

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 1 von 18

### 0. Allgemeine Hinweise zur Abwägung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgten eine öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes. Die vorliegende Abwägung bezieht sich somit auf die abwägungsrelevanten Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung (O) und der erneuten öffentlichen Auslegung (EO). Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vorgebrachten Anregungen wurden bei der Weiterplanung bereits weitestgehend berücksichtigt.

### 1. Planinhalte

#### 1.1 Rechtsplan

##### Vorgetragene Inhalte

##### - *Geltungsbereich (O)*

Ein Träger öffentlicher Belange hat angeregt, für die geplante Markierung von öffentlichen Stellplätzen auf der nördlichen Seite des Dölzschener Rings zwischen WR3 und WR4 die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VB-Planes nach Norden an die Flurstücksgrenze des Straßenlandflurstückes zu verschieben.

##### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind im Bereich des Dölzschener Ringes Ost und Nord derzeit insgesamt sechs Stellplätze abmarkiert. Infolge der geänderten Bauungsstruktur und Grundstücksteilung ergibt sich eine gegenüber dem VEP Nr. 573 verminderte Zahl von direkten Grundstückszufahrten vom Dölzschener Ring. Daher ist teilweise die Änderung der Abmarkierung erforderlich. Dies wird nach Fertigstellung der relevanten Grundstückszufahrten in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dafür nicht erforderlich.

##### Vorgetragene Inhalte

##### - *Überbaubare Grundstücksflächen (O)*

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Baugrenze der fünf nördlichen Grundstücke im WR3 weiter nach Norden zu verschieben, um möglichst große Gärten nach Süden, einen großen Grünstreifen im WR3 und Passivhausbauweise (geringe Abschattung) zu ermöglichen.

##### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wurde gefolgt. Der Bebauungsplan wurde bereits nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geändert.

Die nördliche Baureihe im WR 3 wurde um ca. 2,5 m nach Norden verschoben, so dass sich für die fünf betroffenen Baugrundstücke entsprechend größere Gärten auf der Südseite ergeben. Eine weitere Verschiebung in Richtung Norden konnte im Hinblick auf die hier vorgesehene straßenbegleitende Baumreihe und den auf den privaten Grundstücksflächen liegenden Leitungsbestand der öffentlichen Beleuchtung nicht vorgenommen werden.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 2 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Äußere Gestaltung (O)*

In drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden weniger restriktive Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude, der Grundstückseinfriedung entlang des Dölzschener Rings und der Pflanzgebote der Grundstücke gefordert. In zwei Stellungnahmen wird ange-regt, auch geringere Dachneigungen als die im VB-Plan-Entwurf festgesetzten 35° bis 45° zuzulassen (Vorschlag: Mindestdachneigung 25°).

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan trifft die für das beabsichtigte Siedlungsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Sie beinhalten Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden. Aufgrund der Fernwirkung der Bebauung werden grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen ebenso ausgeschlossen wie eine ortsuntypische Fassadengestaltung mit Klinkern. In Bezug auf die künftige Dachlandschaft werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° festgesetzt, um ein homogenes Siedlungsbild zu erreichen.

Um das innere Erscheinungsbild des Baugebietes vom Straßenraum her relativ einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten, werden Material und Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Erscheinungsbildes der Straßenräume und der privaten Freiflächen im Plangebiet.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke des WR 4 entlang des Dölzschener Ringes sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken auszuführen, um in diesem Bereich trotz der vorhandenen Stellplatzanlagen ein durch Grün geprägtes Erscheinungsbild zu gewährleisten. In die Hecken integrierte, unauffällige Drahtzäune sind zulässig. Die Hecken bilden den Ersatz für die im VEP Nr. 573 vorgesehene Straßenbaumreihe, die aber aufgrund des Lei-tungsbestandes der öffentlichen Beleuchtung und der zu schmalen Grünstreifen zwischen den Stellplatzgruppen nicht mehr realisiert werden kann.

Sonstige Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind als Hecken oder vertikal gegliederte Zäune zulässig. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Leitungsrechte (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass im VB-Plan ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen eingetragen wurde. Da die Verlegung öffentlicher Abwasseranlagen nicht vorgesehen ist, seien keine Leitungsrechte zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH erforderlich, sondern nur zugunsten der betroffenen Anlieger.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan setzt im WR 4 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und allgemein ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen fest. Damit wird das Erschließungskonzept für den Änderungsbereich planungsrechtlich gesichert, wonach drei Gebäude im WR 4 vom westlichen Dölzschener Ring aus erschlossen werden. Die Versorgungsunternehmen DREWAG und Telekom haben im Rahmen der Stellungnahmen signalisiert, dass ein Leitungsrecht in der privaten Stichstraße zu sichern ist.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 3 von 18

Da der Leitungsbestand der Stadtentwässerung Dresden GmbH im Bereich des Alfred-Darre-Weges verläuft, ist ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens Stadtentwässerung Dresden GmbH in der Tat nicht erforderlich. Der Legendeneintrag wurde daher bereits nach der öffentlichen Auslegung dahingehend geändert, dass das Leitungsrecht ausschließlich auf Versorgungsunternehmen beschränkt wurde.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Bauvorbehaltszone (O, EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass durch den Plan die Belange der Bundesautobahn A17 mit dem Bauwerk Tunnel T14T1 (Tunnel Dölzchen) betroffen sind. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich in der Bauverbots- bzw. Bauvorbehaltszone der A17 (Teile der Flurstücke 135/42, 135/84 und Großteil von 135/37).

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wurde angeregt, die Baubeschränkungszone nicht nur im Rechtsplan, sondern auch in allen anderen Plänen einzutragen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind die Belange der Bundesautobahn A17 mit dem Bauwerk Tunnel T14T1 (Tunnel Dölzchen) betroffen. Teile des Flurstücks 135/37 (WR 3) befinden sich in der Baubeschränkungszone der A17. Bei der Bebauung des Flurstücks 135/37 muss daher der Eingriff in die Tiefe beschränkt werden. Die Grenze der Baubeschränkungszone wurde bereits nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A17 sind Bohrungen jeglicher Art sowie eine Verlegung von Flächenerdwärmekollektoren, die Einbringung von Sonden o.ä. nicht zulässig. Die Projektunterlagen der zu errichtenden Bauten mit Eingriffen in den vorhandenen Baugrund sind dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zur fachtechnischen Beurteilung vorzulegen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur umfassenden Verdeutlichung des Sachverhaltes wird die Grenze der Baubeschränkungszone entsprechend der Anregung auch in den Gestaltungsplan übernommen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Zufahrten (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass bei einem Baugrundstück im Gebiet WR3 die Grundstückseinfahrt und Garage/Carport im Vergleich zum Rechtsplan-Entwurf aus der 1. Offenlage von der Ost- auf die Westseite verlegt und der zu pflanzende Baum auf die Ostseite verlegt worden sind. Es wird um Prüfung gebeten, ob Zufahrt und Garage wieder zur Ostseite und der Baum zur Westseite verlegt werden können, auch in Hinsicht auf die Forderung des Nachweises von 2 Stellplätzen pro Grundstück.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstückszufahrten und Baumstandorte im WR3 sowie der vorhandenen Beleuchtungsmasten können Grundstückseinfahrt und Baumstandort für das in Rede stehende Baugrundstück wieder entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden. Die Darstellungen im Rechtsplan und Gestaltungsplan werden entsprechend angepasst.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 4 von 18

### 1.2 Textliche Festsetzungen

#### Vorgetragene Inhalte

##### - *Baugrenzen (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde angeregt, die textliche Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenze zu präzisieren.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung bezüglich der Ausnahmen von der Baugrenze wird dahingehend konkretisiert, dass sich die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer auf *maximal* 1,50 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 30 % auf die *jeweilige* Fassadenlänge einer Gebäudeseite bezieht.

Damit wurde eine eindeutige Formulierung der zulässigen Überschreitung der Baugrenze getroffen, die für die spätere Prüfung im Baugenehmigungsverfahren unabdingbar ist.

#### Vorgetragene Inhalte

##### - *Einfriedungen (EO)*

Zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange beziehen sich auf die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen. Die zulässige Höhe der Einfriedungen (1,50 m) sollte im Bereich der erforderlichen Sichtfelder für den Straßenverkehr auf 0,80 m begrenzt werden. Für die festgesetzten Heckenpflanzungen sollten Mindestqualitäten festgesetzt werden.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Höhenbegrenzung der Hecken im Bereich der erforderlichen Sichtfelder für den Straßenverkehr wird aus Gründen der Verkehrssicherheit in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II.2 entsprechend der Anregung ergänzt.

Die Festsetzung der Mindestpflanzqualität (h 60 – 100 cm) für die Heckenpflanzung soll es ermöglichen, dass die Planung kurzfristig die stadtoökologischen und gestalterischen Planungsziele erfüllen kann.

### 1.3 Begründung

#### Vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des VB-Plans wurden Änderungen bzw. Präzisierungen der Begründung zum Bebauungsplan angeregt. Dies betrifft die Gliederungspunkte 3.5 Gender Mainstreaming, 5.3 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung, 6.2 Innere Erschließung und 8.1.4 Verkehrsflächen.

#### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geändert.

Da die nächstgelegene Haltestelle ca. 380 bis 650 m (reale Fußwegeentfernung) entfernt ist, wurde die Aussage unter Punkt 3.5 der Begründung bezüglich der Sicherstellung der Erreichbarkeit des Wohngebiets mit dem ÖPNV insbesondere für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen umformuliert. Die Entfernungsangaben unter Punkt 6.1 der Begründung wurde entsprechend korrigiert.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 5 von 18

Bei Punkt 5.3 der Begründung wurde die Überschrift „Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung“ ersetzt durch „Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung“ und der Begründungstext entsprechend der Anregung umformuliert.

Die Aussagen zur inneren Erschließung und zu den Verkehrsflächen wurden dahingehend präzisiert, dass der Dölzschener Ring mit zwei Einmündungen an die Wurgwitzer Straße angeschlossen ist und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg als solcher gewidmet ist.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Archäologie (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darum gebeten, die Begründung auf Seite 18 und den textlichen Hinweis III. „Bodenfunde“ dahingehend zu ändern, dass vor Baubeginn archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie durchzuführen sind.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wurde teilweise gefolgt.

Die archäologischen Grabungen wurden bereits vor Beginn des 2. Änderungsverfahrens für das vollständige Plangebiet durchgeführt. Nochmalige archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie erübrigen sich. Die Begründung wurde unter Punkt 3.4 entsprechend ergänzt.

Der Bebauungsplan enthält aber einen textlichen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden. Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

## 2. Umweltbelange/Grünordnung

### 2.1 Immissionsschutz

#### Vorgetragene Inhalte

#### - *Radonschutz (O):*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde angeregt, den Hinweis zum Radonschutz (Empfehlung einer radongeschützten Bauweise) als textliche Festsetzung in den Rechtsplan zu übernehmen und den Hinweis zur Beratungsmöglichkeit beizubehalten.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die natürlich bedingte Radonbelastung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als hoch einzuschätzen. Den Bauherren wird gemäß textlichem Hinweis empfohlen, eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen, sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden sollen. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist durch eine Untersuchung des Bodens in der Baugrube die Radonklasse des Baugrundes zu bestimmen.

Es erfolgt jedoch keine textliche Festsetzung zum Radonschutz im Rechtsplan. Da sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert haben und es weder neue Erkenntnisse zur Radonbelastung noch eine geänderte Rechtsgrundlage gibt, wurde im Hinblick auf eine Gleichbehandlung im Gebiet auf die textliche Festsetzung verzichtet. Dem Belang des Radonschutzes wird mit dem o. g. textlichen Hinweis sowie den ergänzten Ausführungen in der Begründung Rechnung getragen.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 6 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - Schallschutz (EO)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird angeregt, eine textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen aufzunehmen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der BAB 17 und der Wurgwitzer Straße ein. Diese Geräuscheinwirkungen wurden für den bestehenden VEP Nr. 573 mit einer Schallimmissionsprognose untersucht (HAMANN CONSULT, 1996). Die aus den verkehrsbezogenen Emissionen resultierenden Immissionen führen in den Tagstunden zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Nachts kann es im Einzelfall zu einer Überschreitung von 1 dB(A) im WR 4 und von bis zu 5 dB(A) im WR 3 kommen. Für die Grundrissgestaltung wurde daher empfohlen, sensible Nutzungen (Schlafräume) nicht zu den Lärmemitteln anzuordnen.

Die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrsprognosen hinsichtlich Verkehrsstärke und Lkw-Anteil haben sich bisher nicht eingestellt. Zudem führt der aus den Verkehrsemissionen berechnete maßgebliche Außenlärmpegel zu Lärmpegelbereichen (I und II), die keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erwarten lassen. Heute aus thermischen Gründen erforderliche Fensterkonstruktionen mit zweischaliger Isolierverglasung und umlaufender Dichtung erreichen im Allgemeinen problemlos bewertete Schalldämm-Maße von mindestens 30 dB (Schallschutzklasse 2). Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind daher keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

## 2.2 Grünordnerische Festsetzungen

### Vorgetragene Inhalte

#### - Zuordnungsfestsetzung (O)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Aufforstungsfläche von 112 m<sup>2</sup> auf Flurstück 73/1 nicht zur Verfügung steht und stattdessen auf Flurstück 103 neben der geplanten Strauchpflanzung von 2000 m<sup>2</sup> eine Aufforstung von 112 m<sup>2</sup> möglich ist.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Einwendung wurde nicht gefolgt.

In der Gehölzbilanzierung für den Änderungsbereich wurde gegenüber der ursprünglichen Planung ein Defizit von 15 Bäumen festgestellt. Für das innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbare Defizit wurden zwei Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Nach Prüfung durch das Umweltamt konnten die zugeordneten Flächen für Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bestätigt werden.

Den Flächen der Wohngebiete WR 3 und WR 4 werden 2000 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 103 und die Aufforstung von 112 m<sup>2</sup> Fläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 73/1 der Gemarkung Dresden-Dölzschen einschließlich der Pflege bis zur Bestandssicherung zugeordnet. Die Finanzierung dieser notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verankert.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 7 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - Heckenpflanzung WR4 (O)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde angeregt, die Pflanzliste 5 (Gehölze für Heckenpflanzung) umzubenennen, die Gehölzarten zweckbestimmt zu sortieren und zu ergänzen sowie eine Pflanzliste für schnittverträgliche Hecken hinzuzufügen. In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Heckenpflanzung die Schneeablagerung erschwert und dadurch die Nutzbarkeit der Stellplätze beeinträchtigt.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wurde gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Pflanzlisten wurden nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geändert. Die Pflanzliste 5 wurde umbenannt (Gehölze für freiwachsende Hecken), die Arten Haselnuss, Schlehe und Forsythie wurden gestrichen.

Die in der aktualisierten Pflanzliste aufgeführten Arten sind standortgerecht und eignen sich für die geplante Grundstücksabgrenzung mit einer freiwachsenden Hecke, welche eine maximale Höhe von 1,50 m erreichen soll. Da einige dieser Sträucher bei guten Bedingungen auch höher wachsen können, sollte sie zudem eine gute Schnittverträglichkeit aufweisen.

Die Arten zählen zu den einheimischen Heckenpflanzen und können deswegen von der heimischen Tierwelt als Nährgehölze genutzt werden. Die Arten Haselnuss und Schlehe eignen sich aufgrund ihrer Wuchseigenschaften schlecht für Einfriedungen. Die Forsythie kann wegen ihrer Herkunft aus dem asiatischen Raum nicht als Nährgehölz fungieren.

Die festgesetzten Heckenpflanzungen erfolgen auf den privaten Baugrundstücken des WR4, auf denen die Schneeablagerung von den benachbarten Stellplatzgrundstücken des WR6 künftig grundsätzlich auszuschließen ist. Zum Stellplatzgrundstück gehört aber jeweils ein 70 cm breiter Randstreifen, der durch die Änderung des VB-Plans nicht in Anspruch genommen wird und ggf. für die Schneeablagerung genutzt werden kann.

### Vorgetragene Inhalte

#### - Dachbegrünung (O)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde angeregt, eine Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports aufzunehmen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der beabsichtigten Änderung weitgehend beibehalten. Die im Rahmen der 2. Änderung erstellte Bilanzierung des planerischen Eingriffes nach dem Dresdner Modell ergibt für alle betrachteten Schutzgüter eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Planzustand des VB-Plans Nr. 573.1. Durch die vorgeschlagene Bebauung mit Einfamilienhäusern anstelle der Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope um ca. 18 %, des Schutzgutes Boden um ca. 5 % und des Schutzgutes Wasser um 50 % reduziert werden.

Daher wurde im Hinblick auf eine Gleichbehandlung im Gebiet auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports verzichtet.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 8 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Straßenbäume (O, EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde angeregt, die Planung hinsichtlich der Anzahl und Anordnung von Straßenbäumen zu überprüfen, die Bepflanzung des Verkehrsgrüns mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) abzustimmen und die Ausführungsplanung gegenzeichnen zu lassen. Weiterhin wurde die Übernahme einer dreijährigen Entwicklungspflege durch den Vorhabenträger gefordert.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass die Baumart der fünf neuen Straßenbäume mit dem ASA abzustimmen ist. Die Pflanzung muss gemäß dem Merkblatt Straßenbaumpflanzung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bäume der Pflanzliste 1 nicht bzw. nur bedingt als Straßenbaum für enge Lagen geeignet sind. Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen (keine Stauden) zu unterpflanzen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt.

Die Baumstandorte wurden nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geprüft. Dabei war festzustellen, dass die festgesetzten Standorte entlang des Dölzschener Ringes aufgrund der erforderlichen Hausanschlüsse und Grundstückszufahrten sowie des Leitungsbestandes der öffentlichen Beleuchtung teilweise nicht realisierbar sind. Im Entwurf zum Satzungsbeschluss sind nunmehr sieben Straßenbäume standortkonkret im Rechtsplan festgesetzt; außerdem acht straßenraumwirksame Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen.

Eine Ausnahmeregelung für die Baumstandorte ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Gemäß textlicher Festsetzung können die Standorte der zu pflanzenden Bäume bis zu 3 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

Die in der Pflanzliste 1 aufgeführten Baumarten wurden dahingehend überarbeitet, dass die in der Anregung benannten schmalkronigen Arten aufgenommen werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Johannisbeere ist als Unterpflanzung zu hoch und wird daher aus der Pflanzliste gestrichen.

Bezüglich der Straßenbaumarten wird durch den Erschließungsträger eine Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft herbeigeführt. Die Übernahme einer dreijährigen Anwuchspflege durch den Investor wird im Durchführungsvertrag verankert.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird kritisiert, dass die anzupflanzenden Bäume ungleichmäßig auf die Grundstücke verteilt sind. Im WR3 sollten die festgesetzten 19 Bäume auf den 10 Grundstücken so verteilt werden, dass pro Grundstück maximal zwei Bäume zu pflanzen sind, wovon maximal ein Baum standortspezifisch vorgeschrieben wird. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Gestaltungsplan hinsichtlich der Anordnung der Bäume nicht den Festsetzungen entspricht. Außerdem wird kritisiert, dass im WR4 keine Bäume standortfixiert festgelegt sind.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Baumfestsetzungen sind dahingehend überarbeitet worden, dass auf den Baugrundstücken im WR3 die Baumpflanzungen gleichmäßiger und damit ausgewogener verteilt sind.

Pro Baugrundstück ist maximal ein Baumstandort konkret festgelegt. Zusätzlich ist gemäß textlicher Festsetzung je Baugrundstück (WR3 und WR4) ein Baum zu pflanzen.



## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 9 von 18

Die kritisierte Überfrachtung bei zwei Baugrundstücken innerhalb des WR 3 ist durch Festsetzung eines zusätzlichen Straßenbaumes und durch Festsetzung eines Baumstandortes auf einem bisher nicht für eine standortkonkrete Bepflanzung vorgesehenen Baugrundstück abgebaut.

Die Darstellung im Gestaltungsplan wird entsprechend der tatsächlich zu realisierenden Bäume angepasst.

Im WR 4 ist die Ergänzung der Straßenbaumbepflanzung und damit eine vergleichbare Regelung entsprechend des Baugebietes WR3 nicht möglich, da die Baumscheiben an den ursprünglich vorgesehenen Baumstandorten innerhalb der Stellplatzanlage zu schmal sind und die Lage des öffentlichen Beleuchtungskabels Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken nicht ermöglicht. Die Abgrenzung der nördlichen Baureihe vom Straßenraum bzw. von den bereits vorhandenen privaten Stellplätzen des WR6 soll daher durch Festsetzung einer Heckenpflanzung erfolgen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Vollzugskontrolle (EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird die Vollzugskontrolle der grünordnerischen Entwicklungsziele gemäß §17 (7) BNatSchG gefordert.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt.

Die grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich. Die entsprechenden Regelungen zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen erfolgen im Durchführungsvertrag.

## 3. Verkehrserschließung

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Stellplatzgrundstücke WR4 (O)*

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde auf die Verletzung von Eigentumsrechten durch die Umgestaltung von Stellplätzen zu Grundstückszufahrten verwiesen. Es wurde befürchtet, dass die Nutzbarkeit der verbleibenden Stellplätze durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge des WR4 eingeschränkt wird.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Einwendungen wurde gefolgt. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geändert.

Um die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum (Stellplätze WR 6) in Grundstückszufahrten zum WR4 auszuschließen, wurden die privaten Stellplatzanlagen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeklammert. Das Erschließungskonzept für den WR4 wurde entsprechend geändert. Die Zufahrten zum WR4 erfolgen einerseits über den westlichen Dölzschener Ring bzw. über eine private Stichstraße aus Richtung Westen (3 Grundstücke), andererseits über Zufahrten vom nördlichen Dölzschener Ring, die außerhalb und mit ausreichendem Abstand zu den vorhandenen Stellplätzen liegen (4 Grundstücke). Die Einschränkung der Nutzbarkeit der verbleibenden Stellplätze durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge des WR4 wird damit ausgeschlossen.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 10 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Stellplatzsituation (O)*

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde auf die angespannte Parkplatzsituation und die geringe Anzahl öffentlicher Stellplätze im Gebiet hingewiesen und die Befürchtung einer deutlichen Verschlechterung der bereits angespannten Parkplatzsituation durch den Wegfall von Stellplätzen geäußert. In einigen Stellungnahmen wurde die Bemessungsgrundlage für die Stellplatzanzahl (1 Stellplatz/WE) kritisiert. Weiterhin wurde gefordert, dass die Parkmöglichkeiten auch während der Bauphase gewährleistet sein müssen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Einwendungen wurde teilweise gefolgt.

Mit der 2. Änderung des VB-Plans hat sich die Zahl der Wohneinheiten im Wohnpark Dölzschener Höhe von ursprünglich 213 WE (VEP 573) bzw. 150 WE (VB-Plan 573.1) auf 89 WE reduziert. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen/Besucherstellplätzen beträgt ca. 10 % bezogen auf die Anzahl an Wohnungseinheiten (Richtwert).

Gegenwärtig sind innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches des Dölzschener Ringes 21 öffentliche Stellplätze vorhanden, weitere 10 öffentliche Stellplätze stehen im Bereich der östlichen und westlichen Einmündung des Dölzschener Ringes straßenbegleitend zur Verfügung. Mit der 2. Änderung für den WR3 und WR4 werden zwei der baulich hergestellten öffentlichen Stellplätze für Zufahrten überplant, außerdem steht aufgrund der beengten Platzverhältnisse ein abmarkierter Stellplatz nördlich des WR4 zur Disposition.

Um die Anzahl und Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet zu verdeutlichen, ist eine Stellplatzübersicht als Anlage 3 zur Begründung beigefügt. Diese Übersicht wurde im Ergebnis der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung nochmals geringfügig überarbeitet. Aus der Übersicht wird deutlich, dass es zu keiner Reduzierung der Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen kommen wird. Für den erforderlichen Rückbau von 3 öffentlichen Stellplatzflächen werden im Bereich des Dölzschener Ringes 3 zusätzliche Abmarkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen. Insgesamt ist festzustellen, dass öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Die Deckung des privaten Stellplatzbedarfs ist nicht Aufgabe der Stadt.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze ist die Richtzahltablette der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung relevant. Diese setzt für eine Einfamilienhausbebauung 1 bis 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück fest. Aufgrund der Lage des Baugebietes am Stadtrand, der nur bedingt guten Anbindung an den ÖPNV und der aktuellen Bestandssituation im Baugebiet wird festgelegt, dass sich die notwendige Anzahl an herzustellenden Stellplätzen auf den neuen Baugrundstücken an der Obergrenze zu orientieren hat. Mit der Festsetzung, dass auf den Baugrundstücken jeweils zwei Stellplatzflächen herzustellen sind, ist eine deutliche Verschlechterung der thematisierten problematischen Stellplatzsituation nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Ausgliederung der Flurstücke 135/85, 135/86 und 135/87 der Gemarkung Dölzschener aus dem Plangeltungsbereich ist der durch die Öffentlichkeit kritisierte Rückbau von Stellplatzflächen südlich des Baugebietes WR 6 nicht mehr Gegenstand der Planung. Damit sind 10 weitere Stellplatzflächen verfügbar. Die ursprüngliche Bemessungsgrundlage für das Baugebiet WR 6 von 1,0 Stellplätze/WE kann auf 1,5 Stellplätze/WE damit verbessert werden.

Die Parkmöglichkeiten auf den privaten Stellplatzgrundstücken des WR4 sind während der Bauphase grundsätzlich gewährleistet, da diese Flächen durch die Planung nicht in Anspruch genommen werden. Im Bereich der öffentlichen Stellplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches können punktuelle Beeinträchtigungen während der Bauphase nicht vollständig ausgeschlossen werden.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 11 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Erschließungskonzept WR 4 (O)*

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die im VB-Plan 573.1 geplante Stichstraße umzusetzen und alle vorhandenen Stellplätze am WR4 zu erhalten. Ansonsten seien ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im verkehrsberuhigten Bereich und die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu erwarten.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wurde gefolgt. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geändert.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird im WR 4 auf die im Entwurf des VB-Plans 573.2 geplante Stichstraße aus Richtung Norden zugunsten einer 45 m langen Stichstraße zwischen der nördlichen und südlichen Baureihe aus Richtung Westen verzichtet. Über diese private Stichstraße werden die Gebäude in 2. Reihe erschlossen. Alle weiteren Grundstücke des Änderungsbereiches können verkehrlich direkt über den Dölzschener Ring und den Alfred-Darre-Weg erschlossen werden.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *private Stichstraße (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass für die Erschließung von zwei Grundstücken im südlichen WR4 vom Dölzschener Ring über die private Stichstraße neben der im Rechtsplan festgeschriebenen privatrechtlichen Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch die Zufahrt gemäß § 2 (11) SächsBO rechtlich gesichert werden muss.

Es sollte geprüft werden, ob die Erschließung dieser Grundstücke über den Alfred-Darre-Weg erfolgen kann, wenn dieser zur öffentlichen Verkehrsfläche umgebaut wird.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Erschließungskonzept für den WR4 wurde im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs dahingehend geändert, dass drei Gebäude in 2. Reihe über eine private Stichstraße aus westlicher Richtung erschlossen werden.

Die erforderlichen rechtlichen Sicherungen werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern der betroffenen Baugrundstücke veranlasst.

Der Ausbau des Alfred-Darre-Weges wird nach Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern nicht verfolgt. Dieser ist als Fuß- und Radweg baulich hergestellt und soll als solcher erhalten bleiben.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Stellplätze Dölzschener Ring Ost (EO)*

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird Kritik an den drei geplanten abmarkierten Stellplätzen am Dölzschener Ring (nördlich des WR3) geäußert, da diese die Zufahrt zu den Grundstücken erschweren und den Charakter der Spielstraße zerstören. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen, daher sollten die neu abzumarkierenden Stellplätze komplett entfallen bzw. zumindest auf die gleiche Straßenseite verlegt werden. Die wechselseitige Anordnung der Stellplätze verringere die Verkehrssicherheit und behindere Müll- oder Umzugsfahrzeuge.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 12 von 18

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird Kritik an der zu geringen Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen geäußert. Insofern kann die Anzahl der vorgesehenen abzumarkierenden Stellplatzflächen gänzlich nicht entfallen. Die zusätzlichen Abmarkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum ersetzen die im Bereich des Dölzschener Ringes entfallenden öffentlichen Stellplätze, so dass es zu keiner Reduzierung der Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen kommen wird.

Bei der Abmarkierung von Stellplätzen innerhalb der Mischverkehrsflächen sind die Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

Entsprechend der Anregungen wird dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit auf die wechselseitige Anordnung von Stellplätzen verzichtet. Die Plandarstellung in Anlage 3 zur Begründung wird entsprechend überarbeitet.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *private Stellplätze (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass bei dem Baugrundstück 4.2 im WR4 die geplante Zufahrt zu den Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche schwer zu realisieren ist, da bei der geplanten Bebauung wenig Platz zur Verfügung steht. Es wird vorgeschlagen, den Doppelstellplatz auf der „Grundstückshalbinsel“ am Dölzschener Ring zuzulassen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt.

Gemäß textlicher Festsetzung sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Für Stellplätze gilt diese Einschränkung nicht. Stellplätze sind demnach außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das konkrete Baugrundstück bietet sich die Einordnung der Stellplätze auf der „Grundstückshalbinsel“ an, die Stellplätze würden damit in einer Reihe mit den Stellplatzgrundstücken des WR6 und außerhalb von Bereichen mit festgesetzten Heckenpflanzungen liegen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Behindertenstellplätze (EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass auf dem Alfred-Darre-Weg ein personengebundener Behindertenstellplatz vorhanden ist, dies ist bei der Stellplatzbilanz zu berücksichtigen. Im nördlichen WR3 ist im Bereich der entfallenden Stellplätze ein allgemeiner Behindertenstellplatz vorhanden, der ersatzlose Entfall ist zu prüfen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Der personengebundene Behindertenstellplatz am Alfred-Darre-Weg wird bei der Überarbeitung der Stellplatzbilanz (Anlage 3 zur Begründung) berücksichtigt. Bei der geplanten Abmarkierung von zusätzlichen Stellplätzen nördlich des WR3 kann ggf. in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde die Kennzeichnung eines öffentlichen Behindertenstellplatzes erfolgen.

Bei dem angesprochenen Stellplatz im nördlichen WR3 handelt es sich um eine private Stellplatzanlage im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Stellplätze sind aufgrund der geänderten Bauungsstruktur entbehrlich und werden daher zurückgebaut. Die entsprechenden Flächen werden den Baugrundstücken des WR3 zugeschlagen. Da es sich in diesem Zu-

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 13 von 18

sammenhang nicht um einen öffentlichen Behindertenstellplatz handelt, ergibt sich kein Kompensationsbedarf im Ergebnis des Rückbaus.

### Vorgetragene Inhalte

#### - Anbindung an den ÖPNV (O, EO)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird empfohlen, zur nahverkehrsplangerechten Erschließung des Plangebietes eine direkte Fußwegverbindung nach Altdölzschener über die Flurstücke 135/130, 135/109, 4a und 4/1 entlang baulich vorhandener, aber vermutlich privater Wege herzustellen. Dazu sollte das Plangebiet entsprechend erweitert werden. Weiterhin wird empfohlen, am Busendpunkt Dölzschener eine attraktive Fahrradabstellanlage zu schaffen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 62, Endpunkt Dölzschener, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Zugangswege aus dem Plangebiet zu den Bushaltstellen betragen ca. 380 m bis 650 m. Die Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltstellen ist über den öffentlichen Fußweg (Flurstück 135/43), den Friedhofsweg und die Wurgwitzer Straße gesichert. Eine direktere Wegeverbindung aus dem Plangebiet zum Endpunkt Dölzschener ist aufgrund der Grundstückssituation und der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Zwischen dem Busendpunkt in Altdölzschener und dem Wohnpark Dölzschener Höhe befinden sich relativ eng bebaute private Wohngrundstücke, deren hofartige Bebauungsstruktur an den dörflichen Ursprung von Altdölzschener erinnert und seit 1993 durch die Erhaltungssatzung Historische Dorfkern geschützt ist. Die Herstellung einer direkten Wegeverbindung aus dem Wohnpark Dölzschener Höhe zum Busendpunkt würde einen unzumutbaren Eingriff in die privaten Grundstücksverhältnisse darstellen und teilweise zur Zerstörung der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur führen und kann daher nicht verfolgt werden.

Die Herstellung einer Fahrradabstellanlage am Endpunkt Dölzschener ist zu begrüßen, jedoch nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens, da der Endpunkt der Linie 62 außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Hinweis wurde an die zuständigen Fachämter weitergeleitet.

## 4. Medienerschließung

### Vorgetragene Inhalte

#### - Stromversorgung (O)

Eine Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange bezieht sich auf die Stromversorgung im Plangebiet. Sämtliche Kabel sind im öffentlichen Bereich /Gehbahn einzuordnen. Querungen und Einfahrten sind zu verrohren. Zur Kabellegung in nicht öffentlichen Erschließungsstraßen sind der DREWAG vom Grundstückseigentümer Leitungsrechte einzuräumen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 14 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - Gasversorgung (EO)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird die Änderung des Begründungstextes unter Punkt 7.5 angeregt. Im Gebiet gibt es eine Mitteldruckgasversorgungsleitung, über die alle Häuser mittels Hausanschluss mit Gas versorgt werden können, keine Niederdruckleitung. Nach Kenntnisstand der DREWAG wurden im Gebiet keine Gashaushaltsanschlüsse verlegt, es müssen also keine Anschlüsse umverlegt werden.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner entsprechend der Anregung korrigiert.

### Vorgetragene Inhalte

#### - Entwässerung (EO)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geänderten Grundstücksteilung zusätzliche Grundstücksanschlüsse erforderlich sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch den Vorhabenträger realisiert werden.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Herstellung zusätzlicher Grundstücksanschlüsse wird durch den Vorhabenträger bzw. die künftigen Bauherren veranlasst. Eine Finanzierung durch die Stadtentwässerung Dresden ist nicht vorgesehen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - Telekommunikation (EO)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich der Telekom angezeigt werden müssen. Bei der Beantragung ist folgendes sicherzustellen: die Einräumung von Leitungsrechten auf Privatwegen, die Verpflichtung des Erschließungsträgers, vom jeweiligen Grundstückseigentümer den Grundstücknutzungsvertrag einzufordern und der Telekom auszuhändigen, die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen durch den Erschließungsträger.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der geplanten Neubauten wird rechtzeitig vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG zur planungstechnischen Vorbereitung angefragt.

## **5. Abfallwirtschaftliche Erschließung**

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Müllbereitstellungsflächen (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass drei Grundstücke am Alfred-Darre-Weg nicht mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug angefahren werden können und daher die Bereitstellung der Behälter im öffentlichen Verkehrsraum notwendig ist. Die Bereitstellungsflächen sind gemäß Sondernutzungssatzung der LH Dresden nachzuweisen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde gefolgt. Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes entsprechend geändert.

Da die über eine private Stichstraße erschlossenen Grundstücke des WR4 nicht mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug angefahren werden können, wird im Bebauungsplan eine Bereitstellungsfläche am westlichen Dölzschener Ring außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist der zeichnerisch festgesetzte Müll- und Abfallbehälterstandplatz durch die Grundstückseigentümer der an der Privatstraße anliegenden Grundstücke zu unterhalten.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Hausmüllentsorgung (EO):*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange werden die geplanten abmarkierten Stellplätze am WR 5 abgelehnt, da die Flächen im Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw als Ausweichfläche erforderlich sind. Weiterhin wird kritisiert, dass sich die Parkflächen am Straßenrand im Bereich des Dölzschener Rings zu weit zur Kreuzung Wurgwitzer Straße erstrecken. Es sollte ein Abstand von ca. 13 m zur Kreuzung ohne Parkflächen belassen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die private Stichstraße im Inneren des Plangebietes von den beauftragten Entsorgern grundsätzlich nicht befahren wird. Behälter müssen am Tag der Entleerung am nächstmöglichen Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges bereitgestellt werden.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Einwendungen wird in der Sache gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der in Anlage 3 der Begründung dargestellten Stellplatzübersicht war nachzuweisen, dass im Gebiet öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

In mehreren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird Kritik an der zu geringen Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen geäußert. Insofern können die Anzahl der Bestandsparkplätze und die neu abzumarkierenden Stellplatzflächen am WR 5 gänzlich nicht entfallen.

Entsprechend der Anregungen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit auf die wechselseitige Anordnung von Stellplätzen und einer Stellplatzfläche im Einmündungsbereich des Fuß- und Radweges verzichtet. Die Plandarstellung in Anlage 3 zur Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Die Darstellung der Parkmöglichkeiten im Einmündungsbereich Wurgwitzer Straße wurde so überarbeitet, dass ein Abstand von 13 m zur Kreuzung ohne Parkflächen gewährleistet werden kann.

Für die Anlieger der privaten Stichstraße wurde eine Bereitstellungsfläche direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 16 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Wertstoffcontainerplatz (EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass der vorhandener WSCP Robert-Weber-Straße/Wurgwitzer Straße zukünftig entfällt. Daher soll im Plangebiet ein WSCP mit 2 Containern für Glasabfälle geschaffen werden. Wenn im vorliegenden Plan kein WSCP eingegliedert bzw. kein gesicherter Ersatzstandort für den bisher vorgesehenen Standplatz gefunden wird, muss die Zustimmung zum Vorhaben versagt werden.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der erwartete Entfall des vorhandenen WSCP Robert-Weber-Straße/Wurgwitzer Straße steht im Zusammenhang mit dem Verkehrsbauvorhaben Hohendölzschener Straße. Momentan liegt dafür eine Vorplanung vor, bei welcher der WSCP insbesondere aus Gründen der Schulwegsicherung bisher keine Berücksichtigung gefunden hat.

Die Einordnung von Glascontainern innerhalb des Wohnparks Dölzschener Höhe ist nicht möglich. In den bereits hergestellten Flächen des VB-Plan-Gebietes kann ein solcher Standort nicht nachträglich eingeordnet werden, da diese Flächen nicht mehr im Eigentum des Vorhabenträgers liegen. An anderer Stelle, z. B. Grüngürtel WR 5 (135/24) Friedhofsweg fehlt die entsprechende Anfahrtsmöglichkeit. Die Einordnung in der zentralen Grünfläche im Flst. 135/48 ist aus gestalterischen Gründen abzulehnen.

Die Einordnung eines WSCP mit den damit verbundenen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastungen widerspräche dem Planungsziel des reinen Wohngebietes. Der im ursprünglichen VEP Nr. 573 festgesetzte WSCP an der Wurgwitzer Straße war im Bestand vorhanden und wurde zur Versorgung des Gebietes als ausreichend betrachtet. Er musste aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstandes zur angrenzenden Wohnbebauung (12 m) an den jetzigen Standort an der Robert-Weber-Straße verlagert werden.

Im Zuge der weiteren Straßenplanung für die Hohendölzschener Straße sind daher die Möglichkeiten der Einordnung am jetzigen Standort, der durchaus geeignet erscheint, nochmals konstruktiv zu prüfen. Als Alternativstandort wäre zudem eine Fläche im Umfeld des Busendpunktes der Linie 62 in Altdölzchen in Betracht zuziehen. Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb der Erhaltungssatzung für den Dorfkern Dölzchen sind hier jedoch besondere gestalterische Anforderungen an den Standort zu stellen. Die Entscheidungen darüber erfolgen aber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

## 6. Sonstiges

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Bodenordnung (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksteile der ursprünglich am nördlichen Dölzschener Ring vorgesehenen Parkplätze als Einzelflurstücke aus der Straßenfläche herausgeteilt werden müssen. Die Abstandsflächen der Gebäude im WR3 werden teilweise auf den neu entstandenen Flurstücken liegen. Außerdem ist die Erschließung der neuen Bebauung über die aus der Straßenfläche herausgeteilten Flurstücke 135/88, 135/89, 135/90, 135/85, 135/86 und 135/87 geplant.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Klärung der Grundstücksfragen und die rechtliche Sicherung der Abstandsflächen und Zufahrten werden spätestens im Rahmen der Eigentumsumschreibung durch den Vorhabenträger herbeigeführt. Die einzelnen Baugrundstücke werden mit dem jeweils zugehörigen



## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 17 von 18

Teil des Stellplatzgrundstückes grundbuchlich vereinigt, so dass im Zuge der Flurstücksneuordnung keine Abstandsflächenprobleme auf den neuen Baugrundstücken entstehen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Baugrund (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Projektunterlagen der einzelnen zu errichtenden Bauten mit Eingriffen in den vorhandenen Baugrund zur fachtechnischen Beurteilung dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr vorzulegen sind. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Bohrungen jeglicher Art für das Flurstück 135/37 generell abgelehnt werden.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Hinweisen wurde gefolgt.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind die Belange der Bundesautobahn A17 mit dem Bauwerk Tunnel T14T1 (Tunnel Dölzchen) betroffen. Teile des Flurstücks 135/37 (WR 3) befinden sich in der Baubeschränkungszone der A17. Bei der Bebauung des Flurstücks 135/37 muss daher der Eingriff in die Tiefe beschränkt werden. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A17 sind Bohrungen jeglicher Art sowie eine Verlegung von Flächenerdwärmekollektoren, die Einbringung von Sonden o.ä. nicht zulässig. Die Projektunterlagen der zu errichtenden Bauten mit Eingriffen in den vorhandenen Baugrund sind dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zur fachtechnischen Beurteilung vorzulegen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Brandschutz (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Forderungen der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - umzusetzen sind. Es wird auf die erforderlichen Feuerwehruwegungen, –aufstellflächen und –anleiterflächen sowie Kurvenradien, permanent nutzbare Fahrbahnbreiten und Achslasten hingewiesen. Behinderungen durch den ruhenden Verkehr sind auszuschließen. Sinnvollerweise sollte der westliche Bereich des Alfred-Darre-Weges (Fußweg) als Feuerwehrezufahrt genutzt werden können.

Bei offener Bebauung sind nicht direkt vor den straßenseitigen Fassaden befindliche Pflanzstandorte zu wählen. Bei Bäumen an Straßen ist eine lichte Durchfahrthöhe von 3,50 m sicherzustellen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Hinweisen wird gefolgt. Die Einhaltung der Brandschutzaufgaben wird bei der Gebäude- und Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Der Dölzschener Ring sowie der Teil des Alfred-Darre-Weges, der öffentliche Straßenverkehrsfläche ist, sind bereits nach den Grundsätzen für Flächen für die Feuerwehr ausgebaut. Der westliche Bereich des Alfred-Darre-Weges (Fußweg) ist aufgrund der Ausbaubreite und Befestigungsart nicht als Feuerwehrezufahrt vorgesehen.

Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt im Brandfall über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Dölzschener Ringes bzw. des östlichen Alfred-Darre-Weges. Da im WR4 die Wohngebäude in 2. Reihe weniger als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind und da es sich durchweg um Gebäude geringer Höhe handelt, sind keine weiteren Feuerwehruwegungen notwendig.

Die Bäume in der zentralen Parkanlage und die geplanten Straßenbäume dürften nicht störend wirken, da bei den zulässigen Einzelhäusern keine Hubrettungsfahrzeuge zur Sicherung des 2. Rettungsweges notwendig sind.

## Anlage 1 zur Vorlage

## Abwägung

Fassung vom 15.04.2013

Seite 18 von 18

### Vorgetragene Inhalte

#### - Vermessung (O, EO)

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Kundenservice bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten notwendig ist. Grenzmarken sind nicht zu verändern. Bei Veränderung der Topographie sind Schlussmessungsunterlagen nach dem Anforderungskatalog für Vermessungsleistungen des städtischen Vermessungsamtes zu liefern. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass als Plangrundlage kein vom Städtischen Vermessungsamt übergebener Rechtsplan verwendet wurde. Die Prüfung kann nur vom Hersteller selbst erfolgen.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Forderungen des Vermessungsamtes bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten und der Erstellung von Schlussmessungsunterlagen sind dem Vorhabenträger bekannt. Entsprechende Regelungen zur Vermessung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Die Prüfung und Bestätigung der Plangrundlage erfolgt durch den Planhersteller, einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

### Vorgetragene Inhalte

#### - Durchführungsvertrag (O, EO)

Mehrere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange beziehen sich auf den Durchführungsvertrag. Die externe Ausgleichsmaßnahme sollte aus verwaltungstechnischen Gründen nicht über den Vorhabenträger ausgeführt werden, eine entsprechende Regelung zur Refinanzierung sollte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Außerdem soll die Übernahme einer dreijährigen Entwicklungspflege durch den Vorhabenträger und die Leistung eines einmaligen Kostenbeitrages an die Stadt für die dauerhafte Unterhaltung geregelt werden.

Weiterhin soll geregelt werden, dass die geplanten Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten zu realisieren sind.

### Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt.

Die Forderungen sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im Durchführungsvertrag verankert. Das Umweltamt, das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft sowie das Straßen- und Tiefbauamt wurden bei der Erarbeitung des Durchführungsvertrages bezüglich der vertraglichen Regelung der Kostenerstattung bei der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme, bei der Entwicklungspflege für Straßenbäume sowie der Finanzierung der Umbaumaßnahmen am öffentlichen Verkehrsraum beteiligt.