

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 1 von 13

| | | |
|-------|-------------------------------------|----|
| 1 | Städtebauliches Konzept | 2 |
| 2 | Umweltbelange | 3 |
| 2.1 | Klima | 3 |
| 2.2 | Schallschutz | 4 |
| 3 | Erschließung | 5 |
| 3.1 | Verkehrerschließung | 5 |
| 3.1.1 | ÖPNV | 5 |
| 3.1.2 | Verkehrerschließung | 6 |
| 3.2 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 3.2.1 | Trinkwasser/ Löschwasser | 7 |
| 3.2.2 | Entwässerung | 7 |
| 3.2.4 | Fernmeldeversorgung | 8 |
| 3.2.5 | Abfallentsorgung | 9 |
| 4 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.1.1 | Gastronomische Nutzung | 9 |
| 4.1.2 | Allgemeines Wohngebiet (WA) | 10 |
| 5 | Sonstiges | 10 |
| 5.1 | Brandschutz | 10 |
| 5.1.1 | Sicherung des zweiten Rettungsweges | 10 |
| 5.1.2 | Löschwassersicherung | 11 |
| 5.2 | Kampfmittelbelastung | 11 |
| 5.3 | Denkmalpflege | 12 |
| 5.4 | Archäologie | 12 |
| 5.5 | Planzeichnung | 12 |

1 Städtebauliches Konzept

Vorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass Zweifel an der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange bestehen.

Es wurde vorgebracht, dass Zweifel an der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, die die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln, bestehen.

Es wurde vorgebracht, dass Zweifel an der Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung bestehen.

Es wurde vorgebracht, dass Zweifel bestehen, ob den Zielen der Erhaltungssatzung H-04, des förmlichen festgesetzten Sanierungsgebietes S-01 sowie der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes entsprochen wurde.

Es wurde vorgebracht, dass Zweifel bestehen, ob ausreichend Vorkehrungen getroffen wurden, um erheblichen Lärm-, Verkehrs- und anderen Belastungen entgegenzuwirken.

Es wurde vorgebracht, dass die Bebauung investorenfreundlich und beliebig ist und Stadtvillen nicht typisch sind.

Es wurde vorgebracht, dass die geplante Dichte einen hohen Grad der Versiegelung zur Folge, eine Verschlechterung mikroklimatischer Verhältnisse hat und die Neubebauung zu größerer baulicher Dichte führt als vor dem Abriss.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Entwicklung von Wohnnutzung im Blockinnenbereich ist aus der Darstellung des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes sowie aus dem Erneuerungskonzept der Fortschreibung des Sanierungsgebietes hergeleitet. Eine Abwägung von privaten und öffentlichen Belange hat stattgefunden. Die Ergänzung der Blockrandbebauung durch Wohnnutzung, die Schaffung von Grünflächen, die Schaffung einer nur für Fußgänger und Radfahrer durchgängigen Wegeverbindung und die Vermeidung unzulässiger Beeinträchtigungen durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz sind Ergebnisse dieser Abwägung.

Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Planung wurde 2010 eine Entwurfswerkstatt durchgeführt, an deren Ergebnissen sich das vorliegende städtebauliche Konzept orientiert. Es sollte ein aufgelockertes Wohngebiet innerhalb der straßenbegleitenden Blockrandbebauung entstehen. Mit dem Typus der Hofhäuser wurde an vorhandene Strukturen innerhalb der Blockrandbebauung angeknüpft und diese fortentwickelt, während mit dem Typus der Stadtvillen eine neue Komponente mit Durchgrünung und einer anderen Wohnqualität integriert wird. Die Obergrenzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete werden im Bereich der Stadtvillen eingehalten, im Bereich der Hofhäuser werden sie geringfügig überschritten. Die Überschreitung wurde entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung begründet.

Die Festlegungen der Erhaltungssatzung und des Sanierungsgebietes wurden beachtet, so wurde z. B. mit der Ausnahme einer geringfügigen Erweiterung eine gastronomische Nutzung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Zur weiteren Vermeidung von Überwärmung wurde gegenüber der Entwurfsfassung zusätzlich festgesetzt, dass eine Dachbegrünung auf 50 % der Hauptdachflächen im Süden des WA 1, auf den Stadtvillen, anzulegen ist sowie versickerungsfähige Materialien für Terrassen zu verwenden sind.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 3 von 13

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine Änderung des Bebauungsplanes. Es werden Festsetzungen zur versickerungsfähigen Befestigung von Terrassen sowie zur Dachbegrünung im WA 1 ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst.

2 Umweltbelange**2.1 Klima**Vorgetragene Inhalte

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als thermische Sanierungszone eingestuft ist und insbesondere zur Kategorie der Flächen starker thermischer und/ oder lufthygienischer Belastung gehört und dass das Plangebiet aufgrund der starken Versiegelung gegenwärtig nur unzureichend als Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie dem Rückhalt von Regenwasser dient.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass der geringe Umfang positiver Effekte mit geringem Aufwand weiter gesteigert werden sollte, z. B. durch das Vermeiden dunkler Fassaden, Anlegen von Fassadenbegrünung, Dachbegrünung auf den Stadtvillen, Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum, Vermeidung zusätzlicher Versiegelung für weitere Nebenanlagen bzw. die Erweiterung der Terrassen, die Verwendung von hellen, wasserdurchlässigen Belägen für die Terrassen.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

In der Begründung wurden die Aussagen zur klimatischen Einordnung des Plangebietes ergänzt.

Zur Steigerung der positiven Effekte der bereits festgesetzten Maßnahmen wurde ergänzend die Festsetzung der Dachbegrünung auf 50 % der Hauptdachflächen im Süden des WA 1, auf den Stadtvillen, aufgenommen. Weiterhin wurde die Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Ausbildung von Terrassen festgesetzt.

Die versiegelbaren Flächen sind in den Festsetzungen genau definiert. Eine weitere Reduzierung der überbaubaren Flächen und der versiegelbaren Flächen erfolgte nicht, da für die vorgesehenen Nutzungen und das angestrebte und abgestimmte städtebauliche Konzept die Wege, Fahrradabstellplätze und Terrassen im dargestellten Umfang notwendig sind. Zusätzliche Flächenversiegelungen für weitere Nebenanlagen bzw. Erweiterungen der Terrassen sind nicht zulässig, da bereits eine maximale Versiegelungsrate je Grundstück festgesetzt wurde.

Die weiteren Vorschläge wurden nicht berücksichtigt. Die Vermeidung dunkler Fassaden ist hier kein vorrangiges Planungsziel, sondern soll aus gestalterischen Gründen eine Betonung der Erdgeschosszone und untergeordnet der 1. Obergeschoss ermöglichen. Ab dem 1. Obergeschoss sind, mit der genannten Ausnahme, bereits helle Putzfassaden festgesetzt. Festsetzungen zur Fassadenbegrünung der Wohnhäuser erfolgten nicht, da alle Fassaden mit Fenstern geplant sind. Für die im Gebiet vorhandenen Mauern wurde bereits eine Begrünung festgesetzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine Änderung des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur versickerungsfähigen Befestigung von Terrassen sowie zur Dachbegrünung im WA 1 auf 50 % der Stadtvillen wurden ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 4 von 13

2.2 SchallschutzVorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass eine Präzisierung des Gutachtens erforderlich ist zu den folgenden Themen:

- Wohnbebauung rückt näher an das Parkhaus heran als in der Baugenehmigung des Parkhauses, bessere Berücksichtigung des Schallgutachtens des Parkhauses
- Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der Tiefgaragenzufahrt und Untersuchung der geplanten und der vorhandenen Bebauung
- Verwendung der TA-Lärm als Grundlage
- Ergänzung einer Auflistung aller berücksichtigter Schallquellen, Datengrundlagen und Berechnungen sind nicht nachvollziehbar

Weiterhin wurde vorgebracht, dass die Rechtsgrundlage von Festsetzung 6.1.E zu prüfen ist. Es wurde vorgebracht, dass die Eignung festgesetzter Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktlösung gegen Gewerbelärm angezweifelt wird.

Es wurde vorgebracht, dass Fenster schutzbedürftiger Nutzungen entlang der gesamten Südfassade (mit A und B bezeichnet) der südlichen Stadtvilla ausgeschlossen werden müssen.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass eine Überarbeitung des Gutachtens darüber hinaus nicht erforderlich ist, die Nachvollziehbarkeit aber insbesondere in folgenden Punkten nicht gegeben ist:

1. Anzahl Fahrbewegungen auf Zu- und Abfahrt des Parkhauses ist tagsüber gegenüber der Schallimmissionsprognose zum Bauantrag halbiert, was zu einem um 3 dB(A) niedrigeren Immissionsanteil führt. Fenster schutzbedürftiger Nutzungen sind an dem am stärksten betroffenen Wohnhaus jedoch ohnehin ausgeschlossen und weitere Überschreitungen an anderen Fassaden sind nicht zu erwarten.
2. Konkrete Angaben zur vorgenommenen Beurteilung der Geräuschimmissionen nach der TA-Lärm fehlen.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der Anregung zur Präzisierung des Gutachtens wurde dahingehend gefolgt, dass in Abstimmung mit dem Umweltamt eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (Stand: 28.02.2014) vorgenommen wurde, die diesem beigelegt wird. In der Ergänzung wurden die Berechnungs- und Bewertungsunterlagen näher erläutert. Insbesondere wurde dargestellt, dass als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen wurde. Dabei wurden jeweils die Bewertungen an der oberen Grenze der zu erwartenden Nutzungsvarianten bzw. Belegungsdaten herangezogen, so dass die Vergleichbarkeit der Ansätze mit denen der TA Lärm gegeben ist.

Das für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Gutachten stellt keine detaillierte Schallimmissionsprognose im Sinne der TA Lärm dar. Die TA Lärm ist erforderlich für ‚Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegen‘.

Soweit aus den Berechnungen nach der DIN 18005 gleichzeitig eine Bewertung im Sinne der TA Lärm abzuleiten war, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt erforderliche Zuschläge für Ton-, Impuls- und Informationsgehalt sowie die Einwirkung während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß 6.5 bzw. A.2.5.2 der TA Lärm berücksichtigt worden. Dies wurde im Rahmen der Berechnungen des verwendeten Programms dadurch berücksichtigt, dass die entsprechenden Schallemissionsdaten mit Einwirkungszeiten versehen wurden, so dass die Zuschläge für Ruhezeiten sowie erforderlichenfalls angegebene weitere Zuschläge bei der Bewertung des immissionswirksamen Schalleistungspegels einberechnet wurden.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 5 von 13

Die für die schalltechnischen Berechnungen erforderlichen Ausgangsdaten der relevanten Emittenten sind im Text des Gutachtens (Abschnitte 4.1 und 4.2) als auch in den Anlagen aufgeführt und beschrieben. Da es sich um unterschiedliche Emittenten mit unterschiedlichen Betriebsparametern, Einwirkungszeiten und Berechnungsgrundlagen handelt, sind diese im Gutachten nicht in einer gemeinsamen Auflistung zusammengefasst worden. Der Ergänzung des Gutachtens wurde ein Übersichtslageplan beigelegt, anhand dessen die Zuordnung der Schallquellen deutlich wird.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Emissionsansätze auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchungen zum Planungszeitraum an der oberen Grenze der tatsächlich zu erwartenden Parameter liegen. Es ist daher davon auszugehen, dass bezüglich der tatsächlichen Frequentierung des Parkhauses im Falle einer Bewertung nach TA Lärm keine abweichende Bewertung erfolgen wird.

Zeichnerisch wurde wie gefordert festgesetzt, dass Fenster schutzbedürftiger Nutzungen entlang der gesamten Südfassade der südlichen Stadtvilla ausgeschlossen sind.

In der Ergänzung des Gutachtens wird auch ausführlich auf die abweichenden Sachverhalte bezüglich der Baugenehmigung des Parkhauses eingegangen. Die Abweichungen basieren unter anderem aufgrund der zur Zeit der Planung des Parkhauses wesentlich höher angesetzten Belegungszahlen gegenüber der derzeit erfolgenden Nutzung sowie aufgrund von geänderten Ausführungen und geänderter technischer Betriebsweise des Objektes. Hierzu wird in Abstimmung mit dem Umweltamt eine Änderung zu dem damaligen Gutachten eingereicht.

Im Ergebnis wurde im Schallgutachten zu dem VB-Plan Nr. 6015 einschließlich der Ergänzung nachgewiesen, dass unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz unzulässige Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine Änderung des Bebauungsplanes. Der Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen wurde auf die gesamte Südfassade der südlichen Stadtvilla ausgeweitet in der Planzeichnung. Die Begründung wurde hinsichtlich des Schallschutzes ergänzt.

3 Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 ÖPNV

Vorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass ein sicherer Straßenbahnbetrieb während der Bauausführung gewährleistet sein muss und die Sicherung der Baustelle dem Antragsteller obliegt.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrsrechtlich angeordnete Verkehrsorganisation von der Bautzner Straße nur rechts herein, rechts heraus erlaubt.

Weiterhin wurde empfohlen, dass den unmittelbaren Anwohnern die Aus- und Einfahrt von der Böhmisches Straße gestattet werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Sicherung des Straßenbahnbetriebes betrifft die Bauausführung und ist in diesem Rahmen vom Vorhabenträger zu beachten.

Die derzeitige verkehrsrechtliche Anordnung ist bekannt. Nach Abschluss der Maßnahme erfolgt die verkehrsrechtliche Anordnung durch die Verkehrsbehörde des Straßen- und Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Dresden.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 6 von 13

Die Ein- und Ausfahrt zur Böhmischen Straße zugunsten der Anwohner ist nicht vorgesehen, da die Böhmisches Straße zum einen als verkehrsberuhigter Bereich eingestuft ist und hier zusätzlicher Verkehr vermieden werden soll und zum anderen Durchgangsverkehr in dem Plangebiet verhindert werden soll.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.1.2 Verkehrserschließung**Vorgetragene Inhalte**

Es wurde vorgebracht, dass die Belastung derzeit schon durch Pkw- und Lkw-Verkehr durch die Durchfahrt Parkhaus hoch ist und eine Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung befürchtet wird, da Poller nördlich des Platzes angeordnet sind, und dass Parksuchverkehr problematisch wird.

Es wurde vorgebracht, dass die verkehrliche Erschließung belastend und städtebaulich unvertretbar ist und Auswirkungen nicht ausreichend abgewogen wurden.

Es wurde vorgebracht, dass Zweifel bestehen, ob ausreichend Aspekte der Verkehrssicherheit beachtet wurden.

Es wurde vorgebracht, dass eine Gefährdung von Kindern etc. im nördlichen Straßenabschnitt durch rückwärts Zurückstoßen in den verkehrsberuhigten Bereich Böhmisches Straße aufgrund fehlender Wendemöglichkeit besteht und eine Einmündung in die Böhmisches Straße für Rettungs- und Müllfahrzeuge aufgrund fehlender Einsicht problematisch ist.

Es wurde vorgebracht, dass dem Ziel ‚Konzipierung einer gebietsverträglichen verkehrstechnischen Erschließung sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr‘ deutlich nicht entsprochen wird und die Erschließung nicht gesichert ist.

Es wurde vorgebracht, dass die ausschließliche Erschließung des Gebietes über Bautzener Straße gefordert wird und jegliche Verbindung zur Böhmisches Straße für den Kfz-Verkehr geschlossen wird.

Es wurde vorgebracht, dass die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch zu helle Straßenbeleuchtung befürchtet wird.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Entwicklung von Wohnnutzung im Blockinnenbereich wurde aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie aus dem Erneuerungskonzept der Fortschreibung des Sanierungsgebietes hergeleitet. Eine Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange hat stattgefunden. Das Konzept berücksichtigt unterschiedliche Anforderungen unter anderem bezüglich eines Mindestmaßes an Erschließung und der Durchfahrtmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge einerseits und der Verhinderung von Durchgangsverkehr zur Minimierung zusätzlicher Beeinträchtigungen andererseits. Die Ergänzung der Blockrandbebauung durch Wohnnutzung, die Schaffung von Grünflächen, die Schaffung einer nur für Fußgänger und Radfahrer durchgängigen Wegeverbindung und die Vermeidung unzulässiger Beeinträchtigungen durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz sind Ergebnisse dieser Abwägung.

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit wurden zahlreiche Abstimmungen zwischen Stadtplanungsamt, Straßen- und Tiefbauamt, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft sowie der Feuerwehr geführt, die zu dem vorliegenden Konzept führten. Eine entsprechende Beschilderung der Quartiersstraße ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern obliegt der verkehrsrechtlichen Anordnung. Die gewählte, festgesetzte und beschriebene Verkehrslösung stellt eine gebietsverträgliche Lösung dar.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Stichstraße für Pkw und der Großteil des ruhenden Verkehrs wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt unmittelbar

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 7 von 13

hinter dem Parkhaus liegt. Damit wird soweit möglich Verkehr innerhalb des Gebietes vermieden. Parksuchverkehr kann nicht durch den Bebauungsplan verhindert werden, sondern muss durch entsprechende Beschilderung und ggf. Parkraumbewirtschaftung reguliert werden.

Im Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass unter Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vermieden werden können.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Trinkwasser/ Löschwasser

Vorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über Hydranten gesichert werden kann, unter den Voraussetzungen eines störungsfreien Netzbetriebes und nur eines Brandfalles im Gebiet.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die dargestellte Sicherung der Löschwasserversorgung wurde in der Begründung ergänzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Begründung zur Löschwasserversorgung (7.2).

3.2.2 Entwässerung

Vorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers über die öffentliche Kanalisation ohne Einschränkungen erfolgen kann.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass die Bebauung an der Erschließungsstraße über neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen direkt an die neue Mischwasserkanalisation und die hinterliegende Bebauung über eine private Gemeinschaftsentwässerungsanlage an die neue Mischwasserkanalisation angeschlossen wird. Es wurde vorgebracht, dass für die private Gemeinschaftsabwasseranlage in der privaten Zufahrtsstraße durch den Grundstückseigentümer eine Grunddienstbarkeit zugunsten aller einleitenden Grundstücke einzutragen ist, die der Stadtentwässerung Dresden GmbH im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Einzelgrundstücke nachzuweisen ist.

Es wurde vorgebracht, dass in den Kaufverträgen eine Verpflichtung der einzelnen Eigentümer zum Betrieb der privaten Gemeinschaftsanlage enthalten sein muss.

Es wurde vorgebracht, dass für die Anschlüsse ein Antrag auf Genehmigung bei der Stadtentwässerung Dresden GmbH zu stellen ist.

Es wurde vorgebracht, dass das festgesetzte Leitungsrecht für die Stadtentwässerung nicht erforderlich ist und eine Änderung des GFL 3 erfolgen sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Erschließungsplan erarbeitet, der alle Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung sowie die vorgesehene Entwässerung darstellt. Die Begründung wurde hinsichtlich der vorgebrachten Inhalte ergänzt. Die Verpflichtungen zum Betrieb der Anlagen sowie zu Grunddienstbarkeiten sind nicht erforderlich, da das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers bleibt und nicht geteilt wird.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 8 von 13

Das Leitungsrecht GFL 3, welches pauschal für Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt ist, wurde beibehalten, da es der mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH abgestimmten Entwässerung nicht entgegensteht.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich des Belanges der Entwässerung (7.2).

3.2.3 Energieversorgung

Vorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass die Planung der inneren Erschließung entsprechend beigefügtem schematischen Netzplan erfolgen muss.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass ausnahmsweise die Verlegung über die Tiefgarage zulässig ist, wenn eine Überdeckung von mind. 0,7 m erfolgt oder anderenfalls ein Schutzrohr (Sicherung Magerbeton) verlegt wird.

Es wurde vorgebracht, dass die Verlegung sämtlicher Kabel im öffentlichen Bereich zu erfolgen hat, sonst sind Leitungsrechte notwendig.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Erschließungsplan erarbeitet, der alle Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung darstellt. Die Planung der Energieversorgung berücksichtigt den schematischen Netzplan. Der Hinweis zur Verlegung von Kabeln über die Tiefgarage wurde in der Begründung ergänzt. Zu den hinterliegenden Baufeldern sind Leitungsrechte festgesetzt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Erschließungsplanung in Vorbereitung der Baumaßnahme werden die erforderlichen Abstimmungen getroffen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Begründung zur Energieversorgung.

3.2.4 Fernmeldeversorgung

Vorgetragene Inhalte

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Randbereich sich Telekommunikationslinien befinden und eine Neuverlegung notwendig wird, Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig angezeigt werden sollten, Leitungsrechte auf Privatwegen gesichert werden sollten und ein Ausbau nur bei Wirtschaftlichkeit erfolgt.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Erschließungsplan erarbeitet, der alle Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung darstellt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Erschließungsplanung in Vorbereitung der Baumaßnahme werden die erforderlichen Abstimmungen getroffen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag wurde der Vorhabenträger verpflichtet, in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 9 von 13

3.2.5 Abfallentsorgung**Vorgetragene Inhalte**

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Pflege von Platz- und Grünflächen durch Eigentümer/ Anwohner zu erfolgen hat und die Unterhaltung per Vertrag an alle Eigentümer zu übertragen ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anordnung von Bereitstellungsflächen für Hausmüll auf den Privatflächen zu erfolgen hat, teilweise Gebühren entstehen und dass zur Abfallentsorgung die Absprachen mit Büro Schubert Horst Architekten vom 20.06.2013 gelten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Abstände zwischen den Standplätzen der Abfallbehälter und Fensteröffnungen zu beachten sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Regelungen zur Unterhaltung der Platzfläche und der privaten Grünflächen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Darauf wurde in der Begründung ergänzend hingewiesen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Erschließungsplan erarbeitet, der alle notwendigen Maßnahmen für die Sicherung der Ver- und Entsorgung berücksichtigt. Wie mit dem Amt für Abfallwirtschaft abgestimmt, ist es vorgesehen, die Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken einzuordnen. Die besprochenen Standorte sind im Vorhabenplan und im Gestaltungsplan dargestellt.

Der Hinweis zur Beachtung von Mindestabständen zwischen den Standplätzen der Abfallbehälter und Fensteröffnungen betrifft die Objektplanung und wird in diesem Rahmen beachtet.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Begründung zur Unterhaltung der Platzfläche und der privaten Grünflächen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen**4.1 Art der baulichen Nutzung****4.1.1 Gastronomische Nutzung****Vorgetragene Inhalte**

Es wurde vorgebracht, dass die Festsetzung 1.1 zum Ausschluss von Gastronomie für ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches fraglich ist.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass die Festsetzung zur Begrenzung der Gastronomieflächen zu präzisieren ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung trifft keine Regelungen für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches. Sie regelt, unter Berücksichtigung der Sanierungssatzung, die Zulässigkeit von gastronomischen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Diese werden entsprechend den Zielen des Sanierungsgebietes im Plangebiet ausgeschlossen, es wurde als Ausnahme lediglich die Erweiterung einer angrenzenden bestehenden gastronomischen Einrichtung zugelassen. Die Festsetzung wurde in der Formulierung präzisiert.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Umformulierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von gastronomischen Nutzungen.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 10 von 13

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**Vorgetragene Inhalte**

Es wurde vorgebracht, dass der nördliche Teil des Plangebietes, flankiert von den Flurstücken 501 und 503, als WA-Gebiet festgesetzt ist, obwohl hier eine Mischgebietstypik vorherrscht, und daher mögliche Nutzungskonflikte zwischen mischgebietstypischer Nutzung und dem dazwischen liegenden Streifen des Allgemeinen Wohngebietes provoziert werden.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet sowie die Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt und auch im Erneuerungskonzept der Fortschreibung des Sanierungsgebietes ist ein Entwicklungsbereich für Wohnnutzung vorgesehen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll eindeutig der Wohnnutzung der Vorrang gegeben werden. Gastronomische Einrichtungen, Läden, Büros etc. sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. In einem Mischgebiet wird dagegen ein Miteinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu etwa gleichen Teilen angestrebt, dies ist angesichts der in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung nicht das Planungsziel für das Plangebiet. Im Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz unzulässige Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes.

5 Sonstiges**5.1 Brandschutz****5.1.1 Sicherung des zweiten Rettungsweges****Vorgetragene Inhalte**

Es wurde vorgebracht, dass bei Erforderlichkeit von Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum, die DIN 14090 Flächen für Feuerwehr zu beachten ist und Behinderungen durch den ruhenden Verkehr auszuschließen sind.

Es wurde vorgebracht, dass die Grundsätze für die Sicherung des zweiten Rettungsweges für Nutzungseinheiten mit Brüstungshöhen über 8 m über Rettungsgeräte der Feuerwehr sowie die Grundsätze für die Einordnung von Baumstandorten vor der Fassade, im öffentlichen Verkehrsraum und vor Flächen für die Feuerwehr zu beachten sind.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass für alle Geschosse über EG die Sicherung des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr mit den entsprechenden Aufstellflächen/Feuerwehrezufahrten oder als baulich gesicherter zweiter Rettungsweg erforderlich wird.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass die Quartiersstraße bis zum Platz Kriterien einer Feuerwehrezufahrt erfüllen muss und der Platz als Bewegungsfläche für die Feuerwehr notwendig werden kann.

Es wurde vorgebracht, dass Durchfahrbarkeit zur Böhmisches Straße für Lösch- und Sonderfahrzeuge als sinnvoll angesehen wird.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass die Befahrbarkeit/ Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen auf Stichwegen gegebenenfalls notwendig werden könnte und Hubrettungsfahrzeuge planungsabhängig auch für Blockrand C 2 erforderlich sind.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass Bäume das Anleitern an Fassaden nicht behindern dürfen, keine Pflanzung vor straßenseitigen Fassaden erfolgen dürfen, eine lichte Durchfahrts Höhe von 3,50 m unter Bäumen zu sichern ist und eine Beurteilung brandschutztechnischer Verträglichkeit der Bäume derzeit nicht möglich ist.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 11 von 13

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Regelungen der DIN 14090 zu Flächen für die Feuerwehr, zur Sicherung des zweiten Rettungsweges sowie zu Baumpflanzungen betreffen die Objektplanung und werden in diesem Rahmen beachtet. Ein Anleiten mit Hubrettungsfahrzeugen ist für nicht unmittelbar an der Straße gelegene Wohnungen nicht vorgesehen, so dass eine Befahrung der Stichwege nicht erforderlich ist.

Die Quartiersstraße erfüllt hinsichtlich der Breite und der Belastungsklasse die Kriterien einer Feuerwehrezufahrt. Der Platz ist für eine Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt.

Die Durchfahrtmöglichkeit für Lösch- und Sonderfahrzeuge zur Böhmisches Straße wird durch eine entsprechende Pollerlösung geschaffen.

Im Zuge der Objektplanung wird das Brandschutzkonzept mit dem Brand- und Katastrophenschutzamt abgestimmt. Die Sicherung des zweiten Rettungsweges wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.1.2 LöschwassersicherungVorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass die Einhaltung der Festlegungen DVGW W 405 zur Löschwasserversorgung zu sichern ist und dass der Hydrantenabstand nicht unter 150 m betragen darf.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Entsprechend der Aussagen der DREWAG als zuständiges Versorgungsunternehmen kann eine Löschwassermenge gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 von bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über Hydranten gesichert werden, wenn die Voraussetzungen störungsfreier Netzbetrieb und nur ein Brandfall im Gebiet eingehalten sind.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.2 KampfmittelbelastungVorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist und dass bei Tiefbauarbeiten ein Antrag auf Auskunft vom Bauherrn beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes Dresden zu stellen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Im gesamten Innenstadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden kann das Antreffen von Kampfmitteln bei Baumaßnahmen regelmäßig nicht ausgeschlossen werden. Zur Information der Bauherren und beteiligten Firmen wurde ein Hinweis dazu im Rechtsplan aufgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung eines Hinweises.

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -**Abwägung**

Fassung vom 28.02.2014

Seite 12 von 13

5.3 DenkmalpflegeVorgetragene Inhalte

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die angrenzenden Kulturdenkmale Bautzner Str. 39 und Böhmisches Str. 34 einschließlich Hinterhaus Umgebungsschutz gilt.

Es wurde vorgebracht, dass die Aufgabe geschlossener Bebauung für Autoverkehr nicht akzeptabel ist.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass der Ausschluss von Autoverkehr und die Wendemöglichkeit in Plan und Text zu verankern seien.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der Umgebungsschutz der angrenzenden Kulturdenkmale wurde bei der Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes und der Hochbauplanung beachtet. Die Planung wurde mit den Denkmalschutzbehörden vorabgestimmt, die Endabstimmung, insbesondere zu den Fassaden an der Böhmisches Straße, erfolgt im Rahmen der Bauantragserstellung. In der Begründung wurde unter dem Punkt 1.3 Angrenzende Nutzungen auf die angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude und den Umgebungsschutz hingewiesen.

Die Aufgabe der geschlossenen Bebauung an der Böhmisches Straße ist notwendig, da für die Erschließung des Blockinnenbereiches zumindest für Katastrophen- und Rettungsfahrzeuge eine zweite Ein-/ Ausfahrt notwendig ist. Die Nachverdichtung des Innenbereiches ist ein Planungsziel in der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet. Die bauliche Ausbildung einer Durchfahrt wurde geprüft, diese war allerdings nicht genehmigungsfähig, da bereits die Ein-/ Ausfahrt an der Bautzner Straße durch eine Durchfahrt erfolgt.

Das städtebauliche und Erschließungskonzept einschließlich der Vermeidung der Durchfahrtmöglichkeit ist in der Begründung beschrieben. Eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht möglich. Im Gestaltungsplan/ Lageplan (Blatt 3 von 6) sind die Poller dargestellt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, es wurde lediglich in der Begründung auf den Denkmalschutz hingewiesen.

5.4 ArchäologieVorgetragene Inhalte

Es wurde vorgebracht, dass ein Hinweis zur Notwendigkeit von Grabungen vor Erschließungs- und Bauarbeiten zu ergänzen ist, da in der Umgebung Reste mittelalterlicher Siedlung bekannt geworden sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Zur Notwendigkeit von archäologischen Grabungen wurde ein Hinweis auf dem Rechtsplan ergänzt. Die Maßnahmen werden vom Vorhabenträger mit den zuständigen Ämtern abgestimmt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung eines Hinweises zur Archäologie auf dem Rechtsplan.

5.5 PlanzeichnungVorgetragene Inhalte

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Arbeitshilfe 8 nicht ausreichend berücksichtigt wurde (Freistellung Grenzpunkte, Darstellung Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern innerhalb, Bestandsgebäude erkennbar, etc.).

Anlage 1 zur Vorlage - Öffentlich -

Abwägung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 13 von 13

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten Abstimmungen mit Vermessungsamt bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten notwendig sind und Grenzmarken zu erhalten sind.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass bei Veränderung der Topographie die Lieferung von Schlussvermessungsunterlagen dem Städtischen Vermessungsamt zu liefern sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Hinweise zu Rechtsplan und Plangrundlage wurden berücksichtigt.

Auf die notwendigen Abstimmungen mit dem Vermessungsamt wurde in der Begründung hingewiesen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung eines Hinweises in der Begründung.