

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 1/33

**Gliederung der Abwägung**

<b>1.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
1.1	Regionalplanung	2
<b>2.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>3</b>
2.1	Niederschlagswasser	3
2.2	Lärmschutz	4
2.3	Natur-, Artenschutz	8
2.4	Forstrechtliche Belange	9
2.5	Altlasten	12
2.6	Gehölzschutz	13
<b>3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>
3.1	Verkehrerschließung	14
3.1.1	Äußere und Innere Verkehrerschließung	14
3.1.2	Ruhender Verkehr	16
3.2	Stadttechnische Erschließung	17
3.2.1	Energiezentrale	17
3.2.1	Trinkwasser / Strom	19
3.2.3	Abwasser / Niederschlagswasser	21
3.2.4	Telekommunikation	23
<b>4.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>24</b>
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	25
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise</b>	<b>29</b>
5.2	Denkmalschutz / Archäologie	29
<b>6.</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>30</b>

## **1. Übergeordnete Planungen**

### **1.1 Regionalplanung**

#### 1.1-a Vorgetragener Inhalt

Die überplante Fläche ist im Regionalplan als Teil eines Gebietes mit hohem landschaftsästhetischem Wert ausgewiesen; die Gestaltung raumbedeutsamer Vorhaben ist der hochwertigen Landschaft anzupassen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll u. a. Sorge getragen werden, dass die gewachsene Kulturlandschaft mit ihrem prägenden Charakter und den Kultur- und Naturdenkmälern erhalten bleibt.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes beinhaltet die Ergänzung eines denkmalgeschützten Ensembles durch eine Neubebauung. Entsprechend der Bedeutung des ehemaligen Lahmann-Sanatoriums wurde sowohl für den Altbestand als auch für die Neubebauung ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dem städtebaulichen Konzept liegen darüber hinaus der Erhalt des parkartigen Charakters des Geländes und der Übergang zur Dresdner Heide als Leitidee zugrunde.

Mit dem Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag besteht die Möglichkeit die Gestaltung des Areals entsprechend zu beeinflussen und die hohen gestalterischen Anforderungen rechtlich zu fixieren.

#### Abwägungsvorschlag

Dem Einwand wird gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 3/33

**2. Umweltbelange**

**2.1 Niederschlagswasser**

2.1-a Vorgetragener Inhalt

Es wird vorgeschlagen die Bevölkerung durch Hinweisschilder für den Schutz der Oberflächengewässer und die Versickerung der Niederschlagswässer zu sensibilisieren.

Bewertung der Stellungnahme

Das Aufstellen entsprechender Hinweisschilder ist kein Regelungsinhalt eines Bauleitplanes.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

2.1-b Vorgetragener Inhalt

Die Entwässerung über das Rauhbettgerinne ist in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zu regeln.

Bewertung der Stellungnahme

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers in den Stech-/Mordgrundbach wurden die entsprechenden Anträge auf wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis gestellt. Im Zuge dieser Antragsverfahren wurde die Ableitung des Niederschlagswassers über eine weitgehende Verrohrung geregelt. Die Erschließungsplanung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend aktualisiert. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

2.1-c Vorgetragener Inhalt

Die Erschließungsplanung Niederschlagswasser entspricht nicht der im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abgestimmten Lösung (Ableitung über eine weitgehende Verrohrung). Die Erschließungsplanung ist entsprechend zu aktualisieren.

Bewertung der Stellungnahme

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens kam es zu einer Überarbeitung der Niederschlagswasserableitung. Die Erschließungsplanung wurde entsprechend aktualisiert. Die aktualisierte Erschließungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Plan 6 von 6) und Grundlage des Durchführungsvertrages.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 4/33

**2.2 Lärmschutz**

2.2-a Vorgetragener Inhalt

Die Begründung ist hinsichtlich der Ausführungen zum Verkehrslärm redaktionell anzupassen; inhaltliche Änderungen ergeben sich daraus nicht.

Bewertung der Stellungnahme

Die Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme geändert.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.2-b Vorgetragener Inhalt

Im Beiplan 1 ist an einem Baufeld ein Lärmpegelbereich III zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Lärmpegelbereich wurde ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.2-c Vorgetragener Inhalt

In der Festsetzung 7.1 ist das Wort Baulinie zu streichen, da im Bebauungsplan lediglich Baugrenzen festgesetzt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Das Wort Baulinie wurde in der Festsetzung gestrichen.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.2-d Vorgetragener Inhalt

Eine abschließende Beurteilung zum Belang „Anlagenlärm“ ist nicht möglich; das vorliegende Gutachten erfüllt nicht die Vorgaben des Umweltamtes und ist zu überarbeiten.

Bewertung der Stellungnahme

Durch den Vorhabenträger wurde ein überarbeitetes Gutachten vorgelegt; eine abschließende Stellungnahme des Umweltamtes liegt mit Datum vom 4. Februar 2013 vor (siehe Abwägung 2.2-e bis 2.2-g).

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 5/33

2.2-e Vorgetragener Inhalt

Zur Beurteilung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller BBM vom 12.12.2012 herangezogen. Diese entspricht der geforderten Aufgabenstellung.

Bewertung der Stellungnahme

Die schalltechnische Untersuchung vom 12.12.2012 liegt dem Stadtplanungsamt vor und ist als Quelle in der Begründung aufgeführt.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

2.2-f Vorgetragener Inhalt

Die Geräuschimmission, der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen wurden berücksichtigt. Im Tagzeitraum sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zu erwarten.

Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert an zwei bestehenden Gebäuden um 2 dB(A) überschritten. Eine immissionsschutzrechtliche Bewertung erfolgte nicht, da die Gebäude bereits einer Genehmigung nach § 34 BauGB unterlagen.

Für die neugeplanten Baufelder ist davon auszugehen, dass keine Konfliktverschärfung eintritt.

Bewertung der Stellungnahme

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmission der folgenden bestehenden Anlagen berücksichtigt: Kakadu-Bar, Parkhotel und Konzertplatz.

Für die bestehende Kakadu-Bar und den Konzertplatz liegen Baugenehmigungen vor, die die Einhaltung der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete am benachbarten Gebäudebestand (Heinrichshof bzw. Herrenbad) regeln.

Für das Parkhotel konnte nicht auf eine Baugenehmigung zurückgegriffen werden. Das Parkhotel besteht seit seiner Eröffnung 1914 am Standort und unterliegt dem Bestandschutz. Das Gutachten betrachtet hier den ungünstigsten Fall und legt die Ausschöpfung von Mischgebietswerten als Maximalwerte zugrunde.

Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches „Wohngebiete“ und für den südlichen und östlichen Bereich „Sondergebiete Dienstleistung, Soziales und Kultur“ fest. Diese Festsetzungen erfolgten unter Berücksichtigung der Bestandsituation.

Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude sind bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung und der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Dienstleistungen im wohnnahen Zentrum Weißer Hirsch.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung der festgesetzten Wohngebiete erfolgt daher auf der Grundlage der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA). Für die straßenbegleitend festgesetzten Sondergebiete sind vergleichsweise die schalltechnischen Anforderungen an Mischgebiete (MI) zutreffend.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass im Tageszeitraum keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind.

Im Nachtzeitraum ist bei Betrachtung der einzelnen Emittenten ebenfalls keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch die jeweiligen Anlagen zu erwarten.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 6/33

Betrachtet man die Summe der untersuchten Anlagen, ergibt sich an zwei bestehenden Gebäuden (Heinrichshof und Herrenbad) eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um 2 dB(A).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brachliegenden Flächen und Gebäude des ehemaligen Sanatoriums innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Dresden-Weißer Hirsch einer mit der Umgebung verträglichen Wohnbebauung zuzuführen und damit an die, in der Umgebung bereits vorhandene anzuknüpfen, diese Wohnnutzung räumlich zu erweitern und funktional zu verfestigen.

Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Erneuerung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung berücksichtigen dabei den Umstand, dass der angrenzende Bereich des wohnnahen Zentrums Weißer Hirsch bereits im Bestand durch eine wohngebietsverträglichen Nutzung von Wohnen, Dienstleistungen und Kultur bebaut ist und auf eine historische gewachsene Struktur zurückgeht.

In diesem Kontext ist auch die hier festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte an zwei bereits bestehenden Gebäuden um 2 dB(A) im Nachtzeitraum zu beurteilen.

Um die mit der Eigenart der festgesetzten Art der Nutzung verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, werden die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen. Wie der Begriff 'Orientierungswerte' bereits aussagt, dienen sie der Orientierung und sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 2 dB(A) kann in der gewachsenen Struktur des Siedlungsbereiches durchaus tolerierbar sein.

Bei der Bewertung der Überschreitung ist zu beachten, dass die Überschreitung nur zu erwarten ist, wenn alle drei Immissionen summiert werden. Der gleichzeitige Betrieb von Kakadu-Bar, Parkhotel und Konzertplatz mit dem jeweils ungünstigsten Fall der Maximalauslastung ist nicht als Regelfall anzunehmen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass für die Sanierung der beiden gegenständlichen Gebäude bereits Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB vorliegen. Die Fenster der Gebäude werden entsprechend der bauakustischen Gutachten in der Schallschutzklasse 2 – 3 ausgeführt. Die Erneuerung der Fenster war im Antragsverfahren nach SächsBO auch mit den denkmalrechtlichen Regelungen in Einklang zu bringen. Der behutsame Umgang mit der geschützten Bausubstanz führte daher auch zu höheren bautechnischen und finanziellen Anforderungen. Mit den Maßnahmen konnte der notwendige Schallschutz im Rauminnen nachgewiesen werden; die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gewährleistet.

Eine Betriebsbeschränkung der bestehenden Anlagen durch die heranrückende Wohnnutzung ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Einhaltung der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete am benachbarten Gebäudebestand (Heinrichshof bzw. Herrenbad) bereits in den bestehenden Baugenehmigungen (Konzertplatz, Kakadu-Bar) geregelt ist.

Das Parkhotel hat im Rahmen seines Bestandschutzes die Immissionswerte der bestehenden Gaststättenerlaubnis einzuhalten. Sollte hier zukünftig eine Nutzungserweiterung beabsichtigt sein, ist diese dann im Rahmen eines Antragsverfahrens nach SächsBO zu prüfen.

Neben der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Baurecht für eine Neubebauung geschaffen. Die geplanten Neubauten

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 7/33

befinden sich hinter der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung und weisen eine größere Entfernung zu den untersuchten Anlagen auf. Hier ist daher keine ungünstigere Bewertung der Immissionswerte zu erwarten.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

2.2-g Vorgetragener Inhalt

Die Geräuschimmission des Blockheizkraftwerkes leistet bei Einhaltung des vorgegebenen Schalleistungspegels keinen relevanten Beitrag zur Gesamtgeräuschimmission. Die Einhaltung des Pegels ist im Antragsverfahren nach SächsBO nachzuweisen.

Bewertung der Stellungnahme

Bei Einhaltung des festgesetzten Schalleistungspegels sind die Anforderungen des Lärmschutzes gewährleistet. Die Einhaltung ist im Antragsverfahren nach SächsBO nachzuweisen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

## **2.3 Natur-, Artenschutz**

### 2.3-a Vorgetragener Inhalt

Die durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt und sollten öffentlich kommuniziert werden.

### Bewertung der Stellungnahme

Die aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen abgeleiteten Maßnahmen sind als Festsetzungen Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wurden im Rahmen der Offenlage auch der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben. Auch die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Gutachten lagen in diesem Rahmen öffentlich aus.

### Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.



**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 9/33

**2.4 Forstrechtliche Belange**2.4-a Vorgetragener Inhalt

Die in der Anlage zur Begründung dargestellte Waldumwandlungsfläche ist entsprechend der Zuarbeit des Staatsbetriebes Sachsenforst zu korrigieren.

Bewertung der Stellungnahme

Die umzuwandelnde Waldfläche 01 (3520m<sup>2</sup>) ist in der Anlage zur Begründung bereits dargestellt.

Die darüberhinaus gehenden Waldflächen 02 und 03 sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens; hier bedarf es keiner Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG.

Die erforderlichen Umwandlungsgenehmigungen nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG wurden bereits im Rahmen von Antragsverfahren nach SächsBO erteilt. Eine Darstellung in der Begründung ist daher nicht erforderlich.

Die Flächen 02 und 03 wurden jedoch zur besseren Verständlichkeit in der Anlage dargestellt; die Begründung wurde der Darstellung angepasst.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.4-b Vorgetragener Inhalt

Es wird auf die erforderliche Genehmigung nach § 8 SächsWaldG für die Waldumwandlung hingewiesen; die festgesetzte Ersatzaufforstung wird bestätigt.

Bewertung der Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Entscheidung über die Umwandlungserklärung zur Waldfläche 01 durch die Forstbehörde zu treffen. Die Umwandlungserklärung liegt vor. Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die erforderliche Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Bauantragsverfahren beantragt werden.

Die Umwandlungsgenehmigungen für die Waldflächen 02 und 03 wurden bereits im Rahmen der Bauantragsverfahren nach SächsBO erteilt.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

2.4-c Vorgetragener Inhalt

Die Entscheidung über die Umwandlungserklärung sollte nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgen.

Bewertung der Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde zu treffen. Nach Eingang aller im Verfahren vorgebrachten Bedenken und Anregung wurde der Antrag auf Umwandlungserklärung für die Waldfläche 01 durch die Landeshauptstadt Dresden gestellt. Die Umwandlungserklärung liegt vor.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 10/33

**2.4-d Vorgetragener Inhalt**

Durch das Blockheizkraftwerk und die geplanten Einfamilienhäuser wird die erforderliche Waldabstandsfläche von 30 m nicht eingehalten. Es wird eine Verlagerung der baulichen Anlagen empfohlen.

Über die Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes hat das Bauaufsichtsamt zu entscheiden. Dabei können dem Vorhabenträger bau- und brandschutztechnische Forderungen auferlegt werden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Im Bereich der Einfamilienhäuser wurde der erforderliche Waldabstand im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgrund der zu erwartenden Baumhöhen und des Geländeabfalls auf 20 m reduziert. Aufgrund der Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Sachsenforst zur zukünftigen Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes und der Sicherung eines Haftungsverzichtes im Grundbuch kann die Bauaufsichtsbehörde im Antragsverfahren nach SächsBO einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zustimmen.

Im Bauantrag zur Energiezentrale ist nachzuweisen, dass von der Anlage kein Funkenflug ausgeht und dass eine statische Ertüchtigung gegen Baumfall ausgeführt wird. Unter diesen Voraussetzungen kann die Bauaufsichtsbehörde im Antragsverfahren nach SächsBO einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zustimmen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**2.4-e Vorgetragener Inhalt**

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die Waldumwandlungsfläche 01 integrativer Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Die Flächen 02 und 03 sind im Rahmen der bereits vorliegenden Anträge nach SächsBO zu entscheiden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Der dargestellte Sachverhalt ist korrekt, Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist lediglich die Waldumwandlungsfläche 01. Eine Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG liegt vor.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**2.4-f Vorgetragener Inhalt**

Der 5 m breite Waldsaum außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Staatsbetrieb Sachsenforst und dem Vorhabenträger.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Sachsenforst zur zukünftigen Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes und der Sicherung eines Haftungsverzichtes im Grundbuch liegt vor.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 11/33

2.4-g Vorgetragener Inhalt

Für die Ableitung des Niederschlagswassers durch ein Rauhbettgerinne ist eine Genehmigung nach § 8 Abs. 8 SächsWaldG erforderlich. Ein entsprechender Antrag liegt noch nicht vor. Es wird gebeten, die Aufnahme des Rauhbettgerinnes in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Genehmigung nach § 8 Abs. 8 SächsWaldG liegt mittlerweile vor. Für die Ableitung des Niederschlagswassers liegt die wasserrechtliche Genehmigung zum Satzungsbeschluss vor. Eine Aufnahme des Bereiches in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

2.4-h Vorgetragener Inhalt

Die Fläche für den Waldersatz auf dem Flurstück 2878 der Gemarkung Dresden-Neustadt hat eine Größe von 4.224 m<sup>2</sup>.

Bewertung der Stellungnahme

Die Flächengröße wurde entsprechend korrigiert.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.4-i Vorgetragener Inhalt

Es wird empfohlen, im Kapitel 8 der Begründung bei dem Begriff „geschlossene Gehölzbestände (Wald)“ den Begriff „Wald“ zu streichen, da der Begriff „Wald im Waldgesetz klar definiert ist und hier nicht im Sinne der gesetzlichen Definition verwendet wurde.

Bewertung der Stellungnahme

Die Textstelle wurde entsprechend korrigiert.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.4-j Vorgetragener Inhalt

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Staatsbetrieb Sachsenforst sind der Haftungsverzicht und ein Entschädigungsanspruch in einer Vereinbarung zu klären.

Bewertung der Stellungnahme

Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 12/33

**2.5 Altlasten**

2.5-a Vorgetragener Inhalt

Die im Rechtsplan gekennzeichneten Altlastenflächen sollten als Festsetzung in den Rechtsplan übernommen werden.

Bewertung der Stellungnahme

Entsprechend der Regelung des Baugesetzbuches sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die auf den im Bebauungsplan mit A 01 – A 04 erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 13/33

**2.6 Gehölzschutz**2.6-a Vorgetragener Inhalt

Der als Anlage zur Begründung angeführte Baumbestandsplan und die zugehörige listenmäßige Erfassung sind nicht vollständig. Der aus eigenen Ermittlungen des Umweltamtes berechnete Ersatz ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Hierzu wird ein Textvorschlag gemacht. Bereits bestehende Verträge zwischen Vorhabenträger und dem Umweltamt sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Bewertung der Stellungnahme

Dem Entwurf zum Satzungsbeschluss liegt ein vollständiger Baumbestandsplan mit listenmäßiger Erfassung und Bewertung als Anlage zur Begründung bei. Der laut Gehölzschutzsatzung erforderliche Ersatz wurde ermittelt und im Rahmen des Durchführungsvertrages und der bereits im Vorfeld bestehenden Verträge abschließend geregelt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.6-b Vorgetragener Inhalt

Es wird auf mögliche Konflikte zwischen der geplanten Leitungsführung und Gehölzbestand hingewiesen. Hier sind Regelungen zum Erhalt der Gehölze zu treffen.

Bewertung der Stellungnahmen

Entsprechende Regelungen (z.B. die Anwendung entsprechender Verfahren und Bauweisen) wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

2.6-c Vorgetragener Inhalt

Die aktualisierte Gehölzerfassung und Bilanzierung ist zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahmen

Der Begründung liegt die aktuelle Gehölzerfassung als Anlage bei. Die Bilanzierung ist Grundlage der getroffenen Regelungen.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 14/33

**3. Erschließung****3.1 Verkehrserschließung****3.1.1 Äußere und innere Verkehrserschließung**3.1.1-a Vorgetragener Inhalt

Es wird auf Unstimmigkeiten zwischen Plan und Begründung zur festgesetzten Straßenbreite (4,80 m bzw. 4,50 m) hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Ringstraße ist im Rechtsplan mit einer Breite von 4,8 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht somit den Ausführungen in der Begründung. Im Gestaltungsplan ist die Fahrbahn der Ringstraße mit 4,5 m vermaßt; die beiden Borde mit jeweils 15 cm sind hier nicht vermaßt. Die Gesamtbreite (4,5 m + 2 x 0,15 m) entspricht aber den festgesetzten 4,8 m.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

3.1.-b Vorgetragener Inhalt

Die Ausführungsplanung zum grundhaften Ausbau der Stechgrundstraße im Zufahrtsbereich zum Bebauungsareal ist mit dem ASA abzustimmen. Der Ausgleich für die Fällung der Straßenbäume ist im Durchführungsvertrag zu regeln; es wird die Pflanzung von 12 Straßenbäumen empfohlen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Ausbau der Stechgrundstraße ist im Durchführungsvertrag geregelt. Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft wird im Rahmen der Ausbauplanung beteiligt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

3.1-c Vorgetragener Inhalt

Die Einordnung der Beleuchtungsmasten kann die Anzahl der gewünschten Straßenbaumpflanzungen beeinflussen.

Bewertung der Stellungnahme

Im Bebauungsplan sind keine Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Sofern im Rahmen der Ausführungsplanung Straßenbaumpflanzungen vorgesehen werden, sind die Standorte mit den Belangen der Beleuchtung abzustimmen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 15/33

**3.1-d Vorgetragener Inhalt**

Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen sind Sichtfelder freizuhalten; die Einfriedungen sind hier auf 0,8m Höhe zu begrenzen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Freihaltung von Sichtfeldern im Einmündungsbereich öffentlicher Straßen ist kein Festsetzungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**3.1-e Vorgetragener Inhalt**

Notwendige Verkehrszeichen sind aufgrund fehlender Randstreifen im privaten Grundstück aufzustellen und zu dulden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Anordnung von Verkehrszeichen ist kein Festsetzungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft. Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen zur Nutzung erforderlicher privater Flächen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**3.1-f Vorgetragener Inhalt**

Der im Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung beschriebenen Ausführung des Ausbaus der Stechgrundstraße wird nicht zugestimmt. Das geschützte Erscheinungsbild der Stechgrundstraße ist zu erhalten.

**Bewertung der Stellungnahme**

Der Ausbau der Stechgrundstraße ist im Durchführungsvertrag geregelt. Das Amt für Kultur und Denkmalschutz wird im Rahmen der Ausbauplanung beteiligt.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 16/33

**3.1.2 Ruhender Verkehr**

3.1.3-a Vorgetragener Inhalt

Es wird empfohlen, den Durchgang zur Tiefgarage in einer Grundbreite vom mindestens 1,80 m auszuführen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Durchgangsbreite von der privaten Tiefgarage zum Herrenbad ist kein Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern wird im Rahmen des Antragsverfahrens nach SächsBO geprüft.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.



**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 17/33

**3.2 Stadttechnische Erschließung****3.2.1 Energiezentrale**3.2.1-a Vorgetragener Inhalt

Die Erschließung des Blockheizkraftwerkes und der Trafostation ist ausschließlich von der öffentlichen Straße aus vorzusehen. Eine Durchfahrt durch die Pergola ist nicht möglich.

Bewertung der Stellungnahme

Die Erschließung der Energiezentrale erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

3.2.1-b Vorgetragener Inhalt

Die äußere gasseitige Erschließung des Areals erfolgt über eine neu zu verlegende Gashochdruckleitung in der Stechgrundstraße, ausgehend von der Bautzner Landstraße bis zum geplanten Standort des BHKW, vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit durch das Straßen- und Tiefbauamt.

Bewertung der Stellungnahme

Der Ausbau der Stechgrundstraße erfolgt im Auftrag des Straßen- und Tiefbauamtes. Im Rahmen der Ausbauplanung wurde auch die Einordnung der Medien geprüft und abgestimmt. Der Bau der Stechgrundstraße und die Kostenteilung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

3.2.1-c Vorgetragener Inhalt

Die Wärmeversorgung des B-Plangebietes soll mit Fernwärme aus dem geplanten BHKW erfolgen. Die DREWAG NETZ wird das Fernwärme-Netz für die künftige Bebauung in Abhängigkeit der Bedarfswerte planen und realisieren. Für die Verlegung der Fernwärme-Leitungen im Bereich der Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung von OK Gelände bis OK Tiefgarage von 1,20 m notwendig. Die Mindestüberdeckung der Fernwärmeleitungen muss mind. 0,80 m betragen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Versorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde. Die Prüfung der Mindestüberdeckung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 18/33

**3.2.1-d Vorgetragener Inhalt**

Auf Grund der räumlichen Konzentration von Anlagen in der Energiezentrale werden an das Gebäude besondere Sicherheitsanforderungen gestellt, die zu erfüllen sind.

Für den Bebauungsplan ist u.a. relevant, dass Gasdruckregleranlage, Gasmesstechnik, Transformatorenraum und Elektrischer Betriebsraum jeweils separate Eingänge von außen aus südlicher Richtung erfordern. Die ungehinderte Zugänglichkeit muss jederzeit gesichert sein. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies durch den geplanten Müllstandort nicht möglich.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Zugänglichkeit der Energiezentrale wurde im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen DREWAG AG und dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Ansichten zur Energiezentrale sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**3.2.1-e Vorgetragener Inhalt**

Die Wärmeerzeugeranlage erfordert aus westlicher Richtung eine Zugänglichkeit. Die im Bebauungsplan dargestellte Energiezentrale weicht deutlich von dem abgestimmten Grundriss ab.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Zugänglichkeit Energiezentrale wurde im Rahmen der Planung zwischen DREWAG AG und dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Planunterlagen zur Energiezentrale sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**3.2.1-f Vorgetragener Inhalt**

Es wird gefragt, wie die geplante Energiezentrale entwässert wird.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Entwässerung der Energiezentrale erfolgt in die Kanalisation der Stechgrundstraße. Dies ist im aktuellen Erschließungsplan dargestellt.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

### 3.2.2 Trinkwasser / Strom

#### 3.2.2-a Vorgetragener Inhalt

Die Stromversorgung kann als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Die äußere Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über eine Umspannstation, die in die 20-kV-Mittelspannungskabel im Lahmannring eingebunden wird. Die Trafostation wird aus gestalterischen Gründen mit in der geplanten Energiezentrale angeordnet.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

#### 3.2.1-b Vorgetragener Inhalt

Es ist die Errichtung einer neuen Rohrtrasse von einem bestehenden Kabelschacht Bautzner Landstr. / Stechgrund bis zur Umspannungsstation in der Energiezentrale geplant. Der Einzug der Kabel erfolgt im Nachgang.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

#### 3.2.2-b Vorgetragener Inhalt

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Absicherung des Löschwasserbedarfes ist eine äußere Erschließung entlang der Bautzner Landstraße sowie der Stechgrundstraße notwendig. Diese ist abhängig von der Genehmigungsfähigkeit durch das STA.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die geplante Trinkwasser-Versorgung und die geplanten Hydranten decken den erforderlichen Grundschutz für die Löschwasserversorgung ab. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 20/33

**3.2.2-c Vorgetragener Inhalt**

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird empfohlen, die Trinkwasserleitung, welche durch das Wohngebiet führt mit der Versorgungsleitung auf der Stechgrundstraße in einem Ringschluss zu verbinden. Die Leitungstrasse für den Ringschluss würde jedoch die Tiefgarage zwischen Stadtvilla Louise Lahmann und Stadtvilla Heinz Rühmann sowie den Tiefgaragenzugang zum Herrenbad queren. Für die Verlegung in diesem Bereich ist eine Mindestüberdeckung von OK Gelände bis OK Tiefgarage von 1,20 m notwendig. Die Trinkwasserleitung ist mit Wärmedämmung auszuführen. Gegebenenfalls ist die Tiefgaragendecke bzw. die Geländehöhe örtlich anzupassen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Ringschluss vorgesehen.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**3.2.2-d Vorgetragener Inhalt**

Für die Löschwasserversorgung können bis zu 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken über die Hydranten des Trinkwassernetzes im Umkreis von bis zu 300 m und einem Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Der Hinweis wurde bei der Planung berücksichtigt.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

### 3.2.3 Abwasser / Niederschlagswasser

#### 3.2.3-a Vorgetragener Inhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass die beigefügte Erschließungsplanung nicht mehr aktuell ist. Es liegt eine abgestimmte Version mit Datum vom 22.06.2012 vor.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

#### 3.2.3-b Vorgetragener Inhalt

Für die Schmutzwasserleitung zwischen Absturzschaft und dem bestehenden Mischwasserkanal an der Bautzner Landstraße ist ein Leitungs- und Zufahrtsrecht festzusetzen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung wurde ein entsprechendes Leitungs- und Zufahrtsrecht festgesetzt.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

#### 3.2.3-c Vorgetragener Inhalt

Für die Anschlüsse der Einfamilienhäuser an die künftige Trennkanalisation ist ein Antrag auf Genehmigung bei der Stadtentwässerung Dresden zu stellen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Antragstellung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sondern erfolgt im Zuge der nachgeordneten Verfahren nach SächsBO.

#### Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

#### 3.2.3-d Vorgetragener Inhalt

Die Planung, der Bau und die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen sind im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Kosten der inneren Erschließung und der äußeren Erschließung sind durch den Investor zu tragen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Planung, der Bau, die Kostenübernahme und die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen sind im Durchführungsvertrag und darüber hinaus zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Dresden geregelt.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 22/33

**3.2.3-e Vorgetragener Inhalt**

Sollte die Erschließung durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH erfolgen, ist hierfür eine gesonderte Beauftragung durch die Landeshauptstadt Dresden erforderlich.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Planung, der Bau, die Kostenübernahme und die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Eine gesonderte Beauftragung der Stadtentwässerung Dresden GmbH ist nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**3.2.3-f Vorgetragener Inhalt**

Alle außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Erschließungsanlagen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Mordgrundbach ist Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird mit der wasserrechtlichen Genehmigung abschließend beurteilt. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt zu Satzungsbeschluss vor. Eine weitergehende Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

**3.2.3-g Vorgetragener Inhalt**

Der Vorhabenträger hat sich in einem Vertrag mit dem Umweltamt bereits verpflichtet, den erforderlichen Ausgleich im Zusammenhang mit dem Wasserrecht zu leisten.

**Bewertung der Stellungnahme**

Der für die beantragte Ableitung des Niederschlagswassers erforderliche Eingriffsausgleich wurde im Antragsverfahren ermittelt. Da eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger bereits erfolgt ist, sind weitere Regelungen im Durchführungsvertrag nicht erforderlich.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**3.2.3-h Vorgetragener Inhalt**

Die Erschließungskonzeption ist zu aktualisieren.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde mit allen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Dem Durchführungsvertrag liegt der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigte Erschließungsplan zugrunde.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

### **3.2.4 Telekommunikation**

#### 3.2.4-a Vorgetragener Inhalt

Dem Erläuterungsbericht, Punkt 2.2.5 zum Bebauungsplan wird nicht zugestimmt, da eine verbindliche Aussage des Erschließungsträgers zum Angebot der Telekom vom 18.05.2012 noch nicht vorliegt.

#### Bewertung Stellungnahme

Die Möglichkeit der Einordnung von Telekommunikationsleitungen ist in der vorliegenden Erschließungsplanung nachgewiesen. Regelungen zur Einordnung von Telekommunikationsleitungen werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom geregelt. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

#### Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 24/33

**4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****4.1-a Vorgetragener Inhalt**

Der festgesetzte Müllsammelplatz in der Nähe der Pergola auf dem Flurstück 141 sollte aus denkmalpflegerischen Gründen an einem anderen Standort eingeordnet werden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die vorliegende Planung wurde hinsichtlich der Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen insbesondere mit dem Amt für Kultur und Denkmalschutz und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Dabei wurde auf eine angemessene Gestaltung, Materialwahl und Einfriedung geachtet.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

**4.1.-b Vorgetragener Inhalt**

Die Breite der Längsstellplätze an der Ringstraße muss mindestens 2,30 m betragen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Längsstellplätze an der Ringstraße sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

**Abwägungsvorschlag**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

**4.1-c Vorgetragener Inhalt**

Für die Häuser 11 – 14 sind Aufstellflächen für Müllbehälter an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen, da die Müllfahrzeuge die privaten Verkehrsflächen nicht befahren.

**Bewertung der Stellungnahme**

Im Übergangsbereich zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche ist das Aufstellen der Müllbehälter innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und für Müllsammelplätze möglich.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.



**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 25/33

**4.2 Grünordnerische Festsetzungen**4.2-a Vorgetragener Inhalt

Die Festsetzungen zu Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind sehr restriktiv. Es wird vorgeschlagen, die Pflanzliste 2 um Obstbäume zu erweitern.

Bewertung der Stellungnahme

Die Pflanzlisten enthalten Gehölze, die den städtebaulichen und ökologischen Anforderungen innerhalb des Gebietes gerecht werden. Die auf den privaten Grundstücken zwingend zu pflanzenden Gehölze sind aus den Pflanzlisten auszuwählen. Darüberhinaus gehend können natürlich weitere Pflanzungen vorgenommen werden, hierfür können auch Pflanzen gewählt werden, die nicht in den Pflanzlisten genannt sind.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

4.2-b Vorgetragener Inhalt

Die Pflanzung des festgesetzten Wegebegleitgrüns ist mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abzustimmen und im Durchführungsvertrag zu regeln.

Bewertung der Stellungnahme

Die Festsetzung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wegebegleitgrün“ auf dem Flurstück 141 setzt lediglich die vorgefundene Bestandssituation fest. Eine weitere Bepflanzung ist nicht festgesetzt; eine Regelung im Durchführungsvertrag ist somit nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

4.2-c Vorgetragener Inhalt

Die festgesetzten Bergulmen auf der Fläche F2 sind private Bäume und kein Straßenbegleitgrün.

Bewertung der Stellungnahme

Die festgesetzten Bergulmen befinden sich innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und sind nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

4.2d- Vorgetragener Inhalt

Der Standort der Waldausgleichsfläche ist in einem Plan zu kennzeichnen.

Bewertung der Stellungnahme

Die textliche Festsetzung zur Waldausgleichsfläche wurde um den Beiplan 2 ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 26/33

**4.2-e Vorgetragener Inhalt**

Auf der Fläche F1 sollte statt des Waldsaumes ein Strauchgürtel mit Gartensträuchern angepflanzt werden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Fläche F1 ist mit Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Bei den Pflanzen der Pflanzliste 1 handelt es sich ausschließlich um Gartensträucher. Der in der Festsetzung fälschlicherweise verwendete Begriff des „Waldsaumes“ wird durch den Begriff „Strauchgürtel“ ersetzt.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**4.2-f Vorgetragener Inhalt**

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen an denkmalgeschützten Gebäuden sind allgemeiner zu formulieren, um im Rahmen der Objektplanung die Anordnung der festgesetzten Quartiere zwischen Umweltamt und Amt für Kultur und Denkmalschutz abstimmen zu können.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die Festsetzungen beinhalten die Anzahl der artenschutzrechtlichen Quartiere bezogen auf einzelne Gebäude und Fassaden. Die Anordnung dieser Quartiere an den Gebäuden ist im Rahmen des Antragsverfahrens nach SächsBO zwischen dem Bauherrn, dem Umweltamt und dem Amt für Kultur und Denkmalschutz abzustimmen; auf diese Verfahrensweise wird auch im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Darüber hinaus ist eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag erfolgt.

Können in Einzelfällen aus denkmalrechtlichen Belangen heraus an Fassadenteilen keine Quartiere angebracht werden, kann im Rahmen eines Antrages nach § 31 Abs. 2 BauGB ein Ersatzstandort geprüft werden.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**4.2-g Vorgetragener Inhalt**

Für die Festsetzung 8.2.1 wird zur besseren Verständlichkeit eine neue Formulierung vorgeschlagen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Der Formulierungsvorschlag wurde übernommen. Inhaltliche Änderungen ergaben sich dadurch nicht.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 27/33

**4.2-h Vorgetragener Inhalt**

In der Festsetzung 8.2.2 soll für die festgesetzten straßenbegleitenden Bäume eine einheitliche Baumart festgesetzt werden.

**Bewertung der Stellungnahme**

Durch die Festsetzung einer einheitlichen Baumart wird der mit der Baumpflanzung beabsichtigte einheitliche Charakter der straßenbegleitenden Pflanzung verdeutlicht. Der Festsetzungsvorschlag wurde übernommen.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**4.2-i Vorgetragener Inhalt**

Es wird auf erforderliche redaktionelle Änderungen in der Begründung hingewiesen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die angemerkten Änderungen wurden geprüft und entsprechend eingearbeitet.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**4.2-j Vorgetragener Inhalt**

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen wurden präzisiert.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die präzisierten Festsetzungen wurden übernommen.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

**4.2-k Vorgetragener Inhalt**

In der Anlage zur Begründung (Umwandlungsfläche Wald) sind zwei Flächen zu ergänzen; die Begründung ist entsprechend anzupassen.

**Bewertung der Stellungnahme**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war die Waldfläche 01 (3520 m<sup>2</sup>) umzuwandeln. Auf dem Flurstück 2878 der Gemarkung Dresden-Neustadt wurde eine entsprechende Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Umwandlungserklärung der Forstbehörde liegt vor. Die Waldfläche 01 war in der Anlage zur Begründung (Stand Offenlegung) bereits dargestellt.

Im Rahmen von Bauantragsverfahren für den denkmalgeschützten Altbestand wurde die Umwandlung von zwei weiteren Waldflächen (Fläche 02 und 03) durch die Forstbehörde genehmigt. Der Ausgleich für diese Flächen ist bereits in der Waldumwandlungsgenehmigung geregelt. Eine Festsetzung dieser Ausgleichsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Flächen 02 und 03 wurden zur besseren Verständlichkeit nun in der Anlage ebenfalls dargestellt; die Begründung wurde der Darstellung angepasst.

**Abwägungsvorschlag**

Der Einwendung wird gefolgt.

### 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.3-a Vorgetragener Inhalt

Bei der Fassadengestaltung sollte auch Klinker als Material zugelassen werden, da dieser sich aus den bestehenden Altbauten ableiten lässt.

#### Bewertung Stellungnahme

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger auf der Grundlage von Wettbewerbsergebnissen. Die Neubebauung soll dabei das ehemalige Ensemble des Lahmann-Sanatoriums ergänzen, sich aber gleichzeitig durch eine kubische und klar gegliederte Architektursprache auch als eigenständige Bauform präsentieren.

Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger bewusst eine andere Materialität gewählt. Der Bebauungsplan trifft als Vorhabenbezogener Bebauungsplan dementsprechend auch vorhabenskonkrete Festsetzungen um das Vorhaben entsprechend der Planung zu realisieren.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

#### 4.3-b Vorgetragener Inhalt

Die textlichen Festsetzungen zu den Einfriedungen sind um den Erhalt der historischen Einfriedungen zu ergänzen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die textlichen Festsetzungen werden um den Erhalt der historischen Einfriedungen ergänzt.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 29/33

## **5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

### **5.1 Denkmalschutz/Archäologie**

#### 5.1-a Vorgetragener Inhalt

Die Denkmalschutzgebietsgrenze und die Flächenausweisung der Sachgesamtheit sind in den Plan nachrichtlich zu übernehmen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Sowohl die Lage im Denkmalschutzgebiet Weißer Hirsch/Oberloschwitz, als auch die Lage innerhalb der Sachgesamtheit Lahmann-Sanatorium sind im Rechtsplan bereits nachrichtlich übernommen.

#### Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

#### 5.1-b Vorgetragener Inhalt

In der Begründung und in den Hinweisen sind die Texte zur „Archäologie“ zu aktualisieren. Vor Baubeginn ist eine archäologische Ausgrabung erforderlich.

#### Bewertung der Stellungnahme

Das Landesamt für Archäologie hat mit Schreiben vom 11.12.2012 erneut Stellung genommen. Anhand aktueller Recherchen wurde festgestellt, dass vor Baubeginn keine archäologische Ausgrabung erforderlich ist, da ehemals vorhandene archäologische Denkmale voraussichtlich durch die militärische Nutzung des Geländes zerstört wurden. Es wurde ein korrigierter Formulierungsvorschlag für die Begründung und die Hinweise gemacht. Dieser wurde übernommen.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

#### 5.1-d Vorgetragener Inhalt

Das Hirschhaus und das Doktorhaus sind als Kulturdenkmale zu kennzeichnen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die beiden Einzeldenkmale wurden gekennzeichnet.

#### Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1****Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 30/33

**7. Sonstiges**7-a Vorgetragener Inhalt

Es wird auf die Diskussion in der Ortsbeiratssitzung zur Anwendbarkeit eines Verfahrens nach § 13 a BauGB und einen Fehler beim Versand der Unterlagen hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Fehler beim Versand der Unterlagen wurde in der Ortsbeiratssitzung bedauert; es wurde gebeten die Verwaltung umgehend zu informieren, wenn Unterlagen offensichtlich nicht oder fehlerhaft ausgereicht wurden. Die offenen Fragen der Ortsbeiräte konnten in der Sitzung umfänglich beantwortet werden; die beauftragten Gutachten konnten im Nachgang eingehend geprüft werden.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen

7-b Vorgetragener Inhalt

Die bestehende Pergola und die Granitpflasterbefestigung auf dem Flurstück 141 müssen erhalten bleiben. Das historische Zaunfeld sollte in die Gestaltung der Einfriedung einbezogen werden.

Bewertung der Stellungnahme

Die bestehende Pergola und die Granitpflasterbefestigung auf dem Flurstück 141 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und werden durch das Vorhaben nicht berührt. Nichtsdestotrotz ist sowohl der Erhalt der Pergola, als auch des Granitpflasters vorgesehen. Die Möglichkeit das historische Zaunfeld in die Gestaltung der Einfriedung einzubeziehen, ist im Rahmen der Antragsverfahrens nach SächsBO bzw. Denkmalschutzgesetz zwischen dem Amt für Kultur und Denkmalschutz und dem Vorhabenträger zu klären. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu eine Regelung.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

7-c Vorgetragener Inhalt

Es liegt keine Gesamtansicht des Vorhabens von der Stechgrundstraße aus vor.

Bewertung der Stellungnahme

Im Bereich der Stechgrundstraße werden die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude (Haupthaus, Heinrichshof, Herrenbad) denkmalgerecht saniert. Neubauvorhaben werden entlang der Stechgrundstraße nicht eingeordnet, insofern ist eine Gesamtansicht der Bestandsgebäude nicht erforderlich.

Die gestalterische Ausformung der Zufahrten zu den geplanten Tiefgaragen wird im Zuge des Antragsverfahrens nach SächsBO mit dem Amt für Kultur und Denkmalschutz abgestimmt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 31/33

7-d Vorgetragener Inhalt

Durch das Blockheizkraftwerk sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Bewertung der Stellungnahme

Nach §6 Abs. 2 SächsBO dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die an die zukünftige Energiezentrale angrenzenden Flächen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Antragsverfahren nach SächsBO nachzuweisen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

7-e Vorgetragener Inhalt

Es wird auf die erforderlichen Straßenbreiten und lichten Höhen für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Die vorliegende Erschließungsplanung berücksichtigt die für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Abmessungen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

7-f Vorgetragener Inhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Straßenreinigung entsprechend der Straßenreinigungsgebührensatzung nur möglich ist bei Asphaltbauweise oder kehrfester Verfüguung von Pflasterflächen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Auswahl von Pflasterbelägen im Bereich des zentralen Platzbereiches erfolgte auf der Grundlage der hohen gestalterischen Anforderungen im Denkmalschutzgebiet. Die Verlegeart wird im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung mit dem Straßen- und Tiefbauamt als Baulastträger der öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt. Das Material ist im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden geregelt.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

7-g Vorgetragener Inhalt

Es werden Hinweise zur technischen und zeichnerischen Ausführung der Grundkarte gegeben.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise wurden beachtet und entsprechend umgesetzt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 32/33

7-h Vorgetragener Inhalt

Es wird auf die Verfügbarkeit des Leitungskatasters hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Daten des Leitungskatasters liegen dem Stadtplanungsamt vor und werden bei Bedarf abgerufen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

7-i Vorgetragener Inhalt

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Abstimmung zur Erhaltung von Vermessungspunkten notwendig.

Bewertung der Stellungnahme

Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

7-j Vorgetragener Inhalt

Bei Veränderungen der Topografie sind Schlussmessungsunterlagen an das Städtische Vermessungsamt zu liefern.

Bewertung der Stellungnahme

Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

7-k Vorgetragener Inhalt

Der Stellplatzbedarf bei Wohnungen größer 150 m<sup>2</sup> beträgt 2 Stellplätze.

Bewertung der Stellungnahme

Der genannte Stellplatzschlüssel ist im Antragsverfahren nach SächsBO einzuhalten.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

7-l Vorgetragener Inhalt

Es wird auf brandschutztechnisch erforderliche Regelungen und Normen hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Die aufgeführten Normen und Richtlinien sind im Rahmen der nachfolgenden Fachplanungen zu beachten.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.



**Anlage 1**

**Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom März 2013

Seite 33/33

7-m Vorgetragener Inhalt

In der Begründung ist unter Kapitel 7.1.3 auf die Einhaltung des erforderlichen Brandabstandes hinzuweisen.

Bewertung der Stellungnahme

Der erforderliche Brandabstand von 5,0 m ist eingehalten. Der Satz wurde in der Begründung ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wird gefolgt.

7-n Vorgetragener Inhalt

Hinweis, dass im Antragsverfahren nach SächsBO zwischen dem bestehenden Doktorhaus und dem bestehenden Gesellschaftshaus eine Abweichung nach § 67 SächsBO erforderlich wird, da die Abstandsflächen bereits im Bestand unterschritten werden.

Bewertung der Stellungnahme

Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für den Fall eines Abbruchs und der Neubebauung sind die Abstandsflächen aufgrund der Festsetzung von Baugrenzen einzuhalten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stellte sich heraus, dass das historische Dresdner Haus nicht mehr zu erhalten ist und hier eine entsprechende Neubebauung erfolgt. Aus diesem Grunde wurde für die Wiedererrichtung des Dresdner Hauses bereits eine Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen getroffen.

Abwägungsvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.