

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägungsvorschläge

Fassung vom 10.10.2012

Seite 1 von 6

Gliederung der Abwägung

- 1. Allgemeine Hinweise**
- 2. Städtebauliche Struktur**
- 3. Immissionsschutz**
- 4. Gehölzschutz**
- 5. Erschließung/Straßenumbau**

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 10.10.2012

Seite 2 von 6

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 Bebauungsplanverfahrens.

In zahlreichen Stellungnahmen wurden Anregungen vorgetragen, welche bereits bei der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden und somit keiner weiteren Abwägung bedürfen und deshalb ebenfalls nur zur Kenntnis genommen werden können.

Die vorliegenden Abwägungsvorschläge beziehen sich auf die abwägungsrelevanten Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung.

2. Städtebauliche StrukturVorgetragene Inhalte

Östlich des eingeschossigen Lebensmittelmarktes sollten Baufelder für die Wohnhäuser ebenfalls mit einem Vollgeschoss festgesetzt werden, um barrierefrei bauen zu können.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die festgesetzten unterschiedlichen Geschosshöhen und Gebäudehöhen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes, die Strukturen des östlich angrenzenden Wohngebiets fortzuführen. Das Gebiet wird nördlich der Straße Am Wasserwerk durch drei- bis viergeschossige und östlich der Traubelstraße durch zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Die Planung nimmt diese Strukturen auf. Durch die Anzahl von zwei bis drei Vollgeschossen wird ein stimmiges Erscheinungsbild des zusammenhängenden Wohngebiets gewährleistet.

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

3. ImmissionsschutzVorgetragene Inhalte

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bei den im Gutachten zur öffentlichen Auslegung ermittelten Überschreitungen der zulässigen Gewerbelärmimmissionen (bis 8 dB (A) nachts und bis 3 dB (A) tags) nicht ausreichend, um die Orientierungswerte für Lärm im Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.

Der Bebauungsplan bewältigt diesen Konflikt nicht, da die im Gutachten auf Grund der Höhe der Überschreitung vorgeschlagene Lärmschutzmaßnahme "Errichtung einer Schallschutzwand" sowie die Ausweisung eines weniger empfindlichen Mischgebiets nicht im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen werden.

Auch die geringere Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber, d.h. in dem Zeitraum, in dem sich die Bewohner im Freien aufhalten werden, ist nicht bewältigt.

Da die Bebauungsplanung den Lärmkonflikt zwischen dem bestehenden Gewerbe und der heranrückenden Wohnbebauung nicht bewältigt, wird es zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der bestehenden Gewerbetätigkeit kommen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das zur Offenlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 356 erstellte Gutachten zum Immissionsschutz (Bericht Nr. 552.34, Hamann Consult AG vom 14. Januar 2010) bezog nicht die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen für das benachbarte Gewerbe in die

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 10.10.2012

Seite 3 von 6

Betrachtung ein. Die einzige für den Wertstoffentsorgungsbetrieb ausgereichte Baugenehmigung aus dem Jahr 2005 (AZ 63/3/BG/04254/04) weist unter Punkt 3.7 eine Auflage aus, wonach der Betrieb nur zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig ist. Ein Widerspruch gegen die Auflage erging nicht. Die Baugenehmigung inklusive dieser Auflage ist somit rechtskräftig.

Auf Grund der beschriebenen Voraussetzungen wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert (Bericht Nr. 120297, HSP vom 31. Juli 2012). Unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten kommt dieses aktualisierte Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht mehr überschritten werden. Lediglich tagsüber ist mit leichten Überschreitungen von 3 dB (A) zu rechnen. Diese leichte Überschreitung wird für vertretbar gehalten.

Zwar ist die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Gewerbe und einem Wohngebiet für die planerische Abwägung nicht unproblematisch. Im Einzelfall besteht jedoch ein Entscheidungsspielraum, der hier eingehalten ist. Bestimmte Grenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind normativ nicht festgelegt. Selbst technische Regelwerke wie die DIN 18005 oder die VDI 2058 enthalten nur "Orientierungs-" oder "Richtwerte" für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen (vgl. dazu Beschluss des BVerwG vom 18.12.1990). Demgemäß ist von der Gemeinde anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets die Grenze des Zumutbaren zu bestimmen. Dies gilt auch für die Bauleitplanung und das sie bestimmende Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB, wonach alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen sind. Die Bauleitplanung hat sich dabei an den Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung auszurichten.

Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass bereits am 29.08.1996 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551, Dresden-Klotzsche, Wohnpark Königsbrücker Landstraße/Langebrücker Straße in Kraft trat. Diese Planung bezog den Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans Nr. 356, Traubelstraße vollständig mit ein und setzte für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 356 ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Wohnbebauung am Standort ist somit bereits zulässig. Es kann deshalb nicht davon gesprochen werden, dass die Wohnbebauung an den Gewerbestandort mit der neuen Planung heranrücken wird, sondern dass der im Jahre 2005 erstmals am Standort genehmigte Betrieb grundsätzlich auf die damals bereits zulässige Wohnbebauung Rücksicht nehmen muss. Durch den Bebauungsplan Nr. 356 entstehen somit keine weiteren Einschränkungen für das benachbarte Gewerbe.

Ziel der Stadtentwicklung muss es sein, diesen Wohnstandort, der zur Deckung des Wohnbedarfs im Dresdner Norden dringend benötigt wird, zu nutzen. Die im Hinblick auf Stadttechnik, Verkehr und sonstiger Infrastruktur wie Bildung und Handel hervorragende Erschließung des Standortes gebietet dies. Eine Entwicklung von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur als Ersatz für diesen Standort widerspräche der sog. Bodenschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und volkswirtschaftlichen Grundsätzen, vorhandene Erschließung zu nutzen und unnötige zusätzliche Kapazitäten an anderer Stelle zu vermeiden. Die mit der Wohnbebauung verbundenen Einschränkungen für die gewerblichen Tätigkeiten in der Nachbarschaft sind zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung hinzunehmen. Das Ziel, die Flächen des Bebauungsplans Nr. 356, Traubelstraße zum Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, erhält somit in der Abwägung

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 10.10.2012

Seite 4 von 6

ein höheres Gewicht als das Bedürfnis des angrenzenden Gewerbes nach schrankenloser Entfaltung.

Die Entwicklung eines Mischgebiets scheidet ebenfalls aus, da zum einen der Anteil der Wohnnutzung im Gebiet auf Grund der großen Nachfrage im Einfamilienhaussektor möglichst hoch sein soll. Zum anderen sollen die bereits entstandenen Allgemeinen Wohngebiete südlich und nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 356 nicht durch weitere Gewerbebetriebe zusätzlich belastet werden.

Die Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 3 dB (A) in den Tagstunden wird auf Grund ihres geringen Umfangs und auf Grund der zu fordernden gegenseitigen Rücksichtnahme bei derartig enger Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe für verträglich gehalten. Diese Einschätzung entspricht auch der einschlägigen Rechtsprechung wonach eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB (A) das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein kann, wenn es sich aus den Umständen des Einzelfalls ergibt. Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus den dargelegten Gründen nicht erforderlich.

Ein Änderungsbedarf für die Planung entsteht aus den genannten Gründen nicht.

Vorgetragene Inhalte

Die Festsetzung, wonach die späteren Bewohner die Fenster zum Teil aus Gründen des Immissionsschutzes nicht öffnen dürfen, ist nicht zulässig, weil die Anordnung auf das Verhalten der Bevölkerung zielt.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die betreffende Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. I 7) untersagt nicht das Öffnen der Fenster, sondern schreibt vor, dass Fassaden, hinter denen empfindliche Räume liegen, eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungsmöglichkeit erhalten müssen. Damit ist die ausreichende Belüftung der Wohnanlage gewährleistet, ohne dass die zukünftigen Bewohner die Fenster öffnen müssen.

Änderungsbedarf für die Planung entsteht nicht.

Vorgetragene Inhalte

Die Einhaltung der Orientierungswerte durch Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen ist nicht nachgewiesen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Gutachten sind nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt worden.

Änderungsbedarf für die Planung entsteht nicht.

Vorgetragene Inhalte

Festgesetzte Lärmpegelbereiche sind zu prüfen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung.

Änderungsbedarf für den Bebauungsplan entsteht nicht.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 10.10.2012

Seite 5 von 6

4. GehölzschutzVorgetragene Inhalte

Die Pflanzliste des Bebauungsplans ist auf Grundlage der Empfehlungen des Umweltamtes zu erstellen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die festgesetzte Pflanzliste wurde durch das Umweltamt erstellt. Der Anregung wurde damit bereits gefolgt.

5. Erschließung/StraßenumbauVorgetragene Inhalte

Der Ersatz der Bäume im Zuge des Straßenumbaus ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zum Umbau der Straße wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Grundlage bildet zur Rückübertragung von derzeit öffentlichen Verkehrsflächen an den privaten Grundstückseigentümer. Gegenstand des Straßenumbaus ist auch der Ersatz der durch die baulichen Maßnahmen entfallenden Bäume.

Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Vorgetragene Inhalte

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen verbleiben trotz der Reduzierung des Gesamtstraßenquerschnitts der Traubelstraße die Fahrbahnbreiten im Bestand (d. h. im nördlichen Teil 5,5 m Breite und im südlichen Teil bis zum Kunitzteichweg 5,0 m Breite). Eine Fahrbahnbreite von 5,0 m ist mindestens notwendig, um die Befahrbarkeit mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten. Ein Halteverbot gemäß StVO ist anzuordnen. Der Straßenreinigungsbehörde im Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft ist die detaillierte Straßenplanung zur Zustimmung vorzulegen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die mit dem Straßen- und Tiefbauamt abgestimmte Straßenplanung sieht die geforderte Fahrbahnbreite vor und ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages. Der städtebauliche Vertrag wurde mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abgestimmt.

Die Anordnung eines Halteverbots ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, sondern stellt ein nachgeordnetes Verfahren dar.

Vorgetragene Inhalte

Die vorhandene Trinkwasserleitung ist in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Trinkwasserleitung wird im Zuge des Straßenbaues in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt. Die Verlegung der Trinkwasserleitung ist im städtebaulichen Vertrag zum Straßenumbau geregelt.

Vorgetragene Inhalte

Das vorhandene Niederspannungskabel und der Kabelverteiler Traubelstraße/Am Wasserkwerk sind in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägungsvorschläge

Fassung vom 10.10.2012

Seite 6 von 6

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das vorhandene Niederspannungskabel und der Kabelverteiler werden im Zuge des Straßenbaues in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt. Die Verlegung der Trinkwasserleitung ist im städtebaulichen Vertrag zum Straßenumbau geregelt.

Vorgetragene Inhalte

Das Niederschlagswasser darf nur entsprechend der im VEP 551 zugelassenen Versiegelungsrate eingeleitet werden, da die Leitungen danach dimensioniert wurden.

Bewertung der Stellungnahme

Die mit dem „neuen“ Bebauungsplan Nr. 356, Traubelstraße zulässige Versiegelungsrate ist geringer als im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 551. Die Vorgabe ist somit bereits umgesetzt.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.