

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 1 von 8

Gliederung der Abwägung		Seite
1.	Verkehrerschließung	2
	- Ruhender Verkehr	2
	- Abfallwirtschaftliche Erschließung	3
	- Kosten	3
2.	Stadttechnische Erschließung	3
3.	Umweltbelange	4
	- Baumschutz	4
4.	Umsetzung der Planung	5
	- Brandschutz	5
5.	Hinweise	5
	- Planunterlagen	5
	- Bodenordnung	6
	- Denkmalschutz	6
	- Schutz des benachbarten Friedhofes	6

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 2 von 8

1. Verkehrserschließung

Ruhender Verkehr

Vorgetragene Inhalte

Für die neu entstehenden Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze (geschätzt ca. 400 Stellplätze) zu sichern und zu realisieren.

Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation im geplanten Bereich und im Umfeld der Vorhabens wird gefordert, dass die Einordnung einer Tiefgarage sowie die Vorgabe zur maximalen Schaffung von Stellplätzen nach Sächsische Bauordnung, welche keine Abminderungsfaktoren bzw. Ablösung zulässt, im B-Plan festgeschrieben werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Da künftige Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einen Zu- und Abgangsverkehr von Kfz und Fahrrädern haben werden, besteht die Notwendigkeit, für das künftige Bauvorhaben ausreichend entsprechende Stellplätze bzw. Abstellanlagen zu schaffen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür sind im § 49 der Sächsischen Bauordnung sowie in der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung - StGaS vom 8. Februar 2001) geregelt.

Der mit der Neubebauung entstehende Stellplatzbedarf ist gemäß Sächsische Bauordnung auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung (dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird) nachzuweisen. Der Nachweis ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die oben, ausgehend vom realisierbaren Bauvolumen geschätzte Anzahl an notwendigen Stellplätzen kann ohne Kenntnis der konkreten Nutzungen bzw. künftigen Beschäftigtenzahlen nicht bewertet werden.

Im Zuge der Bemessung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist u. a. die konkrete Situation im Umfeld einzubeziehen. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen eine Realisierung von Stellplätzen in ausreichender Zahl nicht aus bzw. erschweren diese nicht. Von daher kann dem Grundsatz nach davon ausgegangen werden, dass eine Ablösung von Stellplätzen nicht durch die getroffenen Festsetzungen ausgelöst wird.

Die konkrete Art und Weise, wie die Stellplätze realisiert werden (z. B. als Tiefgarage, Hochgarage, Parkplatz oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung), bleibt den planerischen Intentionen des Bauherrn anheim gestellt. Eine spezielle Festsetzung, ausschließlich auf die Herstellung einer Tiefgarage abzustellen, ist unverhältnismäßig, da hier verschiedene Varianten zur Umsetzung der Stellplatzforderung (auch zu unterschiedlichen Kosten) grundsätzlich möglich sind.

Die oben genannten Rechtsgrundlagen werden als ausreichend angesehen. Darüber hinaus gehende pauschale Regelungen sind unverhältnismäßig und nicht hinreichend begründbar, da der Bebauungsplan keine Regelungen enthalten kann, welche den Bauherren einseitig zu dessen Ungunsten belasten.

Vorgetragene Inhalte

Es wäre wünschenswert, innerhalb des Plangebietes Flächen für zukünftige Stellplatzanlagen zur Nutzung auch durch Anwohner und Beschäftigte aus der Nachbarschaft zu reservieren. Möglichkeiten könnten hierfür auch in der Terschekstraße durch ein- oder beidseitiges Querparken erschlossen werden.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 3 von 8

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Terschekstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Sie soll auch als Fläche für öffentliche Stellplätze dienen und kommt somit auch den Anwohnern und Beschäftigten der Nachbarschaft zugute, da Reservierungen von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum im Allgemeinen nicht möglich sind.

Abfallwirtschaftliche Erschließung

Vorgetragene Inhalte

Die Planstraße (Terschekstraße) muss den Grundsätzen der RAS 06 entsprechen. Flächen für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich gesondert auszuweisen. Das ASA ist bei der Planung des öffentlichen Verkehrsraumes zu beteiligen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche hat auch den Belangen der abfallwirtschaftlichen Erschließung nach den geltenden technischen Vorschriften Rechnung zu tragen.

Kosten

Vorgetragene Inhalte

Es ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Herstellung der Verbindungsstraße (ehemalige Terschekstraße) vollständig von der Stadt zu tragen sind. Eine Realisierung ist mittelfristig nicht absehbar.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Belang ist planungsrechtlich nicht relevant. Die Wiederherstellung der Terschekstraße ist als Ergänzung der bestehenden Erschließung im Gebiet und als Fläche für die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen gewollt.

Über eine Herstellung ist mit der Realisierung von möglichen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zu befinden. Ggf. kann eine Finanzierung auch aus anderen Mitteln ähnlich der Herstellung der verlängerten Neubertstraße im Bereich des Bioinnovationszentrums erfolgen.

2. Stadttechnische Erschließung

Vorgetragene Inhalte

Es werden Hinweise für die telekommunikationstechnische Versorgung gegeben. Ausbaumaßnahmen sind rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Auf Privatwegen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers vorzusehen. Zur Herstellung der Hauszuführung ist der Erschließungsträger verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstücksnutzungsverträge einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen. Der Punkt 6.1 der Begründung soll dementsprechend ergänzt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Privatwege sind derzeit im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Festsetzung eines Wege-rechtes ist daher nicht erforderlich.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 4 von 8

Die allgemein üblichen Abstimmungen und Regelungen zur Herstellung der grundstücksin-
ternen Erschließungsanlagen zwischen dem Grundstückseigentümer /Bauherrn und den
Versorgungsträgern sind planungsrechtlich nicht relevant. Es erfolgt eine Ergänzung der Be-
gründung (Pkt. 6.2.6).

Vorgetragene Inhalte

Im Randbereich bzw. im Nahumfeld des Plangebietes befindet sich Medienbestand der DVB
AG, welche überwiegend außer Betrieb sind und nach Rücksprache mit der DVB AG bei
Bedarf entfernt werden können.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht
relevant.

Vorgetragene Inhalte

Die Festsetzung einer generellen Versickerung des Niederschlagswassers wird für das Flur-
stück der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche abgelehnt, da aufgrund der Beschaffenheit
und Ausbildung einer öffentlichen Straße Möglichkeiten für eine komplette Versickerung nicht
bestehen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung betrifft die Baugrundstücke, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist
nicht für die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Es erfolgt eine Präzisierung
dahin gehend in der Begründung der entsprechenden Festsetzung.

3. Umweltbelange

Baumschutz

Vorgetragene Inhalte

Die drei großen Bestandbäume an der Hertelstraße ragen mit ihren Kronen weit in das B-
Plangebiet hinein. Während der Baumaßnahme sind umfangreiche Schutzmaßnahmen vor-
zusehen und dem ASA als Nachweis anzuzeigen. Auf das Merkblatt Baumschutz (Stand
01/2011) des ASA wird verwiesen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die betreffenden Bäume sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungspla-
nes Nr. 79.3, sie sind im Bebauungsplan Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord
als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes
Nr. 79.3 sind die erforderlichen Maßnahmen zum Baumschutz zu beachten.

Vorgetragene Inhalte

Der Pflanzung der 20 mittel- und großkronigen Bäume auf der Terschekstraße wird zuge-
stimmt. Die Kosten der Pflanzung und der zweijährigen Anwuchspflege sind vom Investor zu
tragen. Das ASA ist rechtzeitig in die Straßenplanung/Ausführungsplanung einzubeziehen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 5 von 8

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Herstellung der Terschekstraße als öffentliche Straße ist dem Grunde nach vorrangig Aufgabe der Stadt. Von einer Kostentragung eines Investors kann nicht grundsätzlich ausgegangen werden. Ggf. können die Pflanzstandorte einer im Umfeld anstehenden Ersatzmaßnahme realisiert werden.

Vorgetragene Inhalte

In der Begründung S. 11 wird ausgeführt, dass vorhandene Straßenbaumpflanzungen durch neue zu ergänzen sind. Wo soll das erfolgen?

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich außer der Terschekstraße keine weiteren öffentlichen Straßenbereiche. Die Aussagen in der Begründung sind nicht zutreffend und werden korrigiert. Die an den Geltungsbereich anschließenden öffentlichen Straßenräume sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79, Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und sonstiger Begrünung sind dort geregelt.

4. Umsetzung der Planung

Brandschutz

Vorgetragene Inhalte

Es werden Hinweise zur Sicherung der gemäß DIN 14090 sowie SächsBO geforderten Rahmenbedingungen zum Brandschutz und zur Sicherung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr gegeben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Anregungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen, welche der Einhaltung der DIN 14090 entgegen stehen. Die vorgetragenen Hinweise sind in den folgenden Planungsphasen zu beachten.

5. Hinweise

Planunterlagen

Vorgetragene Inhalte

Die Kartengrundlage, im Original im Maßstab 1:500 erstellt, wurde für den Rechtsplan im Maßstab 1:1000 verwendet. aufgrund der Maßstabsverkleinerung sind Grenzpunkte kaum sichtbar, abgemarkte Grenzpunkte wurden durch ihre Freistellung über überdeckt. Die Darstellung der Geltungsbereichsgrenze entspricht nicht der Vorgabe der Arbeitshilfe 8.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme ist zu beachten. Der Rechtsplan ist in Bezug auf den Originalmaßstab, ie Eindeutigkeit der zeichnerischen Inhalte und die Lesbarkeit redaktionell zu überarbeiten.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 6 von 8

Bodenordnung

Vorgetragene Inhalte

Die Eigentumsverhältnisse sind bislang im Geltungsbereich gemischt. Sofern nicht durch einen Flurstücksankauf die Eigentumsverhältnisse einvernehmlich geregelt werden, ist zu einem späteren Zeitpunkt über Bodenordnungsmaßnahmen zu befinden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Da durch den Grundstückserwerb eine Zusammenführung der Eigentumsverhältnisse erfolgt ist, ist zum Zeitpunkt kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Denkmalschutz

Vorgetragene Inhalte

Das Kulturdenkmal Terschekstraße 2 ist so in die zukünftige Bebauung einzubeziehen, dass sein Denkmalwert weder in seiner Substanz noch in seinen Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Eine Neubebauung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Wohnbebauung (Pfothenauer Straße 72-84 sowie Hertelstraße 14) steht ebenfalls unter Denkmalschutz und darf durch die Neubebauung der Hofseite nicht in ihrer Wohnnutzung beeinträchtigt werden.

Das Kulturdenkmal Sachgesamtheit Trinitatisfriedhof muss durch abschirmende Baum- und Strauchpflanzungen auf dem „Tatzberg“ in seinem Zweck als Ruhestätte vor den Nutzungen der Neubebauung geschützt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das unter Denkmalschutz stehende Objekt (Kulturdenkmal Terschekstraße 2) ist im Bebauungsplan als solches dargestellt. Die in Nachbarschaft bestehenden Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Regelungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind im Zuge der konkreten Vorhabenplanung am Denkmal bzw. im Umfeld von Denkmälern obligatorisch zu beachten.

Schutz des benachbarten Friedhofes

Vorgetragene Inhalte

Mit der Planung werde die nach Sächsischen Bestattungsgesetz (SächsBestG) unterschritten. In der Begründung wird auf die Notwendigkeit der Einholung einer Ausnahmegenehmigung hingewiesen. Geringere Abstände sind nur zulässig, wenn diese mit den nachbarlichen Belangen vereinbar sind und Ruhe und Würde des Friedhofes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Befürwortung einer Ausnahmegenehmigung kann erst nach Vorlage konkreter Planungsunterlagen den neuen Gebäudekomplex betreffend erfolgen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 79.3 geändert werden soll, orientiert sich an den Abständen der um den Friedhof herum vorhandenen Bestandsbebauung (etwa 25 bis 28 m). Die Mindestabstände nach § 5 Abs. 5 Sächsischem Bestattungsgesetz können mit den getroffenen Festsetzungen unterschritten werden. Der Bebauungsplan arbeitet mit der Festsetzung von Baugrenzen, welche nicht zwingend einen Bauen an dieser Bauflucht fordern, dies jedoch aber möglich machen. Unter der Maßgabe einer angemessenen baulichen Planung

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 7 von 8

und Gestaltung der Vorhaben, welche auf Ruhe, Würde und Pietät des benachbarten Friedhofes Rücksicht nimmt, werden bei der konkreten vorhandenen Situation die Abstände als verträglich angesehen.

Grundsätzliche Voraussetzung ist die Gewährung einer Unterschreitung der Abstände nach Sächsischem Bestattungsgesetz im konkreten Bauantragsverfahren. Im Bebauungsplan wird auf die Rechtslage und die Verfahrensweise hingewiesen:

Vorgetragene Inhalte

Unter Pkt. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass der Bebauungsplan Nr. 79 die Maßnahmen und Festsetzungen zur Rücksichtnahme auf die besondere Situation des Friedhofes darstellt. Die Straßenräume um die Friedhöfe sollen sich ihrem Charakter nach den Friedhöfen angemessen anpassen und durch eine entsprechende Gestaltung die geringeren Abstände gegenüber den in § 5 Abs. 5 SächsBestG zwischen Friedhofsgrenze und Bebauung geforderten ausgleichen.

Die Straßenräume Tatzberg, so wie sie im Bebauungsplan Nr. 79 vorgesehen sind, erfahren jedoch keine detaillierte Beplanung, welche eine Neugestaltung vorsieht. Somit können sie sich auch nicht an den Charakter des Friedhofes anpassen, dem erwähnten Ausgleich durch eine entsprechende Gestaltung wird ebenfalls nicht entsprochen.

Die unter Pkt. 7.2 vorgeschlagene straßenbegleitende Baumreihe entlang der Südseite der Straße Tatzberg zwischen Fetscherstraße und Arnoldstraße ist vermutlich nicht realisierbar. Die im Grünstreifen neu verlegte Zuleitung zur neuen Trafostation der DREWAG GmbH muss immer frei zugänglich sein, eine Pflanzung von Sträuchern oder Bäumen über dieser Versorgungsleitung ist daher nicht möglich.

Der Trinitatisfriedhof, welcher vielen Anwohnern aber auch Mitarbeitern der umliegenden Institute als Erholungsraum dient ist sehr stark umbaut, der geplante Neubau auf dem Grundstück ist ein Gewinn, da die derzeitigen Fabrikgebäude immer mehr verfallen und ständig wilde Müllablagerungen zu beobachten sind.

Jedoch erhöht sich durch diesen Neubebauung auch die dichte der Fahrzeuge und der sich hier aufhaltenden Personen. Maßnahmen um die Ruhe auf dem Friedhof zu wahren werden in der Begründung jedoch nicht konkret angesprochen.

Auf die betreffenden Missstände wurde durch den Friedhofsträger schon mehrfach hingewiesen, diese wurden jedoch nur zur Kenntnis genommen, Maßnahmen, welche die Missstände verringern oder abstellen wurden nie in Aussicht gestellt. Es wird eine kurzfristige konkrete Untersuchung der Neugestaltung des Straßenraumes der Straße Tatzberg erwartet.

Es werden dazu folgende Hinweise gegeben:

Die Parkplatzsituation an der Straße Tatzberg ist prekär, denn die dort parkenden Fahrzeuge parken viel zu dicht an dem Grünstreifen an der Friedhofsmauer, die Lärm- und Abgasbelästigung stören die Ruhe auf dem Friedhof. Der nördliche Eingang des Trinitatisfriedhofes an der Straße Tatzberg wird ständig zugeparkt, sodass er für Besucher mit mobilen Gehhilfen oder Kinderwagen nicht zugänglich ist. Alle Bemühungen um eine Fahrbahnmarkierung oder für das Aufstellen eines Verkehrszeichens waren vergeblich.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 18. März 2013

Seite 8 von 8

Der vor Jahren getätigte Straßenausbau Tatzberg in der Höhe der Neubertstraße hatte einen Verschluss der Schleusen vor dem friedhofseignen Garagengrundstück zur Folge. Bei Niederschlägen stehen die Einfahrt und der Fußweg unter Wasser. Die Einfahrt ist häufig zugeparkt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die genannten Straßenräume sind nicht Teil des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes, sondern Teil des Bebauungsplanes Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord. Die dort enthaltenen Festsetzungen sowie die dokumentierten Planungsabsichten werden durch den Bebauungsplan Nr. 79.3 nicht verändert.

Die im Bebauungsplan Nr. 79 dargestellte Prämisse, dass die Straßenräume um die Friedhöfe sich ihrem Charakter nach den Friedhöfen angemessen anpassen sollen und durch eine entsprechende Gestaltung die geringeren Abstände gegenüber den in § 5 Abs. 5 SächsBestG zwischen Friedhofsgrenze und Bebauung geforderten ausgleichen, ist nach wie vor maßgebliches Ziel. Vorbild soll dabei eine ähnliche Gestaltung wie in der Fiedlerstraße mit der alleeartigen Baumbeplanzung sein.

Auch wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.3 nicht die genannten öffentlichen Straßenräume einbezieht, so sind mit der Umsetzung der Planung auch Auswirkungen auf die Gestaltung der angrenzenden Straßenräume zu erwarten. Als Beispiel sei die mit der Realisierung des Bioinnovationszentrums erfolgte Herstellung und Gestaltung der Neubertstraße benannt. Mit der Umsetzung der Planung sollen die sich daraus ergebenden Maßnahmen wie die Realisierung von Ersatzpflanzungen vordergründig auch im Nahumfeld der Vorhaben und in den öffentlichen Straßenräumen (z. B. Tatzberg) auswirken. Ersatzpflanzungen sollen in den realisierbaren Bereichen eingeordnet werden.

Konkrete Realisierungsmaßnahmen bedürfen einer weiterführenden Planung in den nachfolgenden Planungsphasen. Die benannten Rahmenbedingungen wie z. B. der Leitungsbestand, Zugänge zum Friedhof, Stellplätze sind dort zu untersuchen und zu beachten. Vorplanungen und noch detailliertere Planungen sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maßnahmen, welche Ordnung und Sauberkeit betreffen, sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und können somit nur zur Kenntnis genommen werden sowie als Information an die zuständigen städtischen Ämter weitergegeben werden.