

Anlage 3 zur Vorlage

Abwägungsvorschläge

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 1 von 7

Gliederung der Abwägungsvorschläge

- 1. Allgemeine Hinweise**
- 2. Bedarf an Wohnbauflächen**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Grundstücksordnung**
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1. Schallschutz/Lärm**
 - 5.2. Klima**
 - 5.3. Artenschutz**
 - 5.4. Pflanzlisten**
- 6. Erschließung**
 - 6.1. Verkehrserschließung**
 - 6.2. Stadttechnische Erschließung**
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Anlage 3 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 2 von 7

1. Allgemeine Hinweise

Es wurden Hinweise gegeben und Anregungen vorgetragen, die keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes betreffen und deshalb zur Kenntnis genommen werden. Vielfach obliegen die Aspekte der weiteren Regelung außerhalb des Planverfahrens.

Die Hinweise zur Baudurchführung sind für das Planverfahren nicht relevant, da hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können. Es wird auf die allgemeinen Anforderungen zur Errichtung baulicher Anlagen in § 3 der Sächsischen Bauordnung verwiesen.

In zahlreichen Stellungnahmen wurden Anregungen vorgetragen, welche bereits im B-Plan-Entwurf berücksichtigt waren und somit keiner weiteren Abwägung bedürfen.

Zur Offenlage des Entwurfes erfolgten ebenso Stellungnahmen, welche bei der Überarbeitung für die vereinfachte Beteiligung bereits eingearbeitet worden waren. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge beziehen sich somit nur auf abwägungsrelevante Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung und der vereinfachten Beteiligung.

2. Bedarf an WohnbauflächenVorgetragene Inhalte

In einigen Stellungnahmen wird der Bedarf an Wohnbauflächen und die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Gebiete hinterfragt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Grundsätzlich ist die Stadt Dresden bestrebt, ein Angebot an Wohnflächen vorzuhalten, das Ansiedlungswünsche ermöglicht. Dass noch freie Wohnflächen in der Stadt vorhanden sind, bedeutet nicht, dass nicht noch die Notwendigkeit der Erschließung weiterer Gebiete bestehen würde.

Das Plangebiet befindet sich in einem städtischen Umfeld von Flughafen und Autobahn sowie in der Nähe der Großansiedlungen der Industrie, in dem die Nachfrage und der Bedarf zur Ansiedlung von Wohnbebauungen groß ist. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) wird der Dresdner Norden als wichtiger Wirtschaftsstandort betrachtet, der einen gewissen Mehrbedarf an Flächen für den individuellen Eigenheimbau nach sich zieht.

Die bereits auf der Flächennutzungsplanebene getroffene Standortentscheidung für diese Wohnbauflächen soll aus den genannten Gründen nicht in Frage gestellt werden.

Änderungen des Bebauungsplanes erfolgen deshalb nicht.

3. GeltungsbereichVorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme wird um Prüfung gebeten, ob das Flurstück 856 in die Planung einbezogen werden kann. Es wird ein Wertverlust durch die Planung erwartet, da das Grundstück dann weder baulich noch landwirtschaftlich genutzt werden könne.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen für Langebrück zu entwickeln und gleichzeitig die Bebauung der Ortslage nach Westen hin sinnvoll abzuschließen. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Bebauung bildet einen klaren, nachvollziehbaren Siedlungsabschluss aus und definiert damit den Übergang zur Landschaft und der sich anschließenden Dresdner Heide. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Ausdehnung auf das Flur-

Anlage 3 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 3 von 7

stück 856 würde diesem Planungsansatz widersprechen. Sie ginge auch nicht konform mit den übergeordneten Planungen der Stadt, insbesondere mit dem Flächennutzungsplan, der hier ebenfalls die Entwicklung einer Grünfläche vorsieht.

Grundsätzlich ändert sich mit der Bebauungsplanung an der Nutzbarkeit des Grundstücks und auch an der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich (nach § 35 BauGB) nichts. Ein Wertverlust ist damit nicht erkennbar.

Aus den vorgetragenen Inhalten erfolgt keine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4. GrundstücksordnungVorgetragene Inhalte

Es wurde vorgetragen, dass die LH Dresden nach § 6 Abs. 3 und 4 des Eingemeindungsvertrages verpflichtet ist, Baulandgewinnung in den Ortsteilen Langebrück und Schönborn immer mit einem Umlegungsverfahren zu verbinden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das Baugebiet An der Heide wird durch den Investor (Eigentümer) erschlossen und vermarktet. Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen) werden an die Stadt übertragen. Beides ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist deshalb nicht zwingend erforderlich. Die Ortschaft Langebrück hat dem Verzicht auf die Umlegung zugestimmt und tritt damit in diesem Fall von der Regelung des § 6 Abs. 4 des Eingemeindungsvertrages zurück.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung von Plan und Begründung ist nicht erforderlich.

Vorgetragene Inhalte

Auf dem Flurstück 925 ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurstücke 930/931 eingetragen. Es angeregt, das Wegerecht zu löschen, sobald ein anderer öffentlicher Zugang zu den begünstigten Flurstücken geschaffen worden ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Im Bebauungsplan wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 930/931 festgesetzt. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der begünstigten Grundstücke geschaffen. Die Löschung der Grunddienstbarkeit kann erst in einem nachfolgenden privatrechtlichen Verfahren erfolgen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

5. Umweltbelange**5.1. Schallschutz/Lärm**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass durch die geplante Bebauung die Schallausbreitung des Verkehrslärms zu Lasten der bestehenden Bebauung nördlich der Dresdner Straße beeinflusst wird.

Es wird außerdem angeregt, in Bereichen mit höherer Verkehrslärmbelastung auf Wohnbebauung zu verzichten.

Anlage 3 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 4 von 7

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Tatsächlich kann hinzutretende Bebauung zu einer Veränderung der Schallausbreitung führen. Dies ist solange im Sinne der Schaffung neuen Wohnraums hinzunehmen, wie keine wesentliche Verschlechterung oder Beeinträchtigung des Wohnens entsteht. Dafür sind im Bebauungsplanverfahren keine Anhaltspunkte aufgetreten.

Für die neu geplante Wohnbebauung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in deren Ergebnis Vorgaben für Lärmpegelbereiche und damit Schallschutz an Gebäuden getroffen wurden. Die erfolgte Festsetzung sichert die Einhaltung der Orientierungswerte und damit dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

5.2. KlimaVorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante dichte und hohe Bebauung die Frischluftzufuhr vom Wald her entfällt und damit die Verteilung und Abfuhr von Stickoxyden und Feinstaub durch den Verkehr auf der Dresdner Straße behindert wird.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Bauliche Maßnahmen auf einer bis dato unbebauten Flächen führen grundsätzlich zu Veränderungen der Umweltsituation und zu Einschränkungen der ökologischen Funktionsfähigkeit. Ein vollständiger Ausgleich ist beim Klima in der Regel nicht möglich. Im vorliegenden Fall stellt die Fläche des Plangebietes tatsächlich eine klimatisch wirksame, unbebaute Fläche dar. Ihre Funktion zur Ableitung der Frischluft aus der Dresdner Heide in nördliche Richtung wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt. Im Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen getroffen worden, die zu einer möglichst wirksamen lokalklimatische Kompensation des Eingriffs beitragen sollen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang festgesetzte Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen, großzügige, von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten Flächen und die insgesamt mäßige Dichte des Baugebietes.

Aus den vorgetragenen Inhalten folgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.3. ArtenschutzVorgetragene Inhalte

Es wird auf den Lebensraum streng geschützter Tierarten, auf den Artenschutz und auf die Beachtung der FFH-Richtlinie hingewiesen. Es werden Bedenken geäußert, dass die geschützten Arten (Kröten) nicht ungehindert wandern können.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Bei der Planfläche handelt es sich um eine bisher bewirtschaftete Ackerfläche. Bezogen auf eine Verbundfunktion des Gebietes bieten sich keinerlei Anhaltspunkte für eine Vernetzung mit benachbarten Gebieten. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen bestehen in den Wanderungen (Hin- und Rückwanderung) von Tieren, in diesem Fall der Erdkröte, welche aus der Dresdner Heide oder den westlich angrenzenden Gärten zum Ablaichen zum Brauteich wandert. Dabei müssen sie die bereits heute bestehende Barriere der Dresdner Straße queren. Seit Jahren werden hier mobile Fangzäune aufgestellt. Mit der Errichtung von Amphibienleiteinrichtungen entlang des südlichen Randes des Geltungsbereiches und an der Dresdner Straße können die Kröten auf einem gesicherten Korridor am Gebiet entlang geleitet werden (Festsetzung Nr. I 5.1.2). Das Wohngebiet wird darüber hinaus „amphibiendurchlässig“ gestaltet (Ausschluss von Sockeln und Maschengrößen für Zäune), damit auch für Kröten, die trotz der Leiteinrichtung

Anlage 3 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 5 von 7

das Wohngebiet queren, keine unüberwindbaren Hindernisse entstehen (Festsetzung Nr. I 5.1.1). Zusammen mit den externen Maßnahmen können die Schutzgüter „Arten und Biotope“ damit vollständig kompensiert werden. Diese Maßnahmen sind in die weiteren Planungsstufen einbezogen worden und sind darüber hinaus, soweit notwendig, im städtebaulichen Vertrag gesichert. Es ist außerdem vorgesehen, einen Kleintiertunnel westlich des Geltungsbereiches zu errichten, der den Kröten eine sichere Unterquerung der Dresdner Straße ermöglicht. Der Kleintiertunnel soll im Zuge des Baus des Schmutzwasserkanals in der Dresdner Straße errichtet werden.

Auf Grund der Hinweise zum Artenschutz musste keine erneute Begutachtung durch das Umweltamt vorgenommen werden. Eine Betroffenheit für den speziellen Artenschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie ist nicht gegeben. Es liegen auch keine Hinweise auf das Vorkommen von Arten der Roten Liste vor.

Aus den vorgetragenen Inhalten erfolgen keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes.

5.4. PflanzlistenVorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, die Pflanzliste dergestalt zu ändern, dass keine Gehölze mit giftigen Beeren gepflanzt werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Pflanzliste enthält ein breites Spektrum geeigneter, einheimischer Gehölze, die eine Auswahl anhand der konkreten örtlichen Situation ermöglichen. Probleme mit den genannten Pflanzen sind bisher nicht bekannt. Eine Veranlassung, die Pflanzliste zu ändern, ist daher nicht erkennbar.

Für die aufgelisteten Arten der Pflanzliste 4 erfolgte die redaktionelle Anpassung auf der Grundlage der fachlichen Anforderungen des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft.

6. Erschließung**6.1. Verkehrserschließung**Vorgetragene Inhalte

Eine Anbindung an die Höntzschstraße wird in mehreren Stellungnahmen abgelehnt, da eine dringliche Notwendigkeit nicht gegeben sei. Es wird auf die mögliche Entstehung von Schleichverkehren hingewiesen und die Einordnung eines Wendeplatzes vorgeschlagen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das Gebiet soll vornehmlich für Eigenheimansiedlungen entwickelt werden. Das Verkehrsaufkommen wird als relativ gering zu erwarten sein, so dass das Gebiet grundsätzlich für den Kraftverkehr auch ausschließlich von der Dresdner Straße angebunden werden kann. Notwendig ist eine zweite Verkehrsanbindung allerdings im Rettungsfall für Feuerwehr, Krankenwagen etc. Der erforderliche Anschluss an die Höntzschstraße bleibt erhalten, soll aber nur im Bedarfsfall geöffnet werden. Die dazu erforderliche Regelung soll im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen. Die Straße ist von der Anbindung Höntzschstraße bis zur Haupterschließung in der weiterführenden Erschließungsplanung bereits in reduzierter Fahrbahnbreite geplant worden.

Ein Wendeplatz, der mit hohem Flächenbedarf verbunden wäre, ist verkehrlich nicht erforderlich, weil die Straße nur als Anliegerstraße ausgebaut und von Einsatzfahrzeugen (Müll-

Anlage 3 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 6 von 7

fahrzeug, Rettungsfahrzeug) ohne Wenden auf die Höntzschstraße durchgefahren werden soll.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

6.2. Stadttechnische ErschließungVorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass der Braugraben sich auf privatem Flurstück 306 befindet und der Bach nicht viel Regenwasser aufnehmen kann.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Tatsächlich darf in den Braugraben nur eine begrenzte Menge Wasser (insgesamt 31 l/s) eingeleitet werden. Aus dem geplanten Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. 380 m³ erfolgt deshalb lediglich eine gedrosselte Ableitung in den Braugraben. Zusätzlich wird das Niederschlagswasser von der Dresdner Straße und von den Bauflächen, welche nicht in das Regenrückhaltebecken einleiten können (Baugebiet WA1), über einen Staukanal (Sammelleitung) im Gehweg der Dresdner Straße gesammelt und ebenfalls gedrosselt abgeleitet.

Für die geplante Einleitung in den Braugraben liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht erforderlich.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der Abstand des geplanten Regenrückhaltebeckens zum bestehenden Wohnhaus nur wenige Meter beträgt und mit einer Beeinflussung der Grundwasserhältnisse zu rechnen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Im Plangebiet soll das anfallende Regenwasser soweit wie möglich vor Ort versickert und zusätzlich im Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Das überschüssige Regenwasser wird gedrosselt in den Braugraben abgeleitet.

Um die befürchteten Beeinträchtigungen des benachbarten Gebäudes zu vermeiden, wird zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem angrenzenden Grundstück eine Fangdränage zur Vermeidung von zusätzlicher Vernässung entstehen. Es liegt ein Geotechnisches Gutachten der Baugrundverhältnisse vom März 2012 vor. Das Gutachten weist aus, dass im Bereich des Regenrückhaltebeckens Fein- und Mittelsande vorkommen, die als gering tragfähig eingeschätzt werden. Daher ist eine Untergrundverbesserung erforderlich. Das Regenrückhaltebecken (Sohle) wird mit einer Drainageleitung (Anschluss an die Regenwasserableitung Braugraben) ausgerüstet.

Eine Änderung des Bebauungsplanes folgt aus den vorgetragenen Inhalten nicht.

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, für die gemeinschaftlich genutzte Regenwasserleitung im Baugebiet WA1 ein Leitungsrecht festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Für die Entwässerung des Baugebietes WA1 soll tatsächlich eine gemeinsame, auf privatem Grund liegende Leitung verlegt werden. Da die Leitung aber nicht öffentlich betrieben werden soll, ist die Sicherung der Leitung als Voraussetzung für den Nachweis der Erschließung zwischen den Grundstückseigentümern privatrechtlich zu regeln. Durch den Investor ist dies bei der Parzellierung und beim Verkauf der Grundstücke bereits berücksichtigt worden.

Anlage 3 zur Vorlage

Abwägungsvorschläge

Fassung vom: 24. Januar 2013

Seite 7 von 7

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte

Sofern selbstleuchtende Werbeanlagen nicht zulässig sind, sind diese gesondert aufzuführen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Formulierung ist zur rechtlichen Klarstellung redaktionell angepasst worden.