des Plangebietes gelegenen Bauhof sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier keine Maschinen betrieben werden, sondern lediglich Funktionsproben erfolgen. Die Berechnungen ergeben, dass im gesamten KITA-Gelände Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) zu erwarten sind und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

#### Umspannwerk

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Abstand von ca. 500 m westlich zum Planungsgebiet das Umspannwerk Dresden/Süd befindet und ca. 70 m östlich vom Planungsgebiet eine 380-



kV-Leitung Dresden/Süd-Röhrsdorf-Freiberg/Nord 591/592 verläuft. Von beiden Anlagen können Geräuschemissionen ausgehen.

Nach Prüfung eines Schalltechnischen Gutachtens für ein Wohngebiet an der Sporbitzer Straße, welches wesentlich näher an dem Umspannwerk liegt, kann geschlussfolgert werden, dass das vorliegende Plangebiet nicht unzulässig von dem Umspannwerk beeinträchtigt wird. Von den Leitungen selbst sind nach Aussage des Schallgutachters keine relevanten Immissionen zu erwarten.

## **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.

Eine uneingeschränkte äußere Verkehrserschließung für Fahrzeuge aus Richtung Staatsstraße 172 ist derzeit nur über die Güterbahnhofstraße / Rudolf-Breitscheid Straße gegeben. Bei allen anderen Straßeneinmündungen in die S 172 bestehen Verkehrseinschränkungen infolge von Fahrverboten für LKW (Sporbitzer Straße), zu geringen Fahrbahnbreiten (Weststraße) oder Linksabbiegeverboten (Nelkenstraße).

Derzeit wird eine Verkehrsuntersuchung<sup>16</sup> für das Gebiet Güterbahnhofstraße - Sporbitzer Straße - Rudolf-Breitscheid-Straße im Ortsteil Gommern erarbeitet. Die Untersuchung umfasst unter anderem einen Variantenvergleich zur Umgestaltung der Weststraße, Empfehlungen zur Optimierung des Knotenpunktes Weststraße / Güterbahnhofstraße und die Errichtung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage sowie Empfehlungen für Straßenbaumaßnahmen im Umfeld. Relevante Änderungen der Verkehrsströme mit Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind nicht erkennbar. Da die Verkehrsuntersuchung zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen ist, können die Ergebnisse noch nicht übernommen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrtsstraßen von der Rudolf-Breitscheid-Straße zur rückwärtigen Erschließungsstraße des Plangebiets. 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.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass diese 50 cm Abstand zum Fahrbahnrand/Gehweg haben sollen, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zu verhindern. Eine eventuell geplante Straßenbeleuchtung sowie Straßenbäume sind so anzuordnen, dass Fußgänger mit Kinderwagen nicht die Straße betreten müssen, um diesen auszuweichen. Hierbei ist auch die Sichtachse von Ausfahrten auf die Straße zu beachten.

#### 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 Mehrfamilienhäuser im WA 1 entlang der Rudolf-

<sup>16</sup> IVAS (2019): Stadt Heidenau - Verkehrsuntersuchung im Ortsteil Gommern für das Gebiet Güterbahnhofstraße - Sporbitzer Straße - Rudolf-Breitscheid-Straße, Vorabzug



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 südöstlich fußläufig in wenigen Minuten erreichbare Bushaltestellen der Linie H/S (Haltestellen Ausspanne, Breitscheidstraße).

Des Weiteren befindet sich südöstlich in ca. 1 km 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). Hier besteht Anschluss an die Buslinien 65 (Heidenau - Dresden-Blasewitz) und 86 (Heidenau - Kreischa) der DVB AG sowie an den Regionalbusverkehr (Linien 201, 202, 372).

In ca. 800 m Entfernung erreicht man nordwestlich 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.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Steuerkabel des Zweckverbandes. In dem Abschnitt östlich parallel des bestehenden Straßenverlaufs der Weststraße liegt dieses innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und ist im Zuge des Straßenausbaus zu beachten. Teilweise wird die für den Bauhof festgesetzte Fläche gequert.

Wenn ein Neuanschluss oder eine Änderung der Hausanschlüsse im Bereich der Weststraße erfolgen soll, sollten die Maßnahmen vor bzw. im Zuge des grundhaften Ausbaus der Weststraße umgesetzt werden.

Verlegte Leitungen und Kabel liegen mittig einem Schutzstreifen. Dieser richtet sich nach den verlegten Dimension (bis DN 150 = 4 m, DN 400 - DN 600 = 8 m). Innerhalb dieser Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken sowie die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen nicht zulässig. Andere Maßnahmen, wie z. B. Geländeregulierungen, bedürfen der Zustimmung. Das Pflanzen von Bäumen darf nur außerhalb des Schutzstreifens und mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur Leitung erfolgen.

#### 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, bestehender Auffüllungen und des Verdachtes auf bestehende schädliche Bodenveränderungen 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. Weiterhin befindet sich Leistungsbestand östlich des bestehenden Straßenverlaufs der Weststraße, welcher innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Im Zuge des Straßenausbaus ist dieser zu beachten. 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 im Plangebiet an der Rudolf-Breitscheid-Straße 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. Die Anbindung des Kindergartens und des Bauhofs muss über die Weststraße erfolgen.

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. Eine eventuell geplante Straßenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass Fußgänger mit Kinderwagen nicht die Straße betreten müssen, um diesen auszuweichen.

Aus Artenschutzgründen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden (siehe 8.1.11).

### **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:

- WA 1 Mehrfamilienhäuser im zentralen Bereich an der Rudolf-Breitscheid-Straße
- WA 2 Mehrfamilienhäuser in den Randbereichen an der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie zweigeschossige Einzel- / Doppelhäuser entlang der Zufahrtsstraßen und in zweiter Baureihe von der Rudolf-Breitscheid-Straße
- WA 3 Einzel- / Doppelhäuser südwestlich der Erschließungsstraße am Rand des Plangebietes / dritte Baureihe
- WA 4 eingeschossige Einzelhäuser im Übergang zu Kindergarten und öffentlicher Grünfläche / dritte Baureihe

#### 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 Mindestgebäudelänge von jeweils 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 sind zwei große Baufelder zur Errichtung von mehrgeschossigen Wohnhäusern festgesetzt. Ziel ist es, an der Rudolf-Breitscheid-Straße eine städtebauliche Kante zu schaffen, die sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung entlang der Straße orientiert. Daher sind hier Baulinien festgesetzt, an die herangebaut werden muss.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Baufelder großzügig gefasst, damit ein Spielraum für die Anordnung der möglichen verdichteten Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern an der Rudolf-Breitscheid-Straße oder Doppelhäusern verbleibt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 sind die Baufelder etwas enger gefasst, um einen den Straßenraum fassende Bebauung und zugleich 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 Nordosten 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 - insektenschonende und fledermausgerechte 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.

Zu M6: Insektenfreundliche Leuchtmittel vermeiden bei gleichzeitiger Einhaltung technischer Normen Bildwirkungen und damit verbunden auch Fernwirkungen und zeigen nahezu keine Wärmeabstrahlung, was nur zu sehr geringen Effekten bzgl. der Lockwirkung auf Insekten führt. Die Leuchtmittel sind zudem in nahezu jedem Lampentyp substituierbar und weisen weiterhin eine hohe Haltbarkeit und Wartungsfreiheit auf (geringer Unterhaltungsaufwand und geringe Betriebskosten sind auch unter Aspekten des Umweltschutzes positiv).

#### 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 zu der vorhandenen Gasdruckregelanlage für Nieder- und Hochdruckgasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH gesichert werden. Zudem soll die Notzufahrt gegen unberechtigtes Befahren gesichert werden.

Für die geplante und unterirdische Verlegung der Fernwärmeleitung ist im Übergang von der südlich gelegenen Grünfläche zur Erschließungsstraße eine Fläche im Wohngebiet WA 4 mit Leitungsrechten (**L 2**) zu belasten, um die Fläche zu sichern bzw. freizuhalten. Weiterhin ist zur Ermöglichung einer Anbindung der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) an die bestehende Fernwärmeleitung eine Fläche innerhalb der Grünfläche sowie innerhalb der östlich angrenzenden Grünfläche mit Leitungsrechten (**L 2**) zu belasten.

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, sind nach Maßgabe der Schalluntersuchung an den Baugrenzen die 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.

Die raumkonkreten schalltechnischen Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile ergeben sich aus der Textlichen Festsetzung und dem enthaltenen Beiplan. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren raumkonkret in Abhängigkeit

<sup>18</sup> Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Stadt Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Straße und 1. Ergänzung



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.

Zusätzlich wird die Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung zur Grundrissorientierung umgesetzt. Es wird ergänzend festgesetzt, dass besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer nicht an den Nordostfassaden angeordnet werden dürfen. Damit werden Vorkehrungen zum Schutz vor dem insbesondere nachts auftretenden Schienenverkehrslärm getroffen.

#### 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 Baumaßnah-

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



men 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.

#### 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 140.688 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 umwelttechnischen Gutachtens<sup>20</sup> von 2015 und der unteren Bodenschutzbehörde wird eine bedingte Festsetzung bezüglich schädlicher Bodenveränderungen getroffen. Aufgrund der vorliegenden Kenntnis von Bodenbelastungen kann in besagten Arealen Handlungsbedarf bestehen, um eine sensible Nutzung ohne Gefährdungen zu ermöglichen.

Eine Bebauung und Nutzung der nordwestlichen Teilfläche des geplanten Wohngebietes (Flurstücke 159a, 161/1 und 162/2 Gemarkung Gommern) und des als Spielfläche ausgewiesenen Teils des angrenzenden Flurstücks (Flurstück 162/3 Gemarkung Gommern) ist demnach erst zulässig, wenn im Zuge der Baumaßnahmen

- entweder ein Bodenaustausch der oberen 35 cm durch unbelasteten Oberboden
- oder eine Überdeckung mit einer Mächtigkeit von mind. 35 cm durch unbelasteten Oberboden

erfolgt ist.

Das Kriterium ‚unbelastet‘ ist erfüllt, wenn das aufgefüllte Bodenmaterial die Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. die Kriterien zur Einstufung als Z0-Material nach LAGA TR Boden einhält. Dies ist gegenüber der Unteren Bodenschutz-behörde (Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) nachzuweisen.

---

<sup>20</sup> Intergeo (2015): Kurzdokumentation umwelttechnische Untersuchung auf 2 Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Str. 40/44 in Heidenau



## **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, den Bodenschutz, den Baugrund, die Archäologie, den Radon-schutz 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 und 1. Ergänzung
- Intergeo (2015): Kurzdokumentation umwelttechnische Untersuchung auf 2 Grundstücken Rudolf-Breitscheid-Str. 40/44 in Heidenau
- IVAS (2019): Stadt Heidenau - Verkehrsuntersuchung im Ortsteil Gommern für das Gebiet Güterbahnhofstraße - Sporbitzer Straße - Rudolf-Breitscheid-Straße, Vorabzug
- 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. Gesamtfortschreibung 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