

# Große Kreisstadt Freital



## Bebauungsplan „Dorfplatz“ in Freital Pesterwitz

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

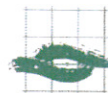
Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung/  
Auszug aus dem Artenschutzbeitrag



Planfassung: November 2014



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.buero-grohmann.de](http://www.buero-grohmann.de)

Stadt Freital  
Stadtplanungsamt  
Dresdner Straße 56/58  
01705 Freital

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                                             |   |
|----|-------------------------------------------------------------|---|
| 1. | Veranlassung .....                                          | 2 |
| 2. | Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen ..... | 3 |
| 3. | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....             | 4 |
| 4. | Städtebauliches Konzept .....                               | 6 |
| 5. | Erschließung .....                                          | 8 |
| 6. | Grünordnerische Erläuterungen .....                         | 9 |

### Anlage:

Auszug - Artenschutzbeitrag [MEP Plan GmbH]  
vom 29. April 2014

## 1. Veranlassung

Das Ortszentrum von Pesterwitz, heute Ortsteil der Großen Kreisstadt Freital, hat mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und auch Neubauvorhaben in den vergangenen Jahren eine sehr erfolgreiche städtebauliche Entwicklung genommen. Das gesamte Areal um den Dorfplatz hat sich so zu einem funktionierenden Nahversorgungszentrum entwickelt, das in vielfältiger Weise den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung gerecht wird.

Sowohl Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mischen sich mit gewerblichen Nutzungen bis hin zum Wohnen und der Gastronomie.

In diesem Sinn wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dem Charakter als Gemischte Baufläche vollinhaltlich gefolgt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück soll der östliche Abschluss des zentralen Ensembles hergestellt werden.

Um sicher zu stellen, dass mit der künftigen Bebauung dieser Fläche sowohl in funktionaler als auch gestalterischer Sicht der Charakter der Ortsmitte ausreichend berücksichtigt wird, hat sich die Stadt Freital entschlossen, mit Hilfe eines Bebauungsplanes eine entsprechende „Rahmensetzung“ für das konkret geplante Vorhaben vorzunehmen.

Aus diesem Grund ist bereits am 07.04.2011 ein Aufstellungsbeschluss für einen verbindlichen Bauleitplan gefasst worden.

In diesem Aufstellungsbeschluss sind die grundsätzlichen Zielstellungen der Planung allgemein formuliert worden.

Neben der maßvollen Erweiterung der Nahversorgungsfunktion durch Unterbringung von weiteren Handels-, Gastronomie-, Freizeit-, Betreuungs- und Dienstleistungsfunktionen soll eine attraktive neue Wohnanlage entstehen, die nicht zuletzt auch ein barrierefreies Wohnen für Senioren ermöglicht.

Die zu planende Architektur wird sich in ihrer Baumasse und ihrer Gestaltung an der vorhandenen umgebenden Substanz des bestehenden Ortszentrums von Pesterwitz orientieren.

## **2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Bedingungen des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die Bürger von Pesterwitz im Rahmen einer Ortschaftsratssitzung am 07.10.2013 über die aktuellen Planungsvorstellungen informiert und es wurde bei dieser Gelegenheit auch die Möglichkeit einer Erörterung eingeräumt.

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange ist eine Änderung des Planentwurfes vorgenommen worden. Der geänderte Planentwurf wurde deshalb erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig eine erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

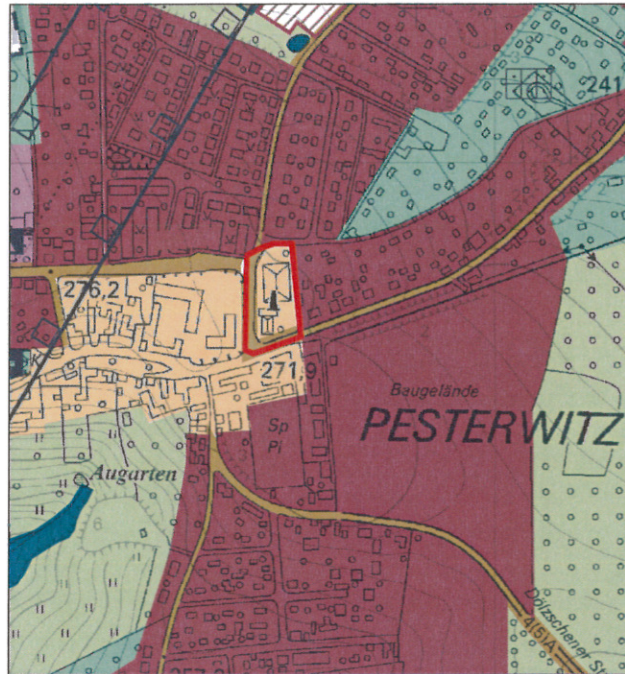
Die Änderungen bezogen sich auf die Art der baulichen Nutzung, auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, auf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und ergänzende grünordnerische Festsetzungen.

Nach Abschluss dieser erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange musste nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen der Planentwurf noch einmal geändert werden. Durch diese Änderungen ist eine weitere Wiederholung des förmlichen Verfahrens notwendig geworden. Aus diesem Grund wurde nach Abwägung ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die vorliegende Planfassung durch den Stadtrat gefasst.

Die Änderungen mit der Planfassung vom November 2014 betreffen die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur maximalen Gebäudehöhe, zur gestalterischen Ausprägung des 4. Geschosses, zur Abgrenzung des Baufeldes und der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenstellplätze und ergänzende grünordnerische Festsetzungen mit Festsetzungen zum Artenschutz.

### **3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes / (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan)



Übersichtsplan zum Geltungsbereich



### Flächenbilanz:

| <b>Geltungsbereich</b>  | <b>7.458 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |
|-------------------------|----------------------------|--------------|
| Gemischte Bauflächen    | 5.806 m <sup>2</sup>       | 77,85        |
| öffentliche Grünfläche  | 35 m <sup>2</sup>          | 0,47         |
| örtliche Verkehrsfläche | 1.617 m <sup>2</sup>       | 21,68        |

#### 4. Städtebauliches Konzept

Der mit den planungsrechtlichen Festsetzungen klar umrissene städtebauliche Rahmen bildet das Grundgerüst für die sich anschließende Ausführungsplanung.

Dabei wurde das Plankonzept des Investors ebenso berücksichtigt wie das beabsichtigte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Freital für eine gestalterische und funktional homogene Struktur des Ortszentrums von Pesterwitz.

Nach Auswertung der Stellungnahmen zum Planungsstand vom Oktober 2013 und nach nochmaliger Prüfung zur Sinnfälligkeit der getroffenen Festsetzungen hat sich die Stadt Freital dazu entschlossen, als zulässige Nutzungsart für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festzusetzen. Die städtebauliche Zielstellung der Erweiterung und Abrundung des Dorfzentrums von Pesterwitz ist mit dieser festgesetzten Nutzungsart am sichersten umsetzbar. Auf diese Weise sind sämtliche geplanten Nutzungen planungsrechtlich zulässig. Der Nutzungskatalog der BauNVO wird lediglich dadurch eingeschränkt, dass künftig in diesem Gebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für nicht zulässig erklärt werden.

Im Rahmen der bereits vorliegenden Plankonzepte sind neben den Wohnungen in der Erdgeschoßzone vor allem solche Einrichtungen wie Bistro/Cafe, Läden, Praxen, Therapieräume, Seminar- und Veranstaltungsräume und sonstige Funktionsräume vorgesehen.

Die geplanten Wohnungen sind vom Standort her als überdurchschnittlich und vor allem altengerecht konzipiert, so dass neben der reinen Wohnbebauung auch verschiedene Serviceleistungen zusätzlich vor Ort angeboten werden.

Als zulässige Grundflächenzahl wird mit der Festsetzung von 0,6 die allgemein übliche Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete eingehalten. Diese zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 BauNVO durch entsprechende Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden, so dass sichergestellt ist, dass die geplante Freiflächengestaltung zur beabsichtigten Erweiterung des Ortszentrums problemlos umgesetzt werden kann. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden darüber hinaus zusätzliche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die als Richtschnur für eine angemessene Umsetzung des Planungsziels dienen soll.

Zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen werden gemäß Artenschutzbeitrag die notwendigen Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffene Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz auf der gegenüberliegenden Seite des Dorfplatzes, ebenso wie die Festsetzung zur möglichen Geschossigkeit, zur Dachform und zur Bauweise.

Als Höhenbezugspunkt wird das in Pesterwitz üblicherweise verwendete Höhenbezugssystem HN 76 in Anwendung gebracht und damit sichergestellt, dass jegliche Neubebauung nicht höher sein kann, als die bereits vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Dorfplatz.

Ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung in allgemeiner Form sollen das Bemühen unterstreichen, mit den geplanten Neubauten das bestehende Erscheinungsbild des Ortszentrums unmissverständlich zu komplettieren und keine „Fremdkörper“ zuzulassen.

Insbesondere zur gestalterischen Ausprägung eines möglichen 4. Geschosses sind dazu entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden.

Als Grundlage für die veränderte Darstellung des Baufeldes und sämtlicher geänderter Festsetzungen wurde der Entwurf der Ausführungsunterlagen des beauftragten Architekturbüros Dr. Braun & Barth vom 22.07.2014 verwendet. Mit der Verschiebung des Baufensters im Bereich der Nachbarbebauung Dresdner Straße Nr. 4 wird ein deutlich größerer Abstand als bisher für eine mögliche Bebauung zum Nachbargrundstück planungsrechtlich manifestiert und somit soweit wie möglich auf die Einwendungen der Öffentlichkeit eingegangen.

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Tiefgaragenplätze erfolgt über eine neu zu schaffende Zufahrt von der Kreisstraße K 9075 (Elbtalblick) aus. Die Erschließung der öffentlichen Besucherstellplätze soll direkt über die vorhandene Straße Dorfplatz erfolgen.

Die konkrete bauliche Gestaltung der Stellplätze neben dem Dorfplatz wird zwischen dem Investor und der Stadt Freital abgestimmt. Da erst mit der konkreten Ausführungsplanung Zahl und genaue Anordnung der Stellplätze festgelegt werden kann, wird auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze neben dem Dorfplatz im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet.

Die bestehende Bushaltestelle am Dorfplatz soll zwingend erhalten bleiben.

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.

Bezüglich der Möglichkeiten der Regenentwässerung sind durch die Technischen Werke Freital GmbH Variantenuntersuchungen vorgenommen worden. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird die Einleitung des anfallenden Regenwassers am Schacht PE0R0392 (Gorbitzer Straße) festgelegt. An dieser Stelle ist die Einleitung des Regenwassers vom Standort „Dorfplatz“ ohne Einschränkungen möglich.

## 6. Grünordnerische Erläuterungen

### Natürliche Grundlagen

Das geplante Baugebiet befindet sich in zentraler Ortslage des Freitaler Ortsteiles Pesterwitz. Im Norden wird es durch den „Mittelweg“, im Westen durch die Straße „Dorfplatz“ und im Süden durch den „Elbtalblick“ begrenzt. An der östlichen Grenze schließt sich eine lockere Wohnbebauung mit Gärten an. In der näheren Umgebung des B-Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, die durch Ein- und Mehrfamilienhäuser den dazugehörigen Grünflächen geprägt ist. Im Nordosten erstreckt sich in 100 m Entfernung eine größere Kleingartenanlage. Westlich des Plangebietes befindet sich der Dorfplatz, zu dem zwei größere Gebäude mit Geschäften und vollversiegelten Parkplätzen gehören.

Auf dem B-Plangebiet stand früher eine Gärtnerei. Die Flächen werden seit deren Abriss als eingezäunte Lagerfläche genutzt. Der größte Teil der Flächen ist teilversiegelt. Daran schließen sich Wiesenflächen mit einzelnen Sträuchern an.

Die Straßen und Gehwege sind vollversiegelt. An der nördlichen, nordwestlichen und südlichen Grenze haben sich aus früheren Koniferenhecken große zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt.

Die Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund größtenteils teilversiegelten Flächen als mittel einzustufen. Trotz der teilweise intensiven Nutzung der Flächen als Lager, stellt das Gebiet in seinen Randbereichen einen Rückzugsraum für zahlreiche Tier-, insbesondere Vogelarten dar. Dem Artenschutzbeitrag von MEP Plan GmbH zum geplanten Vorhaben ist zu entnehmen, dass es Vorkommen von 24 europäischen Vogelarten und 9 Fledermausarten und der Zauneidechse gibt. Aus diesem Grund wurden Artenschutzmaßnahmen in die Festsetzungen des B-Planes übernommen.

Die Erholungseignung des Plangebietes ist gering, weil die Flächen abgezäunt und nicht öffentlich zugänglich sind. Die Flächen haben zumindest aufgrund der Gehölzstrukturen am Rand für das Ortsbild eine Bedeutung als Grünstruktur.

Hinsichtlich des Bodenpotentials sind die Böden als gering einzustufen. Laut digitaler Bodenübersichtskarte 1:400.000 kommt im B-Plangebiet Löss-Parabraunerde vor. Die natürlichen Böden wurden im Plangebiet zum überwiegenden Teil durch anthropogene (vom Menschen erzeugten) Böden überlagert. Dazu gehören z. B. Hortisole (Gartenböden), die Schotterböden der teilversiegelten Bereiche sowie die vollversiegelten Flächen. Da die vorherrschenden Böden stark bindig sind, ist das Grundwasser insgesamt als geschützt einzustufen.

Klimatisch gesehen weisen die Wiesenflächen mit den Gehölzstrukturen wegen der geringen Flächengröße nur ein geringes Kaltluft- und Frischluftentstehungspotential auf.

### **Konzept der Grünordnung**

Mit dem Bebauungskonzept sind die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen vorgegeben. Es soll ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Im westlichen Bereich ist die Errichtung von Stellplätzen geplant. Die vorhandene Bushaltestelle soll erhalten werden.

Aus diesen Gründen sind Baumpflanzungen hauptsächlich entlang der äußeren Grenze des B-Plangebietes festgesetzt worden. Neben den Gestaltungseffekten, der Lebensraumschaffung für die Fauna werden die lokalklimatischen Verhältnisse leicht verbessert. Entlang des Elbtalblicks sollen 4 Bäume der Art Vogelkirsche und entlang der Straße Dorfplatz sollen 4 Winter-Linden gepflanzt werden.

Zusätzlich sind für die privaten Bauflächen in Abhängigkeit vom Grad der Versiegelung Pflanzbindungen für Laubbäume festgesetzt, um eine Mindestdurchgrünung des Gebietes zu sichern. Als Artenschutzmaßnahmen sollen Kunstnester für Mehlschwalben, Nisthilfen für Höhlen/- Halbhöhlenbrüter und Fledermausquartiere an der Außenfassade der Gebäude angebracht werden.

## **7 Hinweise zur Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan**

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde per E-Mail vom 28.04.2014 sind folgende Artenschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### Baustelleneinrichtung

Gemäß Kapitel 5.1.1 des Artenschutzfachbeitrages ist die Baustelle auf ein Minimum zu reduzieren.

### Ökologische Baubegleitung

Gemäß Kapitel 5.1.2 des Artenschutzfachbeitrages ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen.

### Bauzeitenregelung

Gemäß Kapitel 5.1.3 des Artenschutzfachbeitrages sind Gehölzrodungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu realisieren.

### Schaffung von Ersatzstrukturen für die Mehlschwalbe

Gemäß Kapitel 5.1.4 des Artenschutzfachbeitrages sind 6 Kunstnester in Form von 3 Kästen mit jeweils 2 Brutmulden am neu zu errichtenden Gebäude zu planen. Dabei ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten sowie die Wartung und Reinigung im Vorfeld zu klären.

### Kontrolle auf Zauneidechsenbesatz

Gemäß Kapitel 5.1.5 des Artenschutzfachbeitrages ist die Fläche vor Baubeginn auf Zauneidechsenbesatz zu kontrollieren.

### Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Gemäß Kapitel 5.1.6 des Artenschutzfachbeitrages ist das Kollisionsrisiko an Glasflächen zu vermindern.

### Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse

Gemäß Kapitel 5.3.2 des Artenschutzfachbeitrages sind an dem neu zu errichtenden Gebäude eine Nisthilfe für Sperlinge in Form einer Sperlingskolonie mit 3 Brutkammern, eine Halbhöhle für Vögel sowie zwei Fledermausquartiere in die Fassade des neu zu errichtenden Gebäudes zu integrieren.