

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 1 von 10

**Abwägung**

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>2</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>2</b>
2.1	Gestaltung baulicher Anlagen und von Einfriedungen	2
<b>3</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>3</b>
3.1	Altlasten	3
3.2	Schallschutz	5
3.3	Wasserrecht	6
3.4	Hochwasser	6
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
4.1	Verkehrsflächen	7
4.2	Erschließung Gewerbebetrieb	7
4.3	ÖPNV-Anbindung	7
4.4	Medienerschließung	8
<b>5</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>8</b>
5.1	Brandschutz	8
5.2	Vermessung	9
5.3	Werbetafel außerhalb des Geltungsbereiches	9
5.4	Aktualisierung der Begründung	10
5.5	Sicherung private Grünfläche	10

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 2 von 10

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen****1.1 Art der baulichen Nutzung**Vorgetragene Inhalte

Es wird befürchtet, dass die beabsichtigte Wohnbebauung die gewachsene gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft gefährden könnte, wenn zur Sicherung der Wohnruhe Einschränkungen der gewerblichen Nutzung gefordert werden.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dar, die sich in nordwestlicher Richtung auch außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzen. Das derzeit gewerblich genutzte Grundstück auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite des Lockwitzbachweges ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Es ist langfristiges Ziel der Stadtentwicklung, an diesem Standort Wohnnutzungen zu etablieren. Der bestehende Gewerbebetrieb hat im Bestand keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten und grenzt derzeit schon an Wohngrundstücke an. Der Gewerbebetrieb bemüht sich deshalb schon seit Längerem um einen neuen Standort. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz und kann in seinem genehmigten Umfang fortbestehen.

Im Bebauungsplan wurde die mögliche Beeinträchtigung des Wohnbaustandortes durch Immissionen des Gewerbebetriebes mittels eines Schallgutachtens untersucht. Darin sind alle im laufenden Betrieb entstehenden Geräusche aufgenommen und bewertet sowie im Ergebnis aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. So werden auf den Wohnbaugrundstücken am Lockwitzbachweg die Außenwohnbereiche durch Schallschirme geschützt, an den von Gewerbelärm betroffenen Fassaden eine Ausbildung der Außenbauteile entsprechend den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen gesichert und schutzbedürftige Räume zu den lärmabgewandten Fassaden hin orientiert.

Entsprechend dem Schallgutachten wird mit der geplanten Anordnung der Wohn- und Nebengebäude in Kombination mit den festgesetzten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Wohnbauflächen erreicht.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****2.1 Gestaltung baulicher Anlagen und von Einfriedungen**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass anstelle von Flachdächern Sattel- oder Walmdächer festgesetzt werden sollten, um ein besseres Einfügen der Wohnbebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die Ausführungen der Begründung sollten aufgrund restriktiver Gestaltungsfestsetzungen nicht von ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren sprechen.

Weiterhin wird eine Aufhebung der als unpassend empfundenen Gestaltungsfestsetzungen gefordert, damit jedem Bauherrn im Plangebiet bis auf die Dachform freigestellt ist, wie er sein Gebäude und seine Einfriedung gestaltet. Die vom Vorhabenträger gewünschte restriktive Gestaltung sei dennoch möglich.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 3 von 10

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der Vorhabenträger ElbeBau GmbH hat mit Schreiben vom 02.02.2011 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB für die Errichtung eines Wohngebietes am Kleinzschachwitzer Ufer beantragt. In einem vorhabenbezogen geführten Bebauungsplanverfahren ist es möglich und sinnvoll, konkrete Regelungen zu dem beabsichtigten Vorhaben zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem vor Satzungsbeschluss mit der Landeshauptstadt abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens entsprechend der Festsetzungen.

Die Umsetzung des Baugebietes erfolgt im Bauträgermodell. Die gestalterischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind daher auf die von der ElbeBau GmbH geplanten und im Vorhabenplan exemplarisch dargestellten Gebäudetypen und ihre Architektursprache abgestimmt und werden auch weiterhin so beibehalten. Die gesamte Siedlung wird in der dargestellten einheitlichen Architektursprache entwickelt und vermarktet.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Begründung wurde zu den vorgetragenen Sachverhalten entsprechend aktualisiert.

### **3 Umweltbelange**

#### **3.1 Altlasten**

Vorgetragene Inhalte

##### 3.1.1 Altlastenbelastung

Es wird vorgebracht, dass aufgrund der Ausbreitung der Schadstofffahne die Einbeziehung von Flächen des Flurstückes 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz am Lockwitzbach in die Sanierungsmaßnahmen ggf. erforderlich wird. Weiterhin wird vorgebracht, dass bis zum Ende der Sanierung das Austreten von mit LHKW (leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen) belastetem Sickerwasser in den Lockwitzbach nicht auszuschließen und somit der öffentliche Zugang zu beschränken ist.

Es wird vorgebracht, dass der auf große Teile des Flurstück 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz ausgebreitete Grundwasserschaden nur im Bereich der Grenze zum Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz durch die laufenden Sanierungsmaßnahme entscheidend beeinflusst, d. h. reduziert wird und daher ein gutachterlicher Nachweis über die Gefahrenfreiheit für die geplante Bebauung zu erbringen ist. Für den Fall einer möglichen Gefährdung sind neben geeigneten Sanierungen auch bauliche Maßnahmen wie gasdichte Fundamente, Zwangsbelüftung in Kellerräumen, Bodenluftdrainage zur Behebung des Konfliktes denkbar.

Weiterhin wird vorgebracht, dass die fast mittig auf dem Flurstück 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz gelegene Grundwassermessstelle GWM 4 in den Jahren 2007 bis 2010 im oberen Pegelbereich erhebliche LHKW-Konzentrationen (442 bis 1101 µg/l) aufwies, wobei die Einzelparameter Tetrachlorethen (Per) und Trichlorethen (Tri) den Hauptbestandteil bilden.

Weiterhin wird vorgebracht, dass aufgrund der Stellungnahme der Landesdirektion Dresden eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt wurde, nach deren Ergebnis das geplante Bauvorhaben prinzipiell realisierbar ist. Es wird gefordert, die gutachterlich empfohlenen Maßnah-

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 4 von 10

men zur Vorsorge vor Eindringen von LHKW in Räume unterhalb der Geländeoberkante (grobporige umlaufende Schicht um im Boden liegende Bauteile, Aufbringen einer LHKW-absorbierenden Schicht, Zwangslüftung) festzusetzen.

Der Umweltbericht sollte entsprechend angepasst werden.

### 3.1.2 Sicherung von Grundwassermessstellen

Es wird vorgebracht, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen auf den Flurstücken 146/1 und 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz bis zum Ende der Sanierungsmaßnahmen bzw. der nachfolgenden Überwachung zu erhalten oder ggf. zu ersetzen oder zurückzubauen sind. Weiterhin wird vorgebracht, dass die vorhandenen Grundwassermessstellen in die Planzeichnung einzutragen sind und ein Hinweis auf das Freihalten von Bebauung aufzunehmen ist.

### 3.1.3 Haftungsübernahme

Es wird vorgebracht, dass bezüglich der Altlastenproblematik gesichert werden sollte, dass später keine Forderungen auf die Landeshauptstadt zukommen.

## Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

### 3.1.1 Altlastenbelastung

Die an das Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz angrenzenden, zum Bösungsbereich des Lockwitzbaches gehörigen Flächen des Flurstückes 148/1 der Gemarkung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen werden vom Vorhabenträger an die Landeshauptstadt Dresden übertragen. Die Festsetzung unterstützt die langfristige Sicherung der Biotopverbindung zwischen Altelbarm über den Lockwitzbach bis zur Elbe. Zusätzlich werden die Belange des Artenschutzes durch Sicherung der Lebensräume des Elbebibers und verschiedener Fledermausarten gewahrt und eine Weiterentwicklung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren ermöglicht. Die private Grünfläche soll in erster Linie dem Natur- und Landschaftsschutz dienen und daher von Menschen nicht genutzt werden. Sie wird durch eine Einzäunung gesichert, ein öffentlicher Zugang ist nicht vorgesehen.

Die Landesdirektion Dresden hat mit Schreiben vom 27.03.2012 aufgrund sehr hoher Belastungen mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) im Grundwasser Bedenken zu der geplanten Wohnbebauung geäußert. Die LHKW-Kontamination stammt aus dem Nachbargrundstück (Gemarkung Kleinzschachwitz, Flurstück 146/1), ehemalige chemische Reinigung Schoof, auf dem seit 1999 eine Sanierungsmaßnahme zur Bodenluftabsaugung und Grundwasserdekontamination läuft. Durch das Umweltamt und die Landesdirektion Dresden wird der Stand der Altlastensanierung jährlich anhand von Gutachten überprüft. Im Gutachten zur Bodenluftuntersuchung des Ingenieurbüros M&S Umweltprojekt GmbH vom Juni 2012 wurden nur noch geringfügige LHKW-Konzentrationen vorgefunden und geringfügige BTEX-Werte in der Bodenluft nachgewiesen. Dennoch schließt der Gutachter im Bereich der untersuchten Kontaminationsfahne des Grundwassers einen Übergang von LHKW aus der Bodenluft über die Innenraumluft zum Menschen nicht gänzlich aus. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung des Transfers von LHKW der Bodenluft in Kellerräume empfohlen. Außenwände und Bodenunterseiten von Kellerräumen sollen mit einer grobporigen umlaufenden Schicht (z. B. Drainage) zur Zirkulation und Ableitung evtl. anströmender Schadstoffe der Bodenluft versehen, auf die äußeren Wände ein LHKW-absorbierendes Material aufgebracht und für betroffene Kellerräume eine Zwangslüftung vorgesehen werden. Diese Maßnahmen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und somit dem Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner/-innen Rechnung getragen. Die Bauvorhaben können unter Beachtung dieser Festsetzungen realisiert werden.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 5 von 10

Der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

**3.1.2 Sicherung von Grundwassermessstellen**

Die im Plangebiet befindlichen Grundwassermessstellen werden zur Information zukünftiger Bauherren in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es liegt keine der fünf Grundwassermessstellen in einem Baufeld, sodass keine Umverlegungen erforderlich werden. Weiterhin wird mit einem Hinweis auf die Bedeutung der Grundwassermessstellen aufmerksam gemacht und über die Verpflichtung zum Erhalt und zur Nichtüberbauung aufgeklärt.

**3.1.3 Haftungsübernahme**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich geschaffen. Im Rahmen des Planverfahrens fand dabei die Altlastenthematik umfangreiche Berücksichtigung. Es wurden vorhandene Gutachten und die Stellungnahmen der Fachbehörden, wie z. B. des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden zugrunde gelegt. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung von Wohngebäuden erst nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsarbeiten auf den betreffenden Teilflächen zulässig. Auf der im Süden des Plangebietes festgesetzten Grünfläche läuft seit 1999 eine Sanierungsmaßnahme zur Grundwasserdekontamination und Bodenluftabsaugung unter Kontrolle und Überwachung der zuständigen Fachbehörden.

Eine Haftung der Gemeinde für von ihr ggf. nicht beachtete oder bekannte Bodenkontamination tritt nur insofern ein, als die Schäden in den Schutzbereich der bei der Planung wahrzunehmenden, auf die Abwehr von Gesundheitsgefahren gerichteten Amtspflichten fallen. Für die planende Gemeinde nicht erkennbare Gefahren führen nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes und schließen ebenso eine Amtshaftung der Gemeinde aus.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Festsetzung zum Schutz vor Schadstoffen aus der Bodenluft wurde aufgenommen und ein Hinweis zu Grundwassermessstellen ergänzt.

**3.2 Schallschutz**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Festsetzung zum passiven Lärmschutz vor Gewerbelärm entsprechend Vorschlag neu formuliert und damit vereinfacht werden kann.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Für die Bebauung entlang des Lockwitzbachweges sind zum Schutz vor Gewerbelärm verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Zum einen werden Schallschirme so errichtet, dass eine geschlossene Front durch die Kombination aus den Fassaden der Hauptgebäude und der Garagen mit den schallabschirmenden Elementen entsteht. Somit wird eine ausreichende Abschirmung für die Außenwohnbereiche und die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss erreicht und eine hohe Nutzungsqualität für die Gärten und Terrassen auf dem Großteil der jeweiligen Grundstücksfläche erreicht. Zum anderen sind an allen von Gewerbelärm betroffenen Fassaden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die eine Ausbildung der Außenbauteile entsprechend den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßnahmen sichert.

Zusätzlich wird als bauliche Maßnahme festgesetzt, dass an den betroffenen Fassaden die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nur mit Fenstern, die sich nicht öffnen lassen und entsprechenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig ist. Diese Festsetzung kann modifiziert werden, da Teile der Erdgeschosse bereits durch die Schallschirme hinreichend geschützt werden, sodass diese Einschränkung der Nutzbarkeit nicht erforderlich ist.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 6 von 10

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Festsetzung zum passiven Schallschutz wurde redaktionell angepasst.

**3.3 Wasserrecht**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass Hinweise zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht der Niederschlagswassereinleitung und der Errichtung einer Einleitstelle in den Lockwitzbach aufzunehmen sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Ableitung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes und der daran anliegenden Grundstücksflächen wird über den geplanten Regenwasserkanal im Bereich der mittleren Stichstraße direkt dem Lockwitzbach zugeführt. Dafür wird eine Einleitstelle in den Lockwitzbach neu errichtet. Für beide Maßnahmen sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigungspflicht wurde redaktionell ergänzt.

**3.4 Hochwasser**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Abgrenzung des HQ 100 in die Planzeichnung einzutragen ist. Weiterhin wird empfohlen, die Begründung um eine auf NN bezogene Höhenangabe des Überschwemmungsgebietes der Elbe zu ergänzen.

Der Umweltbericht sollte bezüglich neuer Erkenntnisse zum Thema Hochwasser ergänzt werden.

Es wird vorgebracht, dass die überplante Fläche Teil eines im Regionalplan für die Region Oberes Elbtal/Ostertagebirge ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz ist und deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise Verwendung finden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Süden des Plangebietes verläuft das rechtswirksame Überschwemmungsgebiet der Elbe (HQ 100, 9,24 m Pegel in Dresden-Augustusbrücke vom 25.10.2004). Die Grenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich des Lockwitzbachufers erreicht die Höhe des HQ 100 eine Wasserspiegellage von 115,02 m ü NHN. Das Plangebiet selbst liegt ca. 116 m ü NHN und damit mindestens ca. 1 m höher als der Hochwasserstand des HQ 100. Es fällt nach Osten in Richtung Elbe geringfügig sowie nach Süden zum Lockwitzbach deutlich ab.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die auch in Zukunft als Aue des Lockwitzbaches Bestand haben soll und als Maßnahme des vorsorgenden Hochwasserschutzes weiterentwickelt werden wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Begründung wird um die Angabe der Wasserspiegellage redaktionell ergänzt. Die Grundwassermessstellen wurden als redaktionelle Änderung in den Rechtsplan aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen wurde unter III Hinweise / 5. Schutz von Grundwassermessstellen ein entsprechender Textteil zum Schutz der Messstellen eingefügt.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 7 von 10

Der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend aktualisiert.

**4 Erschließung****4.1 Verkehrsflächen**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' der Anliegerstraße von 6,10 m auf 6,30 m zu verbreitern ist, um zwischen den Borden eine 6,00 m breite Verkehrsfläche zu erhalten.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ verbleibt bei 6,10 m. Abzüglich der beiden Begrenzungsbordere beträgt die nutzbare Breite der öffentlichen Verkehrsfläche 5,80 m.

Diese Festsetzung wurde aus Gründen der Minimierung von vollflächig versiegelten Flächen und zum Schutz von Grund und Boden im Plangebiet getroffen. Die notwendigen Besucherstellplätze für den gesamten Bereich werden durch die Herstellung von ca. 14 öffentlichen Stellplätzen entlang des Lockwitzbachweges, welcher sich ebenfalls im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, abgesichert.

Aus dem vorgetragenen Inhalt erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**4.2 Erschließung Gewerbebetrieb**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die vorgesehene Zufahrt zum anliegenden Firmengelände für die Anforderungen des Betriebes zu schmal ist und Belastungen von bis zu 40 t standhalten muss. Weiterhin wird vorgebracht, dass während der Bauphase eine ungehinderte Zufahrt zum Firmengelände zu gewährleisten ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die gesamte zur Verfügung stehende Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die weitere Aufteilung des Verkehrsraumes variabel. Allerdings wurde im Rahmen des Erschließungsplanes eine Vorplanung für die Flächenaufteilung vorgenommen. Demnach ist über die Wendeanlage eine ausreichend breite Zufahrt zum Firmengelände möglich. Die zweite Zufahrtsmöglichkeit nördlich davon wird im Zuge der weiteren Detailplanung redaktionell angepasst, sodass eine durchgehende Fläche entsteht, von der aus der Gewerbebetrieb angefahren werden kann.

Im Zuge der Bauausführung wird die ungehinderte Zufahrt zu dem Gelände des Gewerbebetriebes ermöglicht.

Aus dem vorgetragenen Inhalt erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb wird in der Ausführungsplanung noch einmal geprüft und gegebenenfalls angepasst.

**4.3 ÖPNV-Anbindung**Vorgetragene Inhalte

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 8 von 10

Es wird vorgebracht, dass das Plangebiet unzureichend an den ÖPNV angeschlossen ist. Die Erschließungsqualität entspricht nicht den Vorgaben des Nahverkehrsplanes für den Nahverkehrsraum Oberelbe, daher wird vorgeschlagen, die Einordnung einer zusätzlichen Bushaltestelle östlich des Lockwitzbachweges zu prüfen und ggf. planungsrechtlich zu sichern.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Im Ergebnis einer Prüfung des Sachverhaltes durch die berührten Behörden könnte eine zusätzliche Bushaltestelle nur in stadtwärtiger Richtung eingeordnet werden. Die erforderliche Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sodass eine Regelung etwa durch Erweiterung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche für eine Bushaltestelle innerhalb des Planverfahrens nicht notwendig ist.

Aus dem vorgetragenen Inhalt erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**4.4 Medienschließung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die schmutzwasserseitige Erschließung über die vorhandene Mischwasserkanalisation gegeben und die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 50 % möglich ist. Unterhalb der Rückstauenebene eventuell vorgesehene Entwässerungseinrichtungen sollten über eine Hebeanlage an den öffentlichen Regenwasserkanal angebunden werden. Weiterhin wird vorgetragen, dass die geplante Zufahrt zum Regenwasserschacht in der Grünfläche für ein 3-achsiges Spülfahrzeug mit 10 t Achslast auszulegen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt, die Inhalte wurden in der Erschließungsplanung und in der Bauausführung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes ist eine gezielte Versickerung des auf Dach- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig (s. textliche Festsetzung unter 4.1, Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser). Aus den vorgetragenen Inhalten erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**5 Sonstiges****5.1 Brandschutz**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass für Gebäude mit einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Fläche Zu- und Durchfahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen sind. In der Stellungnahme wird angenommen, dass davon die im Inneren des Plangebietes, an den nach Süden führenden Verkehrsflächen liegende Gebäude betroffen sind. Weiterhin wird vorgebracht, dass Zufahrten für die Feuerwehr immer auf Aufstellflächen für die Feuerwehr, z. B. die Wendeanlagen, führen müssen. Es wird vorgebracht, dass auf der Westseite des Lockwitzbachweges kein ruhender Verkehr stattfinden darf.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag



**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 9 von 10

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen werden alle durch öffentliche Straßen erschlossen, deren Dimensionierung ein ungehindertes Erreichen der Wohnhäuser im Brandfall durch die Feuerwehr ermöglicht. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Entsprechend der Erschließungsplanung ist ein Parkstreifen auf der Westseite des Lockwitzbachweges vorgesehen. Da sich die Einmündung ins Plangebiet auf der Ostseite des Lockwitzbachweges befindet, wird davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme hier eine Verwechslung vorliegt. Auf der Seite der Einmündung der inneren Erschließung in den Lockwitzbachweg sind keine Parkplätze vorgesehen.

Aus den vorgetragenen Inhalten erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**5.2 Vermessung**Vorgetragene Inhalte

Es werden Hinweise zur Aufbereitung der Plangrundlage (Freistellen von Grenzpunkten, Lesbarkeit von Flurstückgrenzen, Layerreihenfolge) und zur Flurstückaufzählung in der Begründung vorgebracht. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Bauarbeiten eine Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaftskataster bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten notwendig ist und bei Veränderung der Topografie Schlussmessungunterlagen nach den Anforderungen des Vermessungsamtes zu liefern sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Hinweise zur Aufbereitung der Plangrundlage werden redaktionell beachtet. Die notwendigen Abstimmungen zur Erhaltung von Vermessungspunkten werden im Zuge der Bauausführung rechtzeitig geführt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird eine Schlussvermessung hergestellt.

Aus den vorgetragenen Inhalten erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**5.3 Werbetafel außerhalb des Geltungsbereiches**Vorgetragene Inhalte

Es wird um Prüfung der Möglichkeit zur Anbringung einer Werbe- bzw. Informationstafel für die Holzindustrie Dresden GmbH während und nach der Bauzeit im Bereich an der Ecke Österreicher Straße/Lockwitzbachweg gebeten. Durch die geplante Bebauung fällt die vorhandene Werbetafel der Firma weg.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der vorgeschlagene Standort für die Aufstellung einer Werbetafel befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Beantragung einer Werbetafel am vorgeschlagenen Standort ist eine gesonderte Prüfung der Zulässigkeit im Rahmen eines Bauantrages notwendig.

Aus dem vorgetragenen Inhalt erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 28.06.2012

Seite 10 von 10

**5.4 Aktualisierung der Begründung**Vorgetragene Inhalte

Auf Seite 5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Flurstück 146/1 ausgesagt: „Bis Ende der Sanierungsmaßnahme kann auf diesen Flächen keine Bebauung entstehen.“ Dies schließt eine Bebauung nicht kontaminierter Teilflächen von 146/1 oder eine Bebauung kontaminierter Flächen nach Sanierungsende nicht aus. Der Satz sollte weggelassen werden.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz ist vollständig als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung schließt eine Bebauung auch nach Sanierungsende aus.

Aus dem vorgetragenen Inhalt erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In der Begründung wurde der entsprechende Satz gestrichen.

**5.5 Sicherung private Grünfläche**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Bepflanzung des an den Lockwitzbach grenzenden Ufer- und Böschungsbereiches, der im Rechtsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, finanziell vom Investor zu tragen ist und das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft die Flächen erst nach Fertigstellung übernimmt. Der betreffende Teil des Flurstückes 148/1 der Gemarkung Kleinzschachwitz soll zukünftig in das Eigentum der Landeshauptstadt Dresden übertragen werden.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Regelungen zum Eigentumsübergang und zur Finanzierung der betreffenden privaten Grünfläche wurden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden vorgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt erfolgt keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.