

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 1 von 11

Gliederung/Themen der Abwägung

1. Thema: Geltungsbereich
2. Thema: städtebauliches Konzept, Gebäudegestaltung
3. Thema: Art der baulichen Nutzung
4. Thema: verkehrliche Erschließung
5. Thema: technische Erschließung
6. Thema: Denkmalschutz/Archäologie
7. Thema: Grünordnung/Grüngestaltung
8. Thema: Immissionsschutz
9. Thema: Umweltbelange

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 2 von 11

1. Thema: Geltungsbereich

Vorgetragene Inhalte

Hinweis zur Änderung der Wegebezeichnung ÖW 62 - Altstadt II (vormals OFW 60 - Altstadt II) und Bedarf der Straßenbenennung der Straßenverbindung zwischen Marschnerstraße und Güntzstraße

Hinweise zu Leitungsauskünften

Hinweis, vor Baubeginn mit der Abt. Liegenschaftskataster die Erhaltung der Messpunkte abzustimmen

Hinweis zur Schlussmessung

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die geänderte Wegebezeichnung ÖW 60 - Altstadt II ist in der Kartengrundlage des Bebauungsplans entsprechend zu korrigieren. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich hieraus nicht.

Die neu herzustellende Straße wird zu gegebener Zeit einen Namen durch Stadtratsbeschluss erhalten. Für die planungsrechtlichen Festsetzungen ist dies ohne Belang.

Die sonstigen Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant bzw. betreffen nachfolgende Planungsphasen.

2. Thema: städtebauliches Konzept, Gebäudegestaltung

Vorgetragene Inhalte

Reduzierung bzw. Anpassung der Gebäudehöhe, des Gebäudevolumens und der Fassadengestaltung an den Umgebungsbestand

Aufnahmen bestehender Gebäudefluchten und entsprechende Anpassung der Baugrenzen.

Anregung zum Wiederaufbau des historischen Stübel-Brunnens.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der bauliche Bestand der Umgebung des Vorhabens ist schon aufgrund des sehr unterschiedlichen Alters der Gebäude sowie deren Nutzung sehr inhomogen und lässt keine eindeutige Zuordnung zu bestimmten einheitlichen Baumerkmalen zu. Aufgrund der markanten Solitärstellung des geplanten Gebäudes besteht eine gewisse Analogie zur Gläsernen Manufaktur, so dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der modernen Architektursprache als auch in Bezug auf die Straßenraumkante an der Stübelallee an diesem Gebäudekomplex orientiert.

In der Umgebung des Vorhabens bestehen mit Ausnahme der Fassade der Gläsernen Manufaktur keine Gebäudefluchten, die in der vorliegenden Planung aufzunehmen wären. Die Westfassade des südlichen größeren Teilbaukörpers entspricht in etwa dieser Gebäudeflucht, wobei aufgrund der gewünschten raumbegrenzenden Einfassung des Straßburger Platzes an zwei Platzseiten eine grundsätzlich andere Konzeption erforderlich ist als bei dem an einer Straßenecke befindlichen Produktionsgebäude des Automobilherstellers.

Eine Änderung des im Übrigen aus einem Ideenwettbewerb entwickelten städtebaulichen Konzepts ist daher nicht erforderlich.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 3 von 11

Der Aufbau des Stübelbrunnens an historischer Stelle würde die bereits durch die Stadt realisierte Platzgestaltung zunichte machen. Bereits im Platz verwendete Fördermittel wären zurückzuzahlen. Von der früheren Brunnenanlage sind nur geringe Anteile erhalten geblieben (eine Reliefplatte). Die Neuherstellung des ehemals sehr aufwändigen Brunnens ist wirtschaftlich für die Stadt nicht leistbar. Die Einbeziehung des verbliebenen Reliefs in das geplante Gebäude wird im Rahmen der Objektplanung geprüft. Der Anregung zum Wiederaufbau des nicht mehr vorhandenen Brunnens kann nicht gefolgt werden.

3. Thema: Art der baulichen NutzungVorgetragene Inhalte

Hinweis zur Aussage des Zentrenkonzeptes zur Größe von Nah- und Grundversorgungsstandorten bis 1.500 m² Verkaufsfläche.

Hinweis, wonach für die geplanten Nutzungen, insbesondere die Büronutzung kein Bedarf besteht.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6019 setzt gemäß § 12 BauGB die Art der baulichen Nutzung so exakt fest, wie es für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist. Die Größe der einzelnen Geschäftsfläche wird mit maximal 2.000 qm VK, die Gesamtfläche bis 5.000 qm VK festgesetzt.

Der Standort Straßburger Platz ist im aktualisierten Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden (beschlossen durch den Stadtrat am 19.04.2007) als Teilbereich der Innenstadt dem Stadtzentrum zugeordnet. Ergänzend wird für den Standort ein Entwicklungspotenzial in der Grund- und Nahversorgung ausgewiesen.

Die vorgeschlagenen Flächengrößen gehen mit den Aussagen des Zentrenkonzeptes konform. Es wird davon ausgegangen, dass das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum am Straßburger Platz zur Vervollständigung der Angebotsstruktur im Lebensmittelbereich und zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt.

Eine Beschränkung der Zulässigkeit für Lebensmitteleinzelhandel auf 1.500 qm VK ist nicht erforderlich. Die Beschränkung der weiteren großflächigen Ladengeschäfte für nicht zentrenrelevante Branchen erfolgt insofern, als dass die Obergrenze der Verkaufsflächen exakt definiert ist. Es wird nicht als städtebauliche Aufgabe eingestuft, den nicht zentrenrelevanten Branchenmix zu reglementieren, da hiervon keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Dresden zu erwarten sind.

Das Zentrenkonzept ist als informelles Steuerungsinstrument eine Grundlage der Stadtplanung. Es hat nicht den Anspruch, sämtliche Details späterer Vorhaben stadtweit vorwegzunehmen, sondern bedarf einer auf das konkrete Vorhaben zugeschnittenen Ausformung. Auf S. 11, 12 des Zentrenkonzeptes steht: „In den *Nebenbereichen* (Wettiner Platz, Achsen Schweriner Straße, Ostra-Allee, Lingnerstadt, Achse Grunaer Straße, Straßburger Platz) spielt Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle und ist vor allem auf die Nah- und Grundversorgung für die Bewohner der Innenstadt bezogen.“

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 4 von 11

Mit der Formulierung „vor allem“ sollten evtl. darüber hinaus gehende Entwicklungsspielräume nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall bestehen Voraussetzungen, die eine Überschreitung der im Zentrenkonzept gegebenen Ansiedlungsempfehlung von 1.500 m² VK im Bereich Lebensmittel auf max. 2.000 m² rechtfertigen. Maßgeblich hierfür sind eine sehr dichte Wohnbebauung mit entsprechend großer Bevölkerung in der unmittelbaren Umgebung und das Fehlen von Lebensmittelmärkten im Umkreis von etwa 750 m. Aufgrund dieses hohen, nicht gebundenen Kaufkraftpotenzials vor Ort ist nicht von einer Verdrängung bestehender Lebensmittelbetriebe auszugehen. An dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass die Stadt Einzelhandelsvorhaben nur dann steuern darf und soll, wenn andernfalls städtebaulich negative Folgen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten wären. Das ist bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die Abgrenzung des Stadtzentrums Innenstadt orientiert sich im 2007 beschlossenen Zentrenkonzept in diesem Bereich an der im Rahmenplan 767 vorgesehenen Bebauung. Mit dieser vom Kreuzungsbereich zurückweichenden Bebauung mit zentrenrelevanten Nutzungen sollte bewusst Raum für die Ausgestaltung des Straßburger Platzes im Norden und Osten geschaffen werden. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich dabei nicht an Flurstücksgrenzen und somit auch nicht an den Grenzen des Flurstückes 1206 der Gemarkung Dresden-Altstadt II.

Die im VB-Plan Nr. 6019 vorgesehene Bebauung greift das Konzept der Platzgestaltung am Kreuzungsbereich auf. Insofern widerspricht der VB-Plan nicht der Intention des Zentrenkonzeptes.

Die Büro- und Dienstleistungsnutzung in den obersten Geschossen ist der städtebaulichen Forderung nach einer entsprechenden Gebäudehöhe entlang der Stübelallee geschuldet. Die Realisierung der Flächen ist in einer gestalterisch und qualitativ hochwertigen Ausführung vorgesehen, die sich von der Mehrzahl der leerstehenden Gewerbeimmobilien deutlich positiv abhebt. Entsprechend groß ist auch die seit Bekanntwerden des Projektes nach Auskunft des Vorhabenträgers bestehende Nachfrage nach den Flächen. Die Plankonzeption einschließlich der verfügbaren Verkaufs- und Nutzflächen ist der städtebaulich markanten Lage des Objektes angemessen und vertretbar.

4. Thema: verkehrliche ErschließungVorgetragene Inhalte

Durchführung der Comeniusstraße bis zur Güntzstraße für den Fußgängerverkehr mit Gehweg auf der Nordseite

Anbindung an der Güntzstraße nur mit den Fahrbeziehungen Rechtsabbiegen und Rechts einbiegen, Linksabbiegen vorzugsweise baulich verhindern

Anregung einer Fußgänger- und Radfahrer-Passage diagonal aus Richtung Canalettostraße zum Straßburger Platz entsprechend des historischen Straßenverlaufs

Anregung zur Öffnung der Anlieferungsstraße für den Individualverkehr

Wegen Zunahme des Verkehrs in der Relation Comeniusstraße- Canalettostraße wird technische Sicherung mit Haltelichtanlage gefordert, Vorhaben als Teilverursacher wegen der zu erwartenden Verkehrszunahme im Konfliktbereich

Bedenken hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens in den benachbarten Wohngebieten; Anregung zur Sperrung der Durchfahrtmöglichkeit zwischen Marschnerstraße und Güntzstraße; Hinweis zu fehlenden Angaben zum Verkehrsaufkommen in den Verfahrensunterlagen

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 5 von 11

Option zur Doppelnutzung von Stellplätzen durch Anwohner und Kunden/Angestellte des Geschäftsquartiers wird als nicht sinnvoll erachtet, da zumindest teilweise zeitgleicher Bedarf besteht

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag**Radwegführung:**

Der vorhandene diagonal verlaufende Fuß- und Radweg verläuft über Privatgrundstücke und wird deshalb nach den Vorstellungen des Eigentümers / Vorhabenträgers in Übereinstimmung mit den Ergebnissen des vorab durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs überplant.

Anders als in einigen Stellungnahmen dargestellt, stellt dieser Fuß- und Radweg keine traditionelle Wegeverbindung dar. Die traditionelle Wegeverbindung verläuft diagonal weiter südöstlich und ist als öffentlicher Weg "ÖW 60 - Altstadt II" (Flurstück Nr. 1205) ausgebaut. Dieser Fuß- und Radweg bleibt erhalten und wird nur im Einmündungsbereich an der Stübelallee geringfügig umgebaut, um Konflikte mit der Einfahrt zur Anlieferung zu vermeiden.

Der von einigen Bürgern zum Erhalt angeregte diagonale Weg ist erst in den letzten Jahren nach Abbruch des ehemals dort vorhandenen Wohnungsblocks im Zuge der Zwischengestaltung entstanden. Vor dem Gebäudeabbruch gab es in der Diagonale von der Comeniusstraße zum Straßburger Platz keine Direktverbindung.



Abbildung: mögliche Fahrwege für Radverkehr

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 6 von 11

Durch die breite Passage zwischen den beiden geplanten Baukörpern, breitere Gehwege an der Nord- und Südseite des Vorhabens sowie die neue Straßenverbindung Marschnerstraße-Güntzstraße sind für Fußgänger und Radfahrer deutlich mehr Verkehrsflächen vorgesehen als bislang vorhanden. Die Umwege infolge des Entfalls der nach Abbruch des früheren Wohnblocks provisorisch angelegten diagonalen Asphaltwegs und somit auch mögliche Wegzeitverlängerungen sind minimal und treten nur in der Wegeverbindung Canalettostraße - Straßburger Platz auf. Hier besteht mit dem ÖW 60 eine leistungsfähige Verbindung in Parallellage (siehe Abbildung oben).

Gehweg "Nord":

Für das Vorhaben wird die erforderliche fußläufige Erschließung unmittelbar um das Gebäude herum vorgesehen, so dass auch eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Marschnerstraße und Güntzstraße auf der Straßensüdseite gewährleistet ist. Der im Freiflächengestaltungsplan als Option dargestellte Gehweg nördlich dieser neuen Verbindungsstraße ist zur Erschließung des Vorhabens nicht erforderlich. Im Rahmen der Freiflächengestaltung des Vorhabens werden alle heute bestehenden Wegeverbindungen in gleicher oder besserer Qualität neu geschaffen, so dass es kein städtebauliches Erfordernis zur Herstellung dieser weiteren Gehwegeverbindung gibt. Die Option soll weiter im Freiflächenplan eingetragen bleiben, eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung dieses Wegs kann jedoch nicht begründet oder hergeleitet werden.

Anschluss neue Erschließungsstraße an die Güntzstraße:

Die Anregung der DVB AG zur Vorgängerplanung, die mit der aktuellen Stellungnahme nochmals vorgelegt wurde, ist durch das Verkehrskonzept und die Straßenplanung des Vorhabens bereits berücksichtigt. Das Linksabbiegen wird durch entsprechende Beschilderung ausgeschlossen. Es wäre auch wegen der Straßenbahnhaltestelle in diesem Bereich (Absperrgitter, Borde) faktisch kaum möglich.

Öffnung der Anlieferung für den Individualverkehr:

Die Öffnung der östlich des Gebäudes geplanten Anlieferungsstraße für den Individualverkehr würde ggf. als Schleichweg zur Umfahrt des Knotenpunktes Stübelallee/Güntzstraße genutzt und damit zu gebietsfremden Verkehr in Richtung des benachbarten Wohngebiets führen. Zudem wären ggf. Konflikte bei den Anlieferungsvorgängen zu erwarten, durch die diese Verbindung zumindest kurzfristig gesperrt wäre. An der bisherigen verkehrlichen Konzeption soll daher festgehalten werden.

Technische Sicherung Straßenbahnquerung Canalettostraße:

Der Bedarf für eine entsprechende technische Sicherung ist bereits heute aufgrund der Verkehrsbelastungszahlen vorhanden. Das Erfordernis einer signalisierten Straßenbahnkreuzung ist nach BO Strab nach Angabe der Dresdner Verkehrsbetriebe bereits ab 100 Kreuzungsvorgängen pro Stunde gegeben. Derzeit queren hier nach Angabe im Verkehrsgutachten mgp (vom 21.03.2014, siehe Anlage zur Begründung) bereits ca. 650 Kfz/h. Das Vorhaben trägt nur mit etwa 1.110 Kfz/d, d.h. etwa 111 Querungen pro Stunde (in der Spitzenstunde) zu weiteren Querungsvorgängen bei. Dies entspricht einem Anteil von nur 14,6 % der Gesamtanzahl der Querungsvorgänge nach Realisierung des Vorhabens. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrliche Situation im Bereich der Straßenbahnkreuzung sind somit unwesentlich. Dennoch erfolgt eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers entsprechend den Verkehrsanteilen an den Herstellungskosten der Signalisierung. Eine entsprechende vertragliche Regelung erfolgt zwischen Vorhabenträger und DVB. Die notwendigen Regelungsinhalte werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 7 von 11

Verkehrszunahme in benachbarten Wohngebieten:

In der Verkehrsuntersuchung des Büros mgp vom 21.03.2014 werden die Verkehrszunahmen in den umliegenden Straßen ermittelt. Diese sind insbesondere in der Marschnerstraße mit ca. 473 Kfz/d relativ gering. Eine Verdopplung der Verkehrsmenge, durch die ggf. eine Anforderung zur Ermittlung der Lärmimmissionen entstehen könnte (3 dB(A)-Kriterium) findet in keiner Straße des Bestandsnetzes statt. Die von Verkehrszunahmen betroffenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig, so dass regelungsbedürftige Konflikte nicht erkennbar sind. Auf die entsprechenden Ermittlungen und Bewertungen der Verkehrsuntersuchung wird verwiesen.

Mitbenutzung von Stellplätzen:

Die Parkebenen des Vorhabens sind öffentlich zugänglich und gegen entsprechende Gebühr nutzbar. Im Rahmen des Betriebs des Parkhauses können Dauervermietungen von Stellplätzen an Mieter und ggf. Anwohner erfolgen. Hierzu werden im Durchführungsvertrag jedoch keine Regelungen aufgenommen. Die Begründung ist hier in den Formulierungen anzupassen. Änderungen der Planung ergeben sich nicht.

5. Thema: technische Erschließung

Vorgetragene Inhalte

Telekom

Hinweis: Unterhaltungsmaßnahmen insbesondere zur Störungsbeseitigung bei Anlagen der Telekom müssen jederzeit möglich sein

Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Baudurchführung

DREWAG/Strom

Im o.g. Bereich kann die Stromversorgung als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Für die Innere Erschließung ist eine neue Umspannstation als Einbaustation erforderlich,

DREWAG/Informationskabelnetz

Im Planungsbereich befinden sich umfangreiche Fernmeldeanlagen der DREWAG NETZ. Notwendige Verlegungen bzw. Veränderungen bei den Lagebedingungen des Anlagenbestandes (Überdeckung, Überbauung, Annäherungen, Gefährdungen beim Bau, etc.) sind mit dem verantwortlichen Fachbereich der DREWAG NETZ frühzeitig abzustimmen. Es wird bestätigt, dass die vorliegende Planung der mit der DREWAG erfolgten Abstimmung entspricht und dass keine Bedenken bestehen.

DREWAG/Gas

Keine Einwände

DREWAG/Wärmeversorgung

Keine Einwände

DREWAG/Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das anliegende Versorgungsnetz realisiert werden. Der geplante Anschluss des Vorhabens liegt an der Marschnerstraße. Es werden keine Einwände zur Planung vorgebracht.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 8 von 11

Entwässerung

Hinweis zur Ableitung des Niederschlagswassers; Aufgrund bestehender hoher Belastung wird eine Drosselung auf 20 l/s für das auf befestigten privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gefordert.

Auf die zwischenzeitlich in der Abstimmung zwischen der Stadtentwässerung Dresden und dem Planungsbüro der Erschließungsanlagen geänderte Planung wird hingewiesen.

Hinweis auf zu verlegenden Mischwassersammler im Bereich der neuen Straße zwischen Marschner- und Güntzstraße

Hinweis auf den noch abzuschließenden Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadtentwässerung Dresden GmbH

Zusammenfassend und unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung der Hinweise wird der Planung zugestimmt.

50Hertz Transmission GmbH, GD mbH (GasLINE), GD mbH (ONTRAS)
keine Anlagen betroffen.

DVB AG

Auf die bestehenden Anlagen (Kabeltrassen Fahrleitungsmasten etc. wird verwiesen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Zugänglichkeit der Telekom-Leitungen ist durch die Festsetzung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Es ergeben sich hier keine Änderungen für den Bebauungsplan oder den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Stellungnahmen zu den Belangen der Erschließung bestätigen den bereits sehr weit fortgeschrittenen Stand der Erschließungsplanung durch ein Dresdner Fachbüro im Auftrag des Vorhabenträgers. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Berücksichtigung der Erschließungsbelange erfolgt im Rahmen der weiteren Objektplanung. Der Erschließungsplan wird fortgeschrieben und redaktionell geändert.

Die von DREWAG Strom vorgesehene Umspannstation ist zwischen DREWAG und Vorhabenplan/Vorhabenträger abgestimmt. Eine Festsetzung dieser Station ist nicht erforderlich, da sie als interne Anlage in das Bauvorhaben integriert wird.

Die Leitungen, Masten etc. der DVB AG werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und DVB wird im Zufahrtbereich der Lkw-Anlieferung ein Mast aus Gründen des Anprallschutzes gegen eine Abspannung an das Gebäude ersetzt. Eine Regelung erfolgt dazu im Durchführungsvertrag.

6. Thema: Denkmalschutz/Archäologie

Vorgetragene Inhalte

Im Plangebiet befindet sich das Denkmal für Julius Fucik. Mit Beschluss des Stadtrates ist es als am Ort verbleibend eingestuft.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungsarbeiten und Bauarbeiten in dem von Bautätigkeit betroffenen Bereich archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht zu bergen.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 9 von 11

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Das im Plangebiet befindliche Denkmal für Julius Fucik verbleibt unverändert am Standort als Bestandteil des Straßburger Platzes. Es wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Archäologie können Bereiche mit ehemaliger Bebauung bzw. Unterkellerung von der Betrachtung ausgenommen werden, da hier keine Funde mehr zu erwarten sind. Auch für die übrigen Flächen wäre eine flächenhafte Aufgrabung durch das Landesamt zu umfangreich im Verhältnis zur Unsicherheit, ob überhaupt Funde vorliegen. Eine Vorabuntersuchung über z.B. geomagnetische Verfahren ist aufgrund der Jahrhundertelangen Flächennutzungen mit Aufgrabungen, Auffüllungen und entsprechendem anthropogenen Schrott im Boden nicht zweckmäßig. Es wurde daher besprochen, dass anstelle der in der Stellungnahme angekündigten Vorab-Grabungen baubegleitend eine Überwachung der Arbeiten durch einen Mitarbeiter der Denkmalpflege erfolgt, so dass eventuelle Funde dann entdeckt und anschließend geborgen werden können.

Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG im Übrigen ohnehin zu melden. Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind bei allen Neubaumaßnahmen mit Erdbewegungen, insbesondere beim Abschieben des Mutterbodens und beim Baugrubenaushub, Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Archäologie sind vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen (§ 11 Abs. 1 SächsDSchG).

Den mit der Untersuchung beauftragten Mitarbeitern ist ein uneingeschränkter Zugang zu der Baustelle und Unterstützung zu gewähren (§ 15 Abs. 1 SächsDSchG). Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

7. Thema: Grünordnung/GrüngestaltungVorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, Grünflächen möglichst zusammenzufassen, so dass diese leichter durch das Amt für Stadtgrün gepflegt werden können. Auf Kleinflächen soll verzichtet oder diese als Splitt-Flächen ausgebildet werden, da ansonsten die Pflege aus Kostengründen nicht geleistet werden kann. Die Hecke an der Nordostecke des Gebäudes soll entfallen oder muss durch den Vorhabenträger gepflegt werden.

Die Ersatzpflanzungen der im Plangebiet entfallenden und dort nicht mehr zu ersetzenden Bäume soll nicht entsprechend dem Vorschlag an der Herkulesallee erfolgen, sondern im Leutewitzer Volkspark und entlang der Comeniusstraße sowie der Wormser Straße.

Hinweis zum Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Abfallentsorgung, da die private Erschließungsverbindung zwischen Stübelallee und Marschnerstraße (Anlieferungszufahrt) nicht mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren wird.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 10 von 11

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die zwischen Stadtplanung und Vorhabenträger abgestimmte und qualitativ gute Freiflächenplanung soll beibehalten werden. Einige der Kleinflächen liegen ohnehin auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und sind von diesem zu pflegen. Für die in der Stellungnahme genannte Hecke erfolgt im Durchführungsvertrag eine Regelung, wonach diese Hecke seitens des Vorhabenträgers gepflegt wird.

Im Durchführungsvertrag wird für die außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ersatzpflanzungen eine Ablösesumme festgelegt, die der Vorhabenträger an das ASA bezahlt. Die Pflanzungen werden dann durch das ASA an den von diesem Amt für geeignet erachteten Standorten umgesetzt. Die Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Abfallentsorgung wird auf Ebene der Objektplanung weiter verfolgt. Die im Rahmen der Vorhabenplanung sinnvoll im Bereich der Anlieferungsbereiche innerhalb des Gebäudes vorgesehenen Müllsammelbehälter sind am Tag der Abholung durch die Hausverwaltung/Technischen Dienst zur Leerung an einen mit der Abfallentsorgung noch festzulegenden Platz, vorzugsweise an der Verbindungsstraße zwischen Marschnerstraße und Güntzstraße zu bringen. Änderungen der Planfestsetzungen oder des Vorhabenplans sind nicht erforderlich.

8. Thema: Immissionsschutz**Vorgetragene Inhalte**

Seitens des östlichen Nachbarn wird eine Wohnbebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Kaufhalle geplant. Es wird angeregt, diese im Lärmschutzgutachten zu berücksichtigen. Insbesondere die Lkw-Anlieferung wird hier kritisch gesehen. Auch fänden sich keine Hinweise zur Müllentsorgung im Schallgutachten.

Zur Verbesserung des Schallschutzes wird die geschlossene Ausführung der Parkhausfasaden in Richtung der Wohnbauplanung gefordert.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Zum Nachbargrundstück liegt im Sinne einer Absichtserklärung bislang eine Planung für ein neues Wohngebäude vor. Maßgeblich für die Planung ist dem Grundsatz nach die bestehende Situation, auf welche die Festsetzungen des Planes abheben. Eine weitergehende Berücksichtigung der neuen Nachbarschafts-Situation durch veränderte Festsetzungen bzw. bauliche Veränderungen oder eine Überarbeitung des Schallgutachtens ist nicht erforderlich.

Das seitens des Nachbarn beabsichtigte Vorhaben wurde zur Beurteilung an den Ersteller der schalltechnischen Untersuchung gesendet. Mit fachlicher Stellungnahme vom 30.07.2014 hat dieser bestätigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der Wohnnutzung selbst bei Einstufung des Grundstücks der ehemaligen Kaufhalle als Allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten werden. Auch die zu erwartenden Geräuschspitzen der Anlieferung liegen im zulässigen Bereich. Damit sind wesentliche Konflikte auch bei einer ggf. veränderten Situation nicht zu erwarten.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom: 15. September 2014

Seite 11 von 11

Zur Müllentsorgung ist ergänzend festzustellen, dass der zuständige Entsorgungsbetrieb auch das geplante Wohnhaus voraussichtlich auf der gleichen Tour wie das Nachbargebäude des vorliegenden Vorhabens entsorgen würde. Die Müllentsorgung ist hier gegenseitig zu akzeptieren. Im Übrigen erfolgt die Entsorgung üblicherweise nicht innerhalb der Nacht- und Ruhezeiten.

9. Thema: UmweltbelangeVorgetragene Inhalte

Es werden Bedenken zum Verlust der bestehenden Grünflächen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes erhoben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Flächen des Plangebiets wurden in faunistischer und floristischer Hinsicht im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Betrachtung untersucht. Bei der Realisierung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, sofern die seitens des eingeschalteten Gutachters angeregten Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu wurden diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der örtlichen Bestandsaufnahme wurden keine geschützten Biotope festgestellt. Insofern liegen auch keine Verstöße gegen den gesetzlichen Biotopschutz vor.

Die im Plangebiet nicht mehr ersetzbaren Bäume werden an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Neuanpflanzungen ersetzt. Im Rahmen des Vorhabens können aber auch einige der Bäume erhalten werden. Hierzu werden diese im Plan als zwingend zu erhalten festgesetzt. Der Verlust von Innerstädtischer Grünfläche ist ungeachtet der hier nicht gegebenen natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte ein Nachteil für die Natur, der jedoch durch eine Vielzahl von Maßnahmen angemessen minimiert und auch ausgeglichen wird. Die sehr umfangreiche Dachbegrünung wird beispielsweise ein Habitat für Arten (Insekten, Vögel) werden, die bislang auf der Fläche des Plangebiets keine ausreichenden Lebensbedingungen vorfanden. Nicht zuletzt darf nicht außer Acht gelassen werden, dass es sich bei der Fläche um einen historischen innerstädtischen Platz handelt, der schon seit langem versiegelte Flächen und auch Bebauung aufwies. Die bauliche Nutzung entsprechender Flächenbrachen im Rahmen einer maßvollen Innenentwicklung ist einer Entwicklung der Stadt in den Außenbereich hinein vorzuziehen. Zudem kann die Nahversorgungsfunktion nur am Wohnort der Menschen erfüllt werden. Die vorliegende Planung ist daher auch naturschutzfachlich vertretbar. In der näheren Umgebung des Vorhabens sind mit dem Botanischen Garten und dem Großen Garten sowie großen privaten Grünflächen gerade an dieser Stelle des Stadtgebiets qualitativ hochwertige umfangreiche Naherholungsflächen vorhanden, die auch für Flora und Fauna eine hohe Bedeutung haben, die deutlich über die des vorliegenden überschaubaren Gebiets hinausgeht.