

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich

Abwägungsvorschläge

Fassung vom 30. Januar 2015

Abwägungsvorschläge

**Bebauungsplan Nr. 200
Dresden-Klotzsche Nr. 7
Travemünder Straße**

vom 30. Januar 2015

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 1 von 51

1	Städtebauliches Konzept	3
2	Umweltbelange	3
2.1	Schallschutz	3
2.1.1	Eingeschränkte Gewerbegebiete	3
2.1.2	Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen	4
2.1.3	Fluglärmgesetz	5
2.1.4	Luftwärmepumpen	5
2.2	Artenschutz	5
2.2.1	Oberbodenabtrag	5
2.2.2	Einschränkung von Baumfällungen und Vorsorgemahd	6
2.2.3	Umsiedlung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings	7
2.3	Radonschutz	7
3	Grünordnung	8
3.1	Anpflanzung/ Maßnahmenflächen	8
3.1.1	Einzäunung der Maßnahmenflächen M1 bis M3	8
3.1.2	Anpflanzungsfestsetzung 1	9
3.1.3	Pflanzlisten	9
3.1.4	Eiche im Bereich des Flössertgrabens	10
3.1.5	Wege in öffentlichen Grünflächen	10
3.1.6	Tabelle zur Biotopkartierung	11
3.1.7	Ergänzende Waldfläche	12
3.1.8	Herstellung der Offenlandbereiche in den Maßnahmenflächen M1 bis M3	12
3.1.9	Bruchwald	12
3.1.10	Pflanzbindung am Friedhof	13
3.1.11	Überwachung der Umweltauswirkungen	13
3.1.12	Anpflanzungsfestsetzungen	13
3.1.13	Baumpflanzungen auf Einzelhausgrundstücken	14
3.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	14
3.3	Spielplatz	15
3.4	Baumscheiben und -standorte	15
3.4.1	Standorte der Straßenbäume	15
3.4.2	Baumscheiben	16
3.4.3	Einzelbaumschutz	17
4	Erschließung	17
4.1	Verkehrerschließung	17
4.1.1	Straßen	17
4.1.2	Fuß- und Radwege	22
4.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	26
4.2	Ver- und Entsorgung	26
4.2.1	Trinkwasser/ Löschwasser	26
4.2.2	Entwässerung	27
4.2.3	Energieversorgung	32
4.2.4	Fernwärmeversorgung	33

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 2 von 51

5	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
5.1	Maß der baulichen Nutzung	34
5.1.1	Zulässige Grundfläche	34
5.1.2	Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche	34
5.1.3	Zulässige Höhe baulicher Anlagen / Erdgeschossfußbodenhöhe	35
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	35
5.2.1.	Seitlicher Gebäudeabstand	35
5.2.2	Gebäudelängsachse	36
5.2.3	Baufenster	36
5.2.4	Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen	38
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
6.1	Gebäudekubatur	39
6.1.1	Begrenzung der Kniestockhöhe (WA 1)	39
6.1.2	Gebäudeproportionen	40
6.2	Dachgestaltung	41
6.2.1	Dachgestaltung Hauptgebäude	41
6.2.2	Ausrichtung der Dachneigung von Pultdächern	41
6.2.3	Dachüberstände	42
6.2.4	Dachgestaltung Garagen, Carports und Nebenanlagen	42
6.3	Fassadengestaltung	43
6.3.1	Verglaste Fassaden	43
6.3.2	Fassadenmaterialien	43
6.4	Nebenanlagen	44
6.5	Gestaltung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke - Auffüllungen	45
6.6	Einfriedungen	45
6.6.1	Höhe der Einfriedungen	45
6.6.2	Farbe der Einfriedungen	46
7	Sonstiges	46
7.1	Friedhofsabstand	46
7.2	Wald / Waldabstand	47
7.2.1	Grundstücke mit Waldanteil	47
7.2.2	Waldabstand	48
7.3	Plangrundlage	48
7.4	Sonstige Hinweise	49
7.4.1	Bauschutzbereich des Flughafens Dresden	49
7.4.2	Archäologie	49
7.4.3	Kampfmittelbelastung	50
7.4.4	Bezug auf gesetzliche Grundlagen	50
7.4.5	Bereits erteilte Baugenehmigung für ein Feuerwehrgebäude	50

1 Städtebauliches Konzept

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass der vorgelegte Bebauungsplan das Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht erfüllt sei: in Bezug auf die Grundstückseinteilung, die Anzahl der beabsichtigten Baugrundstücke, die Straßenführung sowie die Führung und zu schmale Darstellung des Flössertgrabens würden zu viele Planungsobjekte zusammengedrängt.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf das nicht erfüllte Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Kritik an der - hohen - Anzahl der Baugrundstücke sowie sonstiger Planungsobjekte erscheint in sich widersprüchlich. Dessen ungeachtet bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan auf den Nachfrageüberhang für Eigenheimgrundstücke reagiert, dabei die vorhandenen übergeordneten Grünverbindungen erhält und weiter entwickelt sowie die mit einer Bebauung zwangsläufig verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft mit einer Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen, Beschränkungen der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der Bebauungsplan regelt die Grundstückseinteilung (Parzellierung) sowie die Anzahl der Baugrundstücke nicht. Dies obliegt letztendlich dem bzw. der Eigentümer. Die gewählte bauliche Struktur reagiert entsprechend dem Planungszielen auf die angrenzende Bebauung und rundet die angrenzenden vorhandenen Siedlungsränder ab.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Planverfahrens durch ein Fachbüro eine Erschließungsplanung erarbeitet, deren Ergebnisse (u. a. Straßenführung) mit den Fachbehörden abgestimmt und in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Auch der geplanten Offenlegung des Flössertgrabens liegt eine entsprechende Fachplanung zugrunde. Der im Zuge der Realisierung der Planung offenzulegende und zu renaturierende Flössertgraben ist in seinem zukünftigen Verlauf entsprechend der genehmigten Ausführungsplanung als nachrichtliche Wasserfläche einschließlich Böschungsverlauf und Gewässerabstand dargestellt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2 Umweltbelange

2.1 Schallschutz

2.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Textliche Festsetzung Ziffer 7 für eingeschränkte Gewerbegebiete derart zu korrigieren sei, dass die angegebenen Emissionskontingente nicht überschritten werden dürfen. In den Nachtstunden seien nur Schallemissionen zulässig, welche die festgesetzten Tagwerte um 20 dB(A) unterschreiten.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Dem Hinweis auf die erforderliche Korrektur der Planungsrechtlichen Festsetzung 7 (Schallschutz) für die GEE-Gebiete wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, jedoch folgende Präzisierung bzw. Aktualisierung: Die Planungsrechtliche Festsetzung 1.3.1 wird in der Weise präzisiert, dass die Emissionskontingente (Tagwerte) für GEE-Gebiete **nicht** überschritten werden dürfen und in den Nachtstunden nur jeweils um 20 dB(A) **unter** den festgesetzten Tagwerten liegende Schallemissionen zulässig sind.

2.1.2 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Lärmgutachten aus dem Jahr 2007 datiert sei. Zu diesem Zeitpunkt habe der Flughafen Dresden die höchsten Passagier- und Frachtraten verzeichnet. Seither seien diese Werte ständig gesunken: eine Änderung dieser Tendenz sei nicht absehbar. Außerdem existiere seit Oktober 2008 ein Nachtflugverbot. Die Festlegungen des Bebauungsplanes würden weder auf den aktuellen Stand eingehen noch würden die bewegte Topografie des Planungsgebietes bzw. dem Flughafen zu- oder abgewandte Gebäudeseiten (in anderen Schallgutachten durchaus üblich) berücksichtigt. Deshalb sei es nicht nachvollziehbar, warum im gesamten Baugebiet gemäß der Planungsrechtlichen Festsetzung 7 für alle Räume, in denen für längere Zeit Ruhe gewahrt wird (zumindest Schlaf- und Kinderzimmer), die Fenster nicht zum Öffnen vorgesehen werden dürften. Die damit verbundenen Einschränkungen bedeuteten einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte.

Zu diesem Thema wird weiterhin die Festsetzung hinterfragt, dass Schlafräume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß ausgestattet werden müssen. Nach den in der Begründung 6.1.11 zum Bebauungsplan wiedergegebenen Empfehlungen des Gutachters „werden für das gesamte Plangebiet leicht erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gestellt. Vor diesem Hintergrund sei es fraglich, ob Schlafzimmerfenster nicht geöffnet werden dürfen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Tatsächlich stammt das Lärmgutachten aus dem Jahr 2007. Allerdings steht die Aktualität des Gutachtens nicht in Frage, weil die damals zu Grunde liegende Prognose der Flugbewegungen am Flughafen Dresden durch den Flughafenbetreiber in Abstimmung mit dem Freistaat Sachsen auch aktuell aufrechterhalten wird. Die Beurteilungsgrundlage der zu erwartenden Lärmentwicklung durch den Flughafen bleibt damit unverändert. Dies dokumentiert im Übrigen auch der im Regionalplan von 2009 definierte Bereich einer erhöhter Fluglärmbelastung (Fluglärmkontur B), in dem Lärmimmissionen von über 60 dB(A) auftreten können. Der Regionalplan ist nach wie vor in Kraft. Das im Jahr 2008 und damit nach der Erstellung des Lärmgutachtens verfügte Nachtflugverbot schließt Flugbewegungen lediglich in der Zeit von 0.00 Uhr bis 5.00 Uhr aus. Der für die Bauleitplanung maßgebende schalltechnische Orientierungswert der

DIN 18005 umfasst dagegen für die Nacht den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Aufgrund der Überschneidungen in den sensiblen Randzeiten ergibt sich somit auch vor diesem Hintergrund keine neue Beurteilungsgrundlage.

Die Topografie des Planungsgebietes ist wie andere vorhandene Hindernisse (Gebäude etc.) über ein dreidimensionales Geometriemodell in das Schallgutachten eingeflossen.

In der Summe ergeben sich somit keine neuen Tatsachen, die zu abweichenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Lärmbelastung und damit der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahme führen.

Die Textliche Festsetzung 7 schließt zudem nicht das Öffnen von Fenstern bzw. entsprechende bautechnische Lösungen aus. Vielmehr wird festgesetzt, dass Räume mit sensibler Nutzung (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Schalldämmmaß (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109) ausgestattet werden müssen. Die Möglichkeit, das Fenster zu öffnen, bleibt damit erhalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.1.3 Fluglärmgesetz

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass die auf dem Fluglärmgesetz beruhenden Übernahmen auf den aktuellen Stand der Fassung 2007 bzw. der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 30.01.2012 gebracht werden sollten (Begründung Teile A + B): dafür wird ein Formulierungsvorschlag unterbreitet. Der im Landesentwicklungsplan 2013 ebenfalls geänderte Siedlungsbeschränkungsbereich sei jedoch infolge des gültigen Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge von 2009 noch nicht rechtswirksam und damit für die Bebauungsplanung nicht relevant.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die auf dem Fluglärmgesetz beruhenden Ausführungen in der Begründung werden dem aktuellen Stand der Fassung 2007 bzw. der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 30.01.2012 angepasst und wie folgt aktualisiert: „Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ist durch Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 30.01.2012 für den Flughafen Dresden ein Lärmschutzbereich mit drei Schutzzonen (Tagesschutzzonen 1 und 2 sowie Nachtschutzzone) festgesetzt worden. Zusätzlich sind künftig Planungszonen als Siedlungsbeschränkungsbereich nach dem Landesentwicklungsplan 2013 zu beachten, die jedoch erst nach der Übernahme in die Regionalplanung rechtswirksam werden. Insoweit bleibt es bei der bisherigen Übernahme aus dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2009. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.“

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, jedoch eine Aktualisierung der Begründung hinsichtlich des Fluglärmgesetzes 2007.

2.1.4 Luftwärmepumpen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgeschlagen, zur Sicherung der Wohnqualität (Lärmschutz) Beschränkungen zur Aufstellung und Nutzung von Luftwärmepumpen (geräuscharme Pumpen, Abstand zur Grundstücksgrenze) vorzusehen. Der Betrieb von Luftwärmepumpen bedinge eine starke und fortdauernde Geräuschentwicklung, wobei sich vor allem die als tieffrequentes Brummen empfundenen Geräusche bei einem Langzeitbetrieb als Heiz- und Kühlsystem gesundheitsschädigend auswirken würden. Die zwischenzeitlich vielfach anhängigen Rechtsstreitigkeiten würden Regelungsbedarf anzeigen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind spezifische Regelungen für die Installation und Nutzung von Luftwärmepumpen (z. B. geräuscharme Pumpen, Abstand zur Grundstücksgrenze) nicht geboten, da dies im darauffolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren durch den Bauherrn nachzuweisen ist. Es wurden jedoch Festsetzungen zur Gebietseinstufung nach der Art der Nutzung getroffen. Zur Sicherung einer bestimmten Wohnqualität (Lärmschutz) wurden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt. Dessen ungeachtet sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.2 Artenschutz

2.2.1 Oberbodenabtrag

Vorgetragene Inhalte

Es wird häufig vorgetragen, dass der aus Gründen des Artenschutzes zwischen März und Mitte August des Jahres ausgeschlossene Oberbodenabtrag unrealistisch sei: da in den

Wintermonaten nicht gebaut werden könne, führe diese Festsetzung zu einer nicht vertretbaren Verlängerung der Erschließungs- und Bauzeiten und damit zu Mehrkosten (Baupreissteigerungen und Bereitstellungszinsen) für die Bauherren. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Umweltschutzmaßnahmen in den vergangenen Jahren sei die Regelung obsolet. Sie behindere zudem eine zügige Erschließung und Bebauung und widerspreche damit dem verfolgten Ziel. Die Festsetzung wäre eine nicht beabsichtigte Härte (§ 31 BauGB) und solle deshalb entfallen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Aus Gründen des Artenschutzes soll der Oberbodenabtrag für die Baufeldfreimachung zum Schutz bodenbrütender Offenlandarten vorsorglich außerhalb der Brutperiode sowie außerhalb des Ei- und Raupenstadiums des Nachtkerzenschwärmers erfolgen (also nicht ab ca. Mitte März bis ca. Ende August in Abhängigkeit der jeweiligen jahreszeitlichen Entwicklung). Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, erfolgt vor Baubeginn eine Nachsuche auf besetzte Nester. Je nach Ergebnis sind weitere Festlegungen zum Bauablauf durch die ökologische Bauüberwachung zu treffen. Für die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen wird die ökologische Bauüberwachung vertraglich mit dem Investor gesichert.

Bei Oberbodenabtrag im Bereich der Baugrundstücke kann in Abhängigkeit des bereits vorliegenden Störungspotenzials für bodenbrütende Arten von den Vorgaben abgewichen werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Anpassung des Bebauungsplanes: Die Festsetzung 4 VA/ 4.1 ist entfallen und wurde durch den Hinweis 7 zum Artenschutz ersetzt.

2.2.2 Einschränkung von Baumfällungen und Vorsorgemahd

Vorgetragene Inhalte

Es werden Einwendungen gegen die Begrenzung von Baumfällungen und Schnittmaßnahmen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres sowie die festgesetzte Vorsorgemahd bis zur Bebauung des Baufeldes erhoben. Eine Bauzeitbegrenzung dieser Art würde die Gesamtbauzeit für das Areal deutlich verlängern und über Jahre zur Lärmerzeugung führen. Dies stehe im Widerspruch zum Bedarf an Wohnraum, dem jetzigen Zustand des Gebietes als Ackerbrache und den gewünschten Renaturierungsarbeiten.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die festgesetzte Begrenzung von Baumfällungen und Schnittmaßnahmen gab lediglich die gesetzliche Vorgabe (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) wieder, die im Rahmen einer Baumaßnahme ohnehin zu beachten ist. Eine gesonderte Festsetzung zur Einhaltung des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht erforderlich. Die Festsetzung 6.3.2.3 VA kann deshalb entfallen.

Die Vorsorgemahd bis zum Baubeginn dient gerade der zügigen Umsetzung der Bebauung. Sie soll der Ansiedlung von Avifauna (Vögeln) während der Brutzeit entgegenwirken und wird bereits regelmäßig durch den Grundstückseigentümer im Interesse der künftigen Bauherren an einer zeitnahen Bebauung durchgeführt. Ein Verzicht auf die Vorsorgemahd und damit eine nicht verhinderte Ansiedlung von Avifauna würde gegebenenfalls zu Bauzeitverzögerungen führen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: Die Festsetzung 6.3.2 3VA ist entfallen.

2.2.3 Umsiedlung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings

Vorgetragene Inhalte

Es wird festgestellt, dass der im Rechtsplan festgesetzte Bereich (WA 4 südlich Planstraße 6), in dem eine Bebauung erst nach der Umsiedlung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zulässig ist, nach Maßgabe des beigefügten Lageplans auch eine Fläche nördlich der Planstraße 6 umfassen muss.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der auf eine Fläche nördlich der Planstraße 6 erweiterte Bereich, innerhalb dessen eine Bebauung erst nach der Umsiedlung des dort vorkommenden Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zulässig ist, gibt den fachplanerischen Beitrag wieder. Er wurde nach Maßgabe des genannten Lageplans in den Rechtsplan übernommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurde der Bereich, innerhalb dessen eine Bebauung erst nach der Umsiedlung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zulässig ist, gemäß dem vorgelegten Lageplan um die Fläche nördlich der Planstraße 6 erweitert.

2.3 Radonschutz

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass im gesamten Plangebiet eine geogene Bodenbelastung mit hohem Radonrisiko vorliegt. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten. Aus diesem Grund soll folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor zu hohen Radonimmissionen (§ 9 (1) Nr. 20 oder 24 BauGB)

Sofern im Keller eines Gebäudes Räume zum längeren Aufenthalt von Personen angeordnet werden sollen, ist eine radongeschützte Bauausführung des Gebäudes vorzusehen. Die Radonklasse ist durch eine Bodenuntersuchung in der Baugrube zu bestimmen: im Einzelfall kann aufgrund der Messergebnisse in der Baugrube auf eine radongeschützte Bauweise verzichtet werden. Bei einer radongeschützten Bauweise ist in den Kellerräumen ein Planungswert von 200 Bq/m³ einzuhalten. Die Einhaltung des Planungswertes ist durch eine Raumluftmessung nachzuweisen.“

Die textlichen Hinweise zum Radonschutz sollen wie folgt ergänzt werden:

„Eine kostenlose Beratung über Fragen des Radonschutzes ist bei folgender Institution möglich: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Beratungsstelle für radongeschütztes Bauen - Prof.-Dr.-Boris-Rajewsky-Straße 4, 08301 Schlema, Tel. 03772/24214.

Die Anforderungen an den bautechnischen Radonschutz in Abhängigkeit von der ermittelten Radonklasse können dem „Radonhandbuch Deutschland“ (Braunschweig Druck GmbH, September 2001) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Bonn, und Bundesamt für Strahlenschutz, Berlin, entnommen werden.

Im Falle des Eigentumsübergangs (z. B. von einem Bauträger) sollte der Nachweis des Planungswertes von 200 Bq/m³ an den Käufer übergeben werden.

Weiterhin soll die Begründung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt werden:

Durch epidemiologische Studien des Bundesamtes für Strahlenschutz wurde der Zusammenhang zwischen der Radonkonzentration in der Raumluft und dem Lungenkrebsrisiko bestätigt. Mit der Festsetzung einer radongeschützten Bauausführung werden Überschreitungen des Planungsrichtwertes in den Räumen im Keller vermieden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen. Die Radonklasse des Bodens, aus der sich die Anforderung

rungen an die Bauausführung ergeben, ist durch Untersuchungen in der Baugrube zu bestimmen. Der Planungsrichtwert von 200 Bq/m³ für Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen sollen, entspricht der „Empfehlung zum Schutz der Bevölkerung vor Radonexposition“ der Kommission der Europäischen Gemeinschaften. Gegebenenfalls ist eine radongeschützte Bauweise im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.“

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Radonschutz entzieht sich auf Grund fehlender Rechtsgrundlage einer Festsetzung im Bebauungsplan; eine Ergänzung der Begründung ist deshalb ebenfalls nicht erforderlich. Die Hinweise, Ziffer 3 Radonrisiko, geben die vorgetragenen Inhalte wieder und wurden lediglich wie folgt ergänzt: „Die Bauherren können sich zur radongeschützten Bauweise bei der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Beratungsstelle für radongeschütztes Bauen, in 08301 Schlema, Prof.-Dr.-Boris-Rajewsky-Str. 4 (Tel. 03772/24214), beraten lassen. Die Anforderungen an den bautechnischen Radonschutz in Abhängigkeit von der ermittelten Radonklasse können auch dem „Radonhandbuch Deutschland“ (Braunschweig-Druck GmbH, September 2001) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit entnommen werden. Im Falle eines Eigentumsübergangs - z. B. von einem Bauträger - sollte dem Käufer der Nachweis über die Einhaltung des Planungswertes von 200 Bq/m³ übergeben werden.“

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, es erfolgte lediglich die Ergänzung des Hinweises 3 zum Radonrisiko.

3 Grünordnung

3.1 Anpflanzung/ Maßnahmenflächen

3.1.1 Einzäunung der Maßnahmenflächen M1 bis M3

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgeschlagen, die Einzäunung der Maßnahmenflächen M1 bis M3 komplett zu streichen bzw. für Teilbereiche alternative Lösungen zu suchen (z. B. Bepflanzung). Die vorgesehene Einzäunung erzeuge einen äußerst negativen Eindruck und sei überzogen. Es erscheine absurd, ehemaliges Ackerbrachland vor den künftigen Bewohnern mittels Zaun zu „schützen“, zumal die querenden Wege (hoffentlich) zaunfrei seien. Es sei unverhältnismäßig, Bewohner bzw. den Forschungs- und Bewegungsdrang von Kindern dergestalt eingrenzen zu wollen, zumal das Ziel und die Notwendigkeit dieser Maßnahme nicht schlüssig dargelegt würden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet aktuell eine Ackerbrache ohne große naturschutzrechtliche Bedeutung darstelle. Durch die vorgesehene Bauweise und die Flächengestaltung würden umwelt- und naturschutzrechtliche Belange hinreichend gewahrt. Weiterer detaillierter Einschränkungen wie beispielsweise auch hinsichtlich verglaste Fassaden in der Nähe von landschaftlich geprägten Randbereichen (Bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.3) bedürfe es deshalb nicht in diesem Ausmaß. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Abwägung der einzelnen Schutzgüter einseitig zugunsten umweltrechtlicher Belange erfolgt sei. Das Ziel des Bebauungsplans, die hohe Nachfrage nach Wohnbauland für die Errichtung von Eigenheimen teilweise zu befriedigen, werde mit dem formulierten Festsetzungen und Einschränkungen verfehlt.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Einfriedungen zu den Maßnahmenflächen M1 bis M3 sind zu deren Schutz vor Übernutzung durch die angrenzenden Gartenflächen der Wohngrundstücke erforderlich. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt, die Festsetzung wurde beibehalten. Das Betreten der Maßnah-

menflächen über vorhandene bzw. neu anzulegende Wege ist zukünftig möglich, hat jedoch geringere Störwirkungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf einer Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten sowie dem abgestimmten Kompensationskonzept des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs in diese Schutzgüter. Trotz der getroffenen Festsetzungen einschließlich umfangreicher externer Ausgleichsmaßnahmen ist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nicht für alle Schutzgüter ausgeglichen. In der Abwägung mit dem Planungsziel, ein Angebot für den großen Bedarf an Eigenheimgrundstücken in diesem Stadtgebiet zu schaffen, sind die nicht vollständig ausgeglichenen Eingriffe zu vertreten. Das Motiv für die Festsetzungen zur Bebauung liegt zudem nicht nur in der Begrenzung der Eingriffe in den Naturraum, sondern nicht zuletzt auch in der für das Planungsgebiet angestrebten städtebaulichen Qualität.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.1.2 Anpflanzungsfestsetzung 1

Vorgetragene Inhalte

Es wird ausgeführt, dass die Verpflichtung zur Anlegung eines 5 m breiten Pflanzstreifens an der Westseite der Grundstücke Travemünder Straße (Anpflanzfestsetzung 1) vor dem Hintergrund der Baubegrenzung, der Tiefe der Grundstücke sowie der großen Grünflächen auch im rückwärtigen Bereich der zugewandten Grundstücke an der Geschwister-Scholl-Straße überflüssig sei und ersatzlos gestrichen werden sollte. Die willkürliche und nicht zielführende Festlegung nehme 10 - 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche in Anspruch.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Landschaftsplan der Stadt Dresden sieht die Schaffung einer Grünverbindung (Gehölzgürtel) im westlichen Bereich des Planungsgebietes vor. Der Landschaftsplan ist als übergeordnetes Planungswerk bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Dem wurde mit der Anpflanzfestsetzung 1 entsprochen. Mit der Festsetzung wurde zudem eine Regelung aus dem sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 203 weitergeführt, die ebenfalls auf die Darstellung im Landschaftsplan zurückgeht. Die vorgeschlagene Verringerung der Breite auf weniger als 5 m würde die Wirksamkeit des durchgehenden Grünstreifens deutlich beeinträchtigen, der damit dem Ziel aus dem Landschaftsplan nicht mehr gerecht werden könnte. Der Pflanzstreifen ist darüber hinaus Bestandteil der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und trägt einen wichtigen Teil zur notwendigen Kompensation der durch den Bebauungsplan erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.1.3 Pflanzlisten

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Pflanzlisten überarbeitet werden und eher empfehlenden Charakter haben sollten: zur Erfüllung des Pflanzgebotes sollte auch auf andere Sorten (Pflirsich oder Akazie) ausgewichen werden können. Von anderer Seite wird festgestellt, dass die Pflanzliste 5 in der textlichen Festsetzung 6.4.4 bzw. im GOP Anlage 3 teilweise unterschiedliche Angaben enthält: es wird vorgeschlagen, die Pflanzliste aus den textlichen Festsetzungen zu entfernen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Pflanzlisten gelten ausschließlich für die festgesetzten Pflanzgebote. Diese sind wiederum Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen, die die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen bzw. minimieren sollen.

Die getroffene Auswahl dient der Schaffung eines standortgerechten Lebensraumverbundes für Pflanzen und Tiere. Sie kann aus praktischen Gründen nicht umfassend sein, bietet jedoch hinreichende Auswahlmöglichkeiten. Sofern Anpflanzungen über das Pflanzgebot hinaus vorgenommen werden, ist der Bauherr in der Auswahl frei. Die Pflanzliste 5 in der textlichen Festsetzung I 6.4.4 wurde redaktionell korrigiert wie der Verweis in der Begründung.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. In den textlichen Festsetzungen wurde lediglich die Pflanzliste 5 lediglich redaktionell an die Begründung angepasst und in der Begründung durch einen Verweis auf diese Festsetzung ersetzt.

3.1.4 Eiche im Bereich des Flössertgrabens

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass sich zum dauerhaften Erhalt einer nach der Gehölzschutzsatzung geschützten großen Eiche im Bereich des Flössertgrabens eine öffentliche Grünfläche ergibt, die dem Bodenraum unter der Baumkrone ohne den umlaufenden Abstand von 1,50 m entspricht und von Beeinträchtigungen freizuhalten ist. Aus diesem Grund sind die seitlich angrenzenden Baufenster jeweils um 1,50 m von den Grundstücksgrenzen abgerückt.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Zur dauerhaften Erhaltung der geschützten Eiche im Bereich des Flössertgrabens wurde die Festsetzung der öffentliche Grünfläche M1 in der Breite dem Kronendurchmesser von 21 m angepasst. Der umlaufende Abstand zu den Baufeldern von 1,50 m wurde beibehalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurde die öffentliche Grünfläche M1 im Bereich der geschützten Eiche in der Breite an den Kronendurchmesser von 21 m angepasst.

3.1.5 Wege in öffentlichen Grünflächen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass Rechts- und Gestaltungsplan im südlichen Bereich des WA 6 nicht übereinstimmen: Während der Rechtsplan eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festsetzt, stellt der Gestaltungsplan eine Wegebeziehung dar. Diese Wegebeziehung an der Grenze zum Friedhof wird abgelehnt. Sie sei zur Unterhaltung der extensiven Flächen nicht erforderlich und widerspreche in der nordöstlichen Fortsetzung dem Ziel und der Anlage der Maßnahmenfläche M2 (Schaffung Ersatzhabitat). Der vorhandene Pfad sei deshalb mit der Herstellung der Ersatzfläche zurückzubauen. Der Rückbau sei in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen bzw. der Gestaltungsplan entsprechend zu korrigieren. Außerdem sei im Rechtsplan, WA 6, die Anpflanzfestsetzung 1 durch die zutreffende Anpflanzfestsetzung 2 zu ersetzen. Vorhandene und nicht für die Unterhaltung der Grünanlage erforderliche Wegabschnitte seien mit der Maßnahme M2 zurückzubauen. Der Rückbau sei in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen; die Plandarstellung (Rechts- und Gestaltungsplan) sei entsprechend zu korrigieren.

In derselben Stellungnahme wird auch ausgeführt, dass die Wegdarstellungen aus allen Plänen (auch Gestaltungsplan) herauszunehmen seien, sofern diese Wege nicht öffentlich gewidmet würden. Nicht öffentlich gewidmete Wege in den öffentlichen Grünanlagen M1 bis M3 seien grundsätzlich nur als Wiesen- oder Schotterrasenwege zulässig. Die teilweise widersprüchlichen Angaben hierzu im Rechtsplan bzw. der Begründung Teile A + B seien zu bereinigen. Die textliche Festsetzung 6.3.1 sei analog zu den M1 + M3 zu so ergänzen, dass auch in der Maßnahmenfläche 2 nur Wiesen- oder Schotterrasenwege zulässig sind.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Grundsätzlich hat der Gestaltungsplan nur erläuternden Charakter und entfaltet keine Rechtswirkung. Der Gestaltungsplan wurde nicht fortgeschrieben und auch nicht Teil der Beschlussfassung über den Bebauungsplan.

Die im Rechtsplan erkennbare bestehende Wegebeziehung im südlichen Bereich des WA 6 sowie im Bereich der Maßnahmenfläche M2 ist lediglich Bestandteil der Plangrundlage und nicht als Festsetzung zu verstehen.

Eine textliche Festsetzung über den Wegerückbau ist nicht erforderlich, da für diese Fläche eine Anpflanzungsfestsetzung getroffen ist. Im Rechtsplan wurde die Anpflanzungsfestsetzung 1 im südlichen Teil von WA 6 durch die zutreffende Anpflanzungsfestsetzung 2 ersetzt.

In öffentlichen Grünflächen sind Wege zulässig, ohne dass es einer gesonderten Festsetzung bedarf. Die Wegdarstellungen im Rechtsplan wurden mit Ausnahme des vorstehend behandelten Weges (südlicher Bereich WA 6/ Maßnahmenfläche M2) beibehalten. Die Begründung Teil A enthält lediglich allgemeine Ausführungen zum Wegenetz in öffentlichen Grünflächen. In der Begründung Teil B wurde die widersprüchliche Einschränkung der Wege (Maßnahmenflächen M 1 + M 3) bezüglich Pflegezwecke gestrichen. Die nicht festgesetzten Wege sollen als Wiesen- oder Schotterrasenwege angelegt werden. Dies wurde in der Festsetzung zur Maßnahmenfläche M2 analog M1 und M3 ergänzt. Konkrete Festlegungen zu Trassierung und Ausbau von Wegen können der Objektplanung für die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Abstimmung mit den übernehmenden Ämtern vorbehalten bleiben.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurde die Anpflanzungsfestsetzung 1 im südlichen Bereich des WA 6 durch die zutreffende Anpflanzungsfestsetzung 2 ersetzt. Weiterhin wurde in der Begründung Teil B die funktionale Einschränkung der Wege auf Pflegezwecke (Maßnahmenflächen M1 + M3) gestrichen.

3.1.6 Tabelle zur Biotopkartierung

Vorgetragene Inhalte

Es wird festgestellt, dass in der Tabelle zur Biotopkartierung (Begründung Ziffer 4.2 auf Seite 13) einzelne Angaben in der Spalte zum Stand 04/2009 nicht nachvollziehbar sind (Beispiel Code 01950 ehemalige Aufforstung): Abweichungen sollten erläutert oder die Spalte insgesamt weggelassen werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das Gebiet hat sich während des Bearbeitungszeitraumes seit Planungsbeginn 2007 verändert. Insbesondere die gehölzbestandenen Flächen und die Ruderalflächen haben sich weiterentwickelt. Die Tabelle zur Biotopkartierung enthält zwei wesentliche Aufnahmezeitpunkte: 04/2009 zum Zeitpunkt der Festlegung des Plangebietes und 02/2014 zum aktuellen Zeitpunkt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 174.634 m². Die mit Stand Februar 2014 bewertete Fläche ist um 8.400 m² kleiner, da die im Innenbereich nach § 34 BauGB liegende Fläche im Süden des Plangebietes aus der Bewertung herausgenommen worden ist: die bewertete Fläche beträgt ca. 166.184 m². Der Vergleich wurde zur Nachvollziehbarkeit diverser Bewertungsschritte für das Umweltamt aufgenommen, konnte aber in der Satzungsfassung entfallen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte lediglich eine redaktionelle Änderung der Begründung: In der Tabelle zur Biotopkartierung, Begründung Ziffer 4.2, wurde die Spalte zum Stand 04/2009 gestrichen.

3.1.7 Ergänzende Waldfläche

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Ausführungen zu den Ausgleichsflächen (ergänzende Waldfläche im Anschluss an die Maßnahmenfläche M1) in der Begründung Ziffer 6.1.8 stattdessen in Ziffer 6.1.7 einzuordnen seien. Die Pflanzung des Waldsaums in der Maßnahmenfläche M1 sei mit der Unteren Forstbehörde in der weiteren Planung abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Ausführungen in der Begründung zu der ergänzenden Waldfläche im Anschluss an die Maßnahmenfläche M1 unter Ziffer 6.1.8 wurden inhaltsgleich in Ziffer 6.1.7 übernommen. Die Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde über die Pflanzung des Waldsaumes ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern erfolgt im Rahmen der Erstellung der Ausführungsplanung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine redaktionelle Änderung der Begründung: Die Ausführungen in Teil A zu der ergänzenden Waldfläche im Anschluss an die Maßnahmenfläche M1 wurden von Ziffer 6.1.8 Absatz 2 ff. inhaltsgleich in Ziffer 6.1.7 übernommen.

3.1.8 Herstellung der Offenlandbereiche in den Maßnahmenflächen M1 bis M3

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass bei der Herstellung der Offenlandbereiche in den Maßnahmenflächen M1 bis M3 auch der Gesichtspunkt einer optimalen Pflege zu beachten sei. Deshalb seien die Zahlenangaben zu den einzuordnenden Gehölzgruppen und Lesesteinhaufen innerhalb des Offenlandes zu entfernen. In der weiteren Planung seien Abstimmungen mit den betroffenen Ämtern erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Herstellung der Offenlandbereiche in den Maßnahmenflächen M1 bis M3 ist bilanzierter Bestandteil der Kompensation für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die festgesetzten quantitativen Daten zu Gehölzgruppen wurden beibehalten. Zu Lesesteinhaufen sind keine quantitativen Festsetzungen getroffen. Der Gesichtspunkt einer optimalen Pflege ist Gegenstand der insbesondere auch mit dem übernehmenden Amt abzustimmenden Objektplanung.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.1.9 Bruchwald

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass in Anlage 1 zum Grünordnungsplan (Karte Biotop- und Nutzungstyp mit Biotopbewertung) die flächenhafte Darstellung „Bruchwald“ im Bereich des Brueghelteiches zu korrigieren sei.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Eine Korrektur der Darstellung des Bruchwaldes im Bereich Brueghelteich in Anlage 1 zum Grünordnungsplan erfolgte nicht, da es sich bei dem Plan um eine Biotoptypenkartierung und keine Waldkennzeichnung im Sinne des Waldgesetzes handelt. Die Fläche ist aufgrund der Ausprägung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2012 diesem Biotoptyp sicher zuzuordnen: ergänzend wird auf die Unterlagen zur Vegetationsaufnahme - Anlage 1 zum Artenschutzfachbeitrag - verwiesen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.1.10 Pflanzbindung am Friedhof

Vorgetragene Inhalte

Es wird die Pflanzbindung 1 im WA 6 nordwestlich der Feierhalle des angrenzenden Friedhofs angesprochen. Die dort beschriebene Bepflanzung sei nicht ausreichend, um einen dauerhaften Abstand/ Sichtschutz zu schaffen: Alternativen seien die Offenhaltung des vorhandenen Weges bzw. eine ganzjährig blickdichte Bepflanzung. Die Pflanzbindung 2 im WA 5 im Anschluss an die nordöstliche Grundstücksecke des Friedhofs sei ebenfalls nicht ausreichend, um einen dauerhaften Abstand/ Sichtschutz zu schaffen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Einwendung hinsichtlich der Anpflanzung im Südosten von WA 6 nordwestlich der Feierhalle des angrenzenden Friedhofs bezieht sich auf die zu korrigierende Anpflanzfestsetzung 1. Nach der hier - wie auch im WA 5 im Anschluss an die nordöstliche Ecke des Friedhofgeländes - getroffenen Anpflanzfestsetzung 2 sind flächenartig dicht geschlossene Strauchpflanzungen mit eingestreuten Bäumen (mindestens 1 Gehölz je m²) in einer Breite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit wird eine Vegetationskulisse entstehen, die zum Friedhof hin den legitimen Forderungen nach dauerhaftem Abstand und Sichtschutz gerecht wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurde die Anpflanzungsfestsetzung 1 im südlichen Bereich des WA 6 durch die Anpflanzungsfestsetzung 2 ersetzt.

3.1.11 Überwachung der Umweltauswirkungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird empfohlen, Festlegungen gemäß § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) und § 17 Abs. 7 BNatSchG (Prüfung der frist- und sachgerechten Durchführung von Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) aufzunehmen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die gesetzlichen Regelungen in § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) und in § 17 Abs. 7 BNatSchG (Prüfung der frist- und sachgerechten Durchführung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die zuständige Behörde) sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wirksam.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.1.12 Anpflanzungsfestsetzungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die beiden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „1“ neben dem Friedhof und „2“ neben dem Kirchwald in der Breite von 10 m eindeutig zu vermaßen seien.

Außerdem wird ausgeführt, dass in der textlichen Festsetzung 6.4.2, Anpflanzfestsetzungen 1 und 2, jeweils auf die Pflanzlisten 3 und 4 verwiesen, diese Pflanzlisten im Umweltbericht, Anlage 3, jedoch lediglich als Titel ohne Angabe einzelner Pflanzen aufgeführt und wieder auf die entsprechende Festsetzung verwiesen würde. Außerdem wichen die Querverweise - im Umweltbericht und den Festsetzungen - zu den jeweiligen Pflanzlisten inhaltlich voneinander ab. Die Fehler seien zu korrigieren und die Pflanzlisten zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme bezieht sich hinsichtlich der Bezifferung der Anpflanzfestsetzungen auf eine frühere Planfassung: sowohl neben dem Friedhof als auch neben dem Kirchwald ist die „Anpflanzfestsetzung 2“ Planinhalt. Die gewünschte Vermaßung wurde nachgetragen.

Die Aussagen aus der Stellungnahme zu den für die Anpflanzfestsetzungen maßgebenden Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen bzw. im Umweltbericht sind nicht verständlich. Hierzu Folgendes:

In den maßgebenden textlichen Festsetzungen wird der Anpflanzfestsetzung 1 Pflanzliste 3 bzw. der Anpflanzfestsetzung 2 die Pflanzliste 4 zugeordnet. Die zu verwendenden Pflanzen sind in den Pflanzlisten aufgeführt.

Die in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Pflanzlisten 1 bis 5 werden in Anlage 3 zum Umweltbericht als Titel ohne Pflanzenangaben nur nachrichtlich und mit Verweis auf die Festsetzungen aufgeführt. Die in der Anlage detailliert aufgeführten Pflanzlisten 6 bis 9 betreffen öffentliche Grünflächen, deren Objektplanung ohnehin von den beteiligten Ämtern freigegeben werden muss: eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen ist deshalb nicht geboten.

Die bauleitplanerischen Vorgaben zu den Anpflanzfestsetzungen 1 und 2 sind eindeutig.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung der Vermaßung für die Anpflanzfestsetzung 2 im Bereich von WA 6.

3.1.13 Baumpflanzungen auf Einzelhausgrundstücken

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die zu pflanzenden Gehölze für die Einfamilienhausbebauung auf klein- bis mittelkronige Arten abgestimmt werden sollten. Die vorgeschlagenen großkronigen Arten der Pflanzlisten 1 und 2 würden in Zukunft Ausnahmetatbestände nach der Gehölzschutzsatzung schaffen und somit nicht zur städtebaulich gewünschten Durchgrünung der Wohngebiete beitragen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung 6.4.2 zu Anpflanzungen auf privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten (Pflanzgebot - Anpflanzungen von Bäumen 1) wurde dahingehend geändert, dass nur noch Arten der Pflanzliste 2 (mittel- und kleinkronige Bäume) zu pflanzen sind, damit in Zukunft Ausnahmetatbestände nach Gehölzschutzsatzung vermieden werden. Die (Zwischen-)Überschrift der Pflanzliste 1 wurde korrigiert: anstelle von Baugrundstücken in den WA 2 - WA 4 gilt diese nur noch für die Misch- und Gewerbegebiete.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes:

Aus der Festsetzung 6.4.2 Pflanzgebot 1 wurde die Pflanzliste 1 gestrichen, die Pflanzliste 1 entsprechend umbenannt und die Begründung angepasst.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es wird vorgetragen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren seien; die Entsiegelungsfläche beträgt insgesamt ca. 33.000 m² anstelle von 30.655 m²:

- E4: Entsiegelung 1.400 m² (davon 200 m² Gebäudeabbruch, 300 m² Entsiegelung, 900 m² Bachrenaturierung)
- E5: Entsiegelung 1.600 m² (Sturmbahn + Plattenweg)
- E6: Entsiegelung 3.750 m² (3.000 m² Entsiegelung, 750 m² Gewässeroffenlegung)
- E7: Entsiegelung 3.200 m²

Die Daten seien im Umweltbericht zu korrigieren und entsprechend in die Textlichen Festsetzungen (6.3.3) sowie in die Begründung zu übertragen. Außerdem solle die resultierende Gesamtfläche in den Umweltbericht übernommen bzw. dort korrigiert werden. Dasselbe gelte für die Zusammenfassung der Ersatz- und Ausgleichsflächen in der Begründung. Die unklare Summe der zu entsiegelnden Flächen von 39.065 m² solle auf die oben genannte nachvollziehbare Größenordnung angepasst werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Daten über die externen Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelungsflächen) wurden nach Maßgabe der diesbezüglichen Stellungnahme in der Begründung (Teile A + B) sowie in den textlichen Festsetzungen angepasst. Das Ausgleichskonzept an sich wurde davon nicht berührt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich folgende Konkretisierung der textlichen Festsetzungen und der Begründung: Die in der textlichen Festsetzung I 6.3.3 und in der Begründung (Teil A und Teil B) aufgeführten Flächenangaben für einzelne externe Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelungsflächen) wurden konkretisiert.

3.3 Spielplatz

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der öffentliche Spielplatz am Flössertgraben umzäunt und mit einer selbstschließenden Zugangstür ausgestattet werden solle. Dadurch könnten streunende Tiere ferngehalten und hygienische Probleme durch deren Exkremente vermieden werden.

Von anderer Seite wird ausgeführt, dass der im Flössertgraben vorgesehene Spielplatz entfallen solle, weil das nahe gelegene Regenrückhaltebecken eine Gefahr für Kinder darstelle, der Spielplatz im Widerspruch zu der Grünfläche stehe (Tiere und Pflanzen werden gestört bzw. zerstört) und die Lärmentwicklung Tiere vertreibe.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Mit der Festsetzung des Spielplatzes am Flössertgraben wird dem bereits heute bestehenden, durch weiteren Wohnungsbau wachsenden Defizit an Spiel- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche im Bereich Klotzsche entgegengewirkt und den Zielen des Spielplatzentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Dresden von 2007 entsprochen. Der Spielplatz wird für Kinder von 6 bis 12 Jahren konzipiert. Alternative Standorte mit geringerer naturräumlicher Qualität stehen nicht zur Verfügung. Der öffentliche Grünbereich des Flössertgrabens dient insgesamt auch der Erholung und Entspannung. Er ist durch Wege erschlossen und mit den umliegenden Wohnquartieren verknüpft. Eine Einfriedung des Spielplatzes - auch um Risiken hinsichtlich des nahe gelegenen naturnahen Hochwasserrückhaltebeckens zu begegnen - ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt der Objektplanung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.4 Baumscheiben und -standorte

3.4.1 Standorte der Straßenbäume

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Standorte der Straßenbäume in ausreichendem Abstand von den Grundstückszufahrten bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen werden sollten.

Weiterhin wird ausgeführt, dass die festgesetzten Baumstandorte keine Rücksicht auf die aus der lichttechnischen Berechnung resultierenden Maststandorte für die öffentliche Beleuchtung (ÖB) sowie Grundstückszufahrten und Längsparkplätze nähmen. In den Planstraßen 2 bis 6 wären die Straßenbäume unabhängig von der Geländetopographie jeweils am südlichen Fahrbahnrand angeordnet worden. Um eine Bewässerung der Baumscheiben durch das Oberflächenwasser der Fahrbahn zu ermöglichen, werden Baumstandorte auf der jeweils tiefer liegenden Straßenseite vorgeschlagen: bei den Planstraßen 2 bis 4 sei dies der nördliche Fahrbahnbereich. Die Forderung, dass Baumstandorte nur um max. 2 m verschoben werden können, sei unter Beachtung von Grundstückszufahrten, Längsparkplätzen und OB-Maststandorten nicht umzusetzen. Grundlage für die Einordnung von Bäumen und ÖB-Masten sei die Festlegung der Grundstückszufahrten.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Standorte der Straßenbäume nach Maßgabe der vom Eigentümer vorgesehenen Parzellierung und voraussichtlichen Bebauung, der daraus resultierenden Grundstückszufahrten sowie der vorgesehenen ÖB-Maststandorte und Längsparkplätze überprüft. Soweit erforderlich wurden die festgesetzten Baumstandorte im Rechtsplan entsprechend angepasst. Von den festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung nach wie vor um bis zu 2 m abgewichen werden. Damit wird den vorgetragenen Abhängigkeiten Rechnung getragen. Um die beabsichtigte Bewässerung der Baumscheiben durch das Oberflächenwasser der Fahrbahn zu ermöglichen, wurden die Baumstandorte in den Planstraßen 2 bis 4 entsprechend der Geländetopographie nicht mehr auf der Südseite, sondern im jeweils tiefer liegenden nördlichen Fahrbahnbereich festgesetzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierten folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurden sämtliche Standorte von Straßenbäumen mit dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung abgeglichen und soweit erforderlich entsprechend korrigiert. Die Baumstandorte in den Planstraßen 2 bis 4 wurden nun jeweils im nördlichen Fahrbahnbereich festgesetzt.

3.4.2 Baumscheiben

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Textliche Festsetzung 6.4.1 wie folgt zu ergänzen sei:

- In den Mischverkehrsflächen sei im Bereich der offenen Baumscheiben ein geeigneter Anfahr- und Überfahrerschutz vorzusehen.
- Die Pflanzung von Straßenbäumen sei gemäß dem aktuellen Merkblatt Straßenbaumpflanzung der Landeshauptstadt Dresden auszuführen. Die Baugruben seien gemäß FLL (Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) mit 12 m³ herzustellen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf das aktuelle Merkblatt Straßenbaumanpflanzung der Stadt Dresden und die Größe der Baugruben von 12 m³ wurde in der textlichen Festsetzung ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine redaktionelle Ergänzung der Textlichen Festsetzung I 6.4.1 zum Schutz der Baumscheiben.

3.4.3 Einzelbaumschutz

Vorgetragene Inhalte

Es wird festgestellt, dass der Einzelbaumschutz in der textlichen Festsetzung 6.3.2 Ziffer 2 als Schutz des gesamten Kronentraufbereiches durch einen ortsfesten Bauzaun zu verstehen und die Festsetzung entsprechend zu konkretisieren sei. Da im Rechtsplan keine Fällungen ausgewiesen werden, sei die textliche Festsetzung 6.3.2 Ziffer 3, erster Anstrich, wie folgt zu ergänzen: „Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Einholung der entsprechenden Genehmigungen.“

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen bei unvermeidbaren Baumfällungen. Daher konnte auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet werden.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert folgende Änderung des Bebauungsplanes: Die Textliche Festsetzung 6.3.2 2VA ist entfallen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Straßen

4.1.1.1 Straßenbreiten und Verkehrsberuhigung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Travemünder Straße mit einer Gesamtbreite von 12,50 m unverhältnismäßig großzügig dimensioniert sei. Durch einen einseitigen Gehweg oder die Reduzierung der beiden Gehwege auf eine Breite von jeweils 1,50 m könne die Gesamtbreite der Straße auf ca. 10 m reduziert werden. Dies sei hinsichtlich der Verkehrsberuhigung und einer geringeren Flächenversiegelung wünschenswert. Auch die geplante Breite der Anliegerstraßen von 7,50 m solle in diesem Sinne auf 6,50 - 7,00 m reduziert werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Begründung nicht erschließen, weswegen nur die Querwege als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollen. Dies wäre auch für die Travemünder Straße innerhalb des Plangebietes möglich. Die bisher vorgesehene Differenzierung innerhalb des Wohngebietes ziehe umfangreiche Beschilderungen und vorhersehbare Probleme nach sich; innerhalb des Wohngebietes könnten Kinder die Travemünder Straße nicht gefahrlos überqueren. Von anderer Seite wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung neuer Fußwegeverbindungen schulwegsichernde Maßnahmen Berücksichtigung finden sollten.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Travemünder Straße dient als Haupteerschließung des Plangebietes. Der bereits bestehende Straßenabschnitt bis zum Trobischgraben hat eine Gesamtbreite von 16 m. Mit der vorliegenden Planung haben sich die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit gegenüber den Planungszielen des früheren Vorhaben- und Erschließungsplanes verringert. Der Straßenquerschnitt für den neu zu errichtenden Straßenabschnitt wurde entsprechend auf 12,50 m reduziert. Fahrbahnbreiten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern lediglich die Gesamtbreite der Verkehrsfläche. In der Begründung sind Angaben zu der vorgesehenen Straßenraumaufteilung enthalten. Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 5,50 m ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Lkw mit verminderter Geschwindigkeit. Hinzu kommt an der Travemünder Straße ein 2 m breiter Streifen für Straßenbäume und teilversiegelte Besucherstellplätze. Die Gehwege sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) mit jeweils 2,50 m Breite geplant. Ein Ausbau der Travemünder Straße als Mischverkehrsfläche entspräche nicht den verkehrlichen Erfordernissen für die Haupteerschließung.

ßungsstraße eines Wohngebietes dieser Größe. Ergänzende Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für Kinder bzw. schulwegsichernde Maßnahmen können durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die festgesetzte Gesamtbreite der Anliegerstraßen (Mischverkehrsflächen) von 7,80 m ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 7,50 m, die sich im Bereich der festgesetzten Straßensäulen auf die durchgängig erforderlichen Breite von 5,50 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw) verengt. Eine Reduzierung der Gesamtbreite ist deshalb nicht möglich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.1.2 Fahrbahnbreiten und Begegnungsfall

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Travemünder Straße als auch die Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) mit einer lichten Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut werden sollten. Entsprechend der RAST 06 (Bild 17) gelte aber für den Begegnungsfall Pkw/Lkw eine Verkehrsraumbreite von 5,55 m, bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen von mindestens 5,05 m. Für den Begegnungsfall Lkw/Lkw (also auch Lkw/Müllfahrzeug) sei eine Mindestbreite von 5,90 m erforderlich: Da dieser Begegnungsfall nicht ausgeschlossen werden könne, sollten zumindest im Sichtabstand Ausweichstellen mit dieser Mindestbreite vorhanden sein.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Fahrbahnbreiten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt sondern lediglich die Gesamtbreite der Verkehrsfläche. In der Begründung sind Angaben zu der vorgesehenen Straßenaufteilung enthalten. Die durchgängige lichte Fahrbahnbreite sämtlicher Straßen im Plangebiet ist mit 5,50 m vorgesehen und damit im Sinne des vorgetragenen Inhalts ausreichend bemessen. Für die Travemünder Straße sieht die Erschließungsplanung jeweils gegenüber den Einmündungen der Mischverkehrsflächen Aufweitungen auf 5,90 m (Begegnungsfall Lkw/Lkw) vor. Die Festsetzung der Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 12,50 m im Rechtsplan wird davon nicht berührt. In den Mischverkehrsflächen verengt sich die vorgesehene Fahrbahnbreite von 7,50 m nur im Bereich der Baumstandorte auf 5,50 m, so dass der Begegnungsfall Lkw/Lkw ebenfalls bewältigt werden kann.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.1.3 Schleppkurven und Wendeanlagen

Vorgetragene Inhalte

Es wird ausgeführt, dass die Schleppkurvenproblematik als nicht gelöst einzuschätzen sei. Dies betreffe insbesondere die beiden platzartigen Aufweitungen der Planstraße 2 mit den mittig eingeordneten Baumstandorten. Im Einmündungsbereich Planstraße 1 / Brueghelstraße sei der Platzbedarf für abbiegende dreiachsige Müllfahrzeuge nicht anforderungsgerecht abgedeckt. Somit sei in diesen beiden Teilbereichen die Erschließung nicht gesichert. Maßangaben für die beiden Wendeanlagen (Planstraße 2) seien unvollständig oder fehlten; eine Beurteilung der verkehrstechnischen Funktionsfähigkeit sei deshalb nicht möglich. Für die an die Travemünder Straße anzubindenden Mischverkehrsflächen seien beidseitige Aufweitungen im Gehwegbereich erforderlich: dazu sei eine detaillierte Darstellung der Platzverhältnisse sowie der Schleppkurven notwendig.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Schleppkurvenproblematik wurde im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und mit dem zuständigen Amt abgestimmt. Die im Rechtsplan festgesetzten Verkehrsflächen wurden im Bereich des Wendehammers der Planstraße 2 sowie der Einmündung Planstraße 1/ Brueghelstraße entsprechend korrigiert. Der Wendepunkt im Norden der Travemünder

Straße wurde beibehalten. Die Maßangaben wurden im Rechtsplan an den Wendeanlagen ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende Änderungen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurden die festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Wendehammers der Planstraße 2 sowie der Einmündung Planstraße 1/ Brueghelstraße nach Maßgabe der mit dem städtischen Fachamt abgestimmten Erschließungsplanung korrigiert und Bemaßungen ergänzt.

4.1.1.4 Einmündungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird festgestellt, dass gemäß der Begründung zum Bebauungsplan die Einmündungen der Mischverkehrsflächen in die Travemünder Straße als Aufpflasterungen mit abgesenkten Borden ausgeführt werden sollen. Eine solche Anbindung entspreche einer Grundstückszufahrt und erfordere die Beschilderung der Wohnstraßen als Verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit, Kennzeichnung von Stellplätzen und Nachweis der Stellplatzanzahl), was hinsichtlich der Stellplatzsituation aber nicht vorgesehen sei. Angesichts der Länge des Wohnstraßennetzes würde auch die Schrittgeschwindigkeit wohl nicht eingehalten und sollte deshalb auch nicht angeordnet werden. Sollte die Verkehrsregelung wie beschrieben erfolgen, sei die Beschilderung als Tempo-30-Zone mit Zeichen 274.1 StVO erforderlich. Damit sei die Anbindung an die Travemünder Straße als Grundstückszufahrt nicht möglich. Stattdessen seien Einmündungen auszubilden: der entsprechend größere Flächenbedarf sei im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Anbindungen der Mischverkehrsflächen (Planstraßen 3 bis 7) an die Travemünder Straße werden als Einmündungen ausgebildet. Die im Rechtsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Begründung (bisher: Anbindung als Aufpflasterung mit abgesenktem Bord im Sinne einer Grundstückszufahrt) wurden entsprechend angepasst; der Flächenbedarf für diese Lösung ist geringfügig höher.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende Änderungen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurden die festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Anbindungen der Planstraßen 3 bis 7 (Mischverkehrsflächen) an die Travemünder Straße zur Ausbildung der vorgesehenen Einmündungen angepasst; der Flächenbedarf ist geringfügig höher. Die Textpassagen in der Begründung wurden entsprechend aktualisiert.

4.1.1.5 Anbindung an Grenzstraße

Vorgetragene Inhalte

Es wird festgestellt, dass die Verkehrserschließung des nördlichen Wohngebietes (WA 1) über die Grenzstraße vorgesehen ist, wobei der Bereich der Einmündung (Planstraße 1) in die Grenzstraße außerhalb des Bebauungsplanes liege. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Grundstückszufahrt nicht den verkehrlichen Erfordernissen entspricht und die Ausbildung einer Straßeneinmündung Flächenbedarf bedingt.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die im Zuge der Verkehrserschließung des WA 1 sowie des Gewerbegebietes vorgesehene Anbindung der Planstraße 1 an die Grenzstraße liegt außerhalb des Plangebietes. Die Ausbildung der Straßeneinmündung ist deshalb ausschließlich Gegenstand der Erschließungsplanung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.1.6 Grundstückszufahrten

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass in festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im WA 4 südlich der Planstraße 5 aufgrund der Größe des Baugrundstücks die Errichtung einer Garage mit zwei - nachzuweisenden - Stellplätzen nicht möglich sei.

Außerdem wird vorgetragen, dass die Begrenzung auf eine Grundstückszufahrt je Grundstück mit einer Breite von max. 3 m gestrichen werden sollte, um Stellplätze rechts und links des Hauptgebäudes zu ermöglichen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrten im WA 4 südlich der Planstraße 5 überschneidet sich geringfügig mit der Ostgrenze des Baufensters, innerhalb dessen Garagen errichtet werden können und wurde deshalb entsprechend angepasst. Dessen ungeachtet sind Doppelgaragen neben dem Hauptgebäude aufgrund der Beschränkung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. (textliche Festsetzung I 2.1) faktisch kaum möglich.

Die Begrenzung auf eine Grundstückszufahrt je Grundstück wurde beibehalten. Neben den Zwängen aus dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Einordnung von Straßenbäumen, Straßenleuchten etc.) soll damit auch der dem Standort angemessene aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Wohngebietes gewahrt werden. Die Begrenzung der (Grundstücks-)Zufahrtsbreite auf 3 m wurde dagegen gestrichen, um eine gewisse Flexibilität in der Erschließungsplanung zu wahren.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende Änderungen bzw. Korrekturen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurde im WA 4 südlich der Planstraße 5 die geringfügige Überschneidung des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten mit der Ostgrenze des Baufensters korrigiert und in der Textlichen Festsetzung I.5. ist die Begrenzung von Grundstückszufahrten auf eine Breite von 3 m entfallen.

4.1.1.7 Zufahrt Flurstück Nr. 355b

Vorgetragene Inhalte

Es wird ausgeführt, dass die seit 80 Jahren bestehende Zufahrt zu dem Grundstück Flurstück Nr. 355b über den mittig durch das Plangebiet zum örtlichen Friedhof verlaufenden privaten Feldweg mit der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgehoben werde. Angesichts der genannten Nutzungsdauer wird ein Wohnheitsrecht auf diese Zufahrt reklamiert. Aufgrund der Lage des Grundstücks sei eine Zuwegung durch das Plangebiet alternativlos. Zur Erhaltung der bestehenden Zuwegung sei im Zuge der geplanten Renaturierung des Flössertgrabens die Errichtung einer Teilbrücke - wie beim Trobischgraben bereits geschehen - mit einer Länge von 10 m und einer Breite von 8 m erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Tatsächlich ist das Flurstück 355b ein „gefangenes“ Gartengrundstück, welches nicht an einer öffentlichen Straße anliegt. Durch das Planverfahren ändert sich an diesem Sachverhalt allerdings nichts.

Der als Zufahrt zu Grundstück Flurstück Nr. 355b reklamierte, private Feldweg durchschneidet mittig das gesamte Plangebiet vom Flössertgraben nach Süden bis auf die Höhe der bestehenden Straße Am Friedhof. Eine Beibehaltung würde sowohl die mit dem Bebauungsplan vorbereitete, auf Grund der Wohnbauflächenknappheit im Dresdner Norden dringend notwendige bauliche Entwicklung als auch die berechtigten Verwertungsinteressen des Eigentümers dieser Flächen substantiell beeinträchtigen. Diese Belange sind insgesamt als sehr gewichtig anzusehen.

Auch gibt es für die reklamierte Zufahrtmöglichkeit über den privaten Feldweg keine dingliche (grundbuchrechtliche) Sicherung. Tatsächlich besteht weder eine Zufahrt zu Flurstück 355b noch ist ein regelmäßig genutzter Zugang von der Fläche am Flössertgraben (Flurstück 345/2) erkennbar.

Den Belangen der Grundstückseigentümerin wurde trotzdem insofern entgegengekommen, als dass der Bebauungsplan nunmehr einen Geländestreifen auf der Ostseite von Flurstück 355b bis zur Brueghelstraße als private Grünfläche festsetzt, der einzig dem Zweck dient, die Grundstücksfläche von der öffentlichen Straße aus zu erreichen. Voraussetzung dafür ist die privatrechtliche Einigung zwischen den beteiligten Eigentümern. Ein Verkaufsangebot wurde durch den Eigentümer unterbreitet.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: Die private Grünfläche nördlich des Flössertgrabens wurde um einen schmalen Geländestreifen auf der Ostseite des Grundstückes von Flurstück 355b bis zur Brueghelstraße erweitert.

4.1.1.8 Wendepplatz Planstraße 2

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der Wendehammer Planstraße 2 wieder entsprechend der früheren Planung verdreht werden sollte. Aufgrund der aktuellen Planung wären Änderungen der Grundstücksaufteilung erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Anordnung des Wendehammers Planstraße 2 sowie des östlich angrenzenden Baufters ist zur Einhaltung des Waldabstandes zwingend erforderlich und wurde beibehalten. Eine Verdrehung des Wendehammers entsprechend der früheren Planung würde die Bebaubarkeit der östlich angrenzenden Grundstücke aufgrund des Waldabstandes bis hin zur faktischen Unmöglichkeit einschränken.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.1.9 Grundstückszufahrten

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die für Allgemeine Wohngebiete festgesetzte Begrenzung auf eine Zufahrt je Grundstück im WA 6 gegebenenfalls nicht ausreichend sei.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Gegensatz zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 werden im WA 6 auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) errichtet. Im Sinne einer angemessenen und zweckmäßigen Erschließung soll für jedes Wohngebäude eine Zufahrt ermöglicht werden. Daher wurde die textliche Festsetzung I 5 in der Weise modifiziert, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 je Grundstück eine Zufahrt und im WA 6 je Wohngebäude eine Zufahrt zulässig ist.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes: Die textliche Festsetzung I 5 wurde eindeutiger formuliert und Ziffer 6.1.5 der Begründung entsprechend angepasst.

4.1.1.10 Sicherung der für die Müllabfuhr erforderlichen Verkehrsflächen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in den Planstraßen 1, 4 und 5 die für eine sichere Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen notwendigen Verkehrsflächen (RAST 06: Verkehrsfläche von 3,55 m bei geradem Straßenverlauf ohne Begegnungsverkehr) einschließlich der aufgrund des Straßenverlaufes notwendigen Schleppkurvenflächen nicht zur Verfügung stünden. Es

sei Zweirichtungsverkehr vorgesehen; eine Sichtbeziehung zwischen den Einmündungsbereichen der über 130 m langen Straßen bestünde nicht. Gemäß RAST 06 seien für den Begegnungsfall LKW/PKW bei geradem Straßenverlauf und verminderter Geschwindigkeit mindestens 5 m nutzbare Verkehrsfläche notwendig. Durch die innerhalb der Verkehrsfläche eingeordneten Flächen für den ruhenden Verkehr sei selbst bei geradem Straßenverlauf der Begegnungsfall LKW/PKW nicht gewährleistet. Bei schmalen Richtungsfahrbahnen (unter 4 m nutzbarer Straßenbreite) seien bei geradem Straßenverlauf Ausweichstellen erforderlich und in Kurven die Schleppkurvenflächen zwingend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Bauliche oder verkehrsrechtliche Maßnahmen seien aus der Planung nicht ersichtlich bzw. bisher nicht vorgetragen worden. Somit sei zum jetzigen Zeitpunkt die Befahrung der Planstraßen 1, 4 und 5 mit den eingesetzten Entsorgungsfahrzeugen tatsächlich nicht möglich. In diesem Fall wäre

- die Bereitstellung der Abfallbehälter am nächstmöglichen Haltepunkt der Entsorgungsfahrzeuge auf privater Fläche erforderlich und entsprechend festzusetzen oder
- eine Lösung durch bauliche Maßnahmen (Ausweichstellen) bzw. die verkehrsrechtliche Sicherung (z. B. Halteverbot, Einbahnverkehr) möglich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Planstraßen sind aufgrund der mit den beteiligten Fachämtern auch hinsichtlich der Belange der Müllabfuhr abgestimmten Objektplanung für die Verkehrsflächen erfolgt. Sie ermöglichen eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5,50 m, die sich zwischen den Baumstandorten auf 7,50 m aufweitet. Die Belange der Müllabfuhr sollen im Rahmen der weiterführenden Straßenplanung bzw. durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden davon nicht berührt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2 Fuß- und Radwege

4.1.2.1 Wegeanbindungen allgemein

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in der Begründung, Ziffer 5.1.3 Fuß- und Radwege, der vierte Absatz zu den Wegeanbindungen im Bereich des Trobisch- und des Flössertgrabens zu streichen ist: Fuß- und Radwegverbindungen gibt es nur auf öffentlich gewidmeten Flächen. Außerdem wird die in der Begründung dargestellte wassergebundene Bauweise für alle der öffentlichen Straßenreinigung unterliegenden öffentlichen Geh- und Radwege abgelehnt.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

In der Begründung wurde der Unterschied zwischen öffentlichen Fuß- und Radwegen, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, und Wegen, die innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlaufen, klarer hervorgehoben, um Missverständnisse zu vermeiden. Auf die Skizze in der Begründung zum Wegeaufbau der öffentlichen Fußwege wurde verzichtet.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Konkretisierung der Begründung bezüglich der öffentlichen Wegeverbindungen.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. der Herstellung neuer Fußwegverbindungen schulwegsichernde Maßnahmen Berücksichtigung finden sollten.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das Wegenetz im Planungsgebiet wird durch Fuß- und Radwege primär in Nord-Süd-Richtung ergänzt. Die Travemünder Straße erhält beidseitige Gehwege, von denen einer durch einen Pflanz- und Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Die Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit verminderter Geschwindigkeit ausgelegt. Ergänzende Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für Kinder können gegebenenfalls durch verkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2.2 Wegeanbindungen Brueghelstraße - Granitzer Weg

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planung kein Fußweg zwischen Brueghelstraße und Granitzer Weg vorgesehen ist. Diese Verbindung werde jedoch von vielen Einwohnern genutzt und sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

In den öffentlichen Grünflächen sind Wege ohne gesonderte Festsetzung zulässig. Ein öffentlich gewidmeter und ausgebauter Fuß- und Radweg ist an dieser Stelle aus Gründen der Grünordnung sowie des Artenschutzes nicht möglich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2.3 Wegeanbindungen Maßnahmenfläche M2

Vorgetragene Inhalte

Die Übernahme von allen Wegen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die über die notwendige Erschließung zur Pflege und Unterhaltung hinaus eine übergeordnete Erschließungsfunktion erfüllen, wird abgelehnt. Dazu wird ausgeführt, dass die drei Zuwegungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) in der Maßnahmenfläche M2 (1 x nördlich WA 6, 2 x südlich WA 4) für die Unterhaltung der Fläche nicht erforderlich seien und deshalb grundsätzlich nicht übernommen würden. Der vorhandene Durchlass des Trobischgrabens (Verrohrung mit Gabionenaufbau und beidseitigem Geländer) sei aktuell nicht verkehrssicher. Er werde nur übernommen, wenn die Verkehrssicherheit vertraglich abgesichert hergestellt werde; andernfalls sei der Rückbau des Durchlasses mit den Wegeanbindungen in die textlichen Festsetzungen zur Maßnahmenfläche M2 aufzunehmen.

Wege für die Erschließung der Wohngebiete seien öffentlich zu widmen und als Verkehrsflächen darzustellen. Da dies für den Verbindungsweg in der Maßnahmenfläche 2 zwischen WA 6 und WA 4 aus Artenschutzgründen ausscheide, sei hier kein Weg planbar.

Wege für die Unterhaltung des Rückhaltebeckens seien als Ver- und Entsorgungsanlagen darzustellen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der den Trobischgraben querende Weg mit Durchlass wird im Zuge der Umsetzung der wasserrechtlichen Genehmigung und der Leitungsverlegung saniert.

Die vorhandenen Wege zum Hochwasserrückhaltebecken am Trobischgraben werden als Unterhaltungszufahrt für die Oberflächengewässer benötigt.

Grundsätzlich gehören die Hochwasserrückhaltebecken am Trobisch- und am Flössertgraben zu den offenen Gewässern. Somit liegen diese Anlagen in der Unterhaltungslast des Umweltamtes und stellen keine Anlagen der Ver- und Entsorgung dar.

Die Anforderungen zur Verkehrssicherheit und Unterhaltung werden im Zuge der Freianlagenplanung berücksichtigt, die vor Bauausführung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirt-

schaft (ASA) abzustimmen ist. Alle Planungen für künftig durch das ASA zu übernehmende Flächen müssen durch das ASA freigegeben werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2.4 Wegeanbindung Maßnahmenfläche M1

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Wegeanbindung in der Maßnahmenfläche M1 (Flössertgraben) vom WA 3 zum Rückhaltebecken dessen Erschließung diene und als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen darzustellen sei. Gleichzeitig diene die Wegeanbindung der Erschließung des Spielplatzes. Dazu hätten Abstimmungen zwischen Umweltamt und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft stattgefunden. Für die Erschließung des Spielplatzes sei eine zusätzliche Wegeanbindung durch den Privatwald zum Granitzer Weg nicht erforderlich und werde deshalb abgelehnt. Sofern dieser Weg öffentlich genutzt werden solle, sei er auch öffentlich zu widmen und als Verkehrsfläche darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Querung der Waldfläche die Zustimmung des Waldeigentümers einzuholen sei.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

In Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft werden Wege in den öffentlichen Grünanlagen errichtet, die der Unterhaltung der Grünflächen, den Zugängen zu den offengelegten Gewässern einschließlich Hochwasserrückhaltebecken sowie dem Spielplatzzugang dienen. Aus Gründen des Artenschutzes, insbesondere des Lebensraumes von Fledermäusen, ist eine Errichtung eines beleuchteten öffentlichen Weges durch den Grünzug am Flössertgraben im Bereich des Hochwasserreckhaltebeckens ausgeschlossen.

Die Grundsätze der Wegeführung in den öffentlichen Grünzügen wurden mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft und dem Umweltamt abgestimmt. Die Pläne zur Gestaltung der künftigen öffentlichen Grünfläche werden durch Fachplanungsbüros in Zusammenarbeit mit beiden vorgenannten Ämtern erstellt. Alle Planungen für künftig von dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft zu übernehmenden Flächen müssen durch das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft freigegeben werden. Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme dieser Verpflichtungen durch den Investor wurde mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abgestimmt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgeschlagen, die Wegführung im WA 4 zwischen Planstraße 6 und Trobischgraben zu ändern: die vorliegende Planung würde zu einer nicht gewünschten Änderung der Grundstücksaufteilung führen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Eine marginale Anpassung des Weges im WA 4 zwischen Planstraße 6 und Trobischgraben an die Grundstücksaufteilung einschließlich der entsprechenden Korrektur der angrenzenden Baufenster wurde unter Berücksichtigung der damit verbundenen Lage des Regenwasserkanals vorgenommen. Eine Veränderung der insgesamt überbaubaren Grundfläche ist damit nicht verbunden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende Änderungen bzw. Korrekturen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wird der Weg im WA 4 zwischen Planstraße 6 und

Trobischgraben einschließlich der seitlich angrenzenden Baufenster geringfügig in der Lage korrigiert.

4.1.2.5 Fußweg von der Planstraße 2 in Richtung Granitzer Weg

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die fußläufige Verbindung in Richtung Granitzer Weg nicht im Bebauungsplan enthalten sei. Der Weg solle bis zum Waldrand (Grenze Kirchgrundstücks) für den Abfluss des Rückhaltebeckens im Zuge des Flössertgrabens öffentlich nutzbar und beleuchtet werden. Die öffentliche Nutzung liege aufgrund der Bedeutung als wichtige Wegeverbindung (z. B. Schulweg) im Interesse der Allgemeinheit. Die Fortsetzung des Weges durch den im Eigentum der Kirchengemeinde stehenden Waldstreifen solle keine Beleuchtung erhalten.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Tatsächlich ist die Verbindung aus dem Planungsgebiet zum Granitzer Weg wichtig, insbesondere für die Erschließung der Schule am Dörnichtweg. Der bereits heute genutzte Weg soll deshalb bestehen bleiben. Allerdings ist die Herstellung eines beleuchteten, öffentlich gewidmeten Weges wegen der Störung geschützter Tierarten nicht möglich. In der öffentlichen Grünfläche wird ein Weg angelegt, der durch den Kirchenwald (außerhalb des Plangebietes) zum Granitzer Weg weiterführt. Die Durchquerung des Waldes ist aus dem Sächsischen Waldgesetz heraus geregelt. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Darstellung als öffentliche Grünfläche beibehalten wurde. Gemäß der textlichen Festsetzung I 6.3.1 sind dort Wege - mit Ausnahme der für die Bewirtschaftung von technischen Anlagen notwendigen Zufahrten - als Wiesen- oder Schotterrasenwege zulässig. Die Ausführung des vorgesehenen Weges wird im Rahmen der weiteren Objektplanung mit den beteiligten Ämtern abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2.6 Zuwegung zum Flurstück Nr. 349/9

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Wegeverbindung am Flurstück 349/9 entlang, von der Brueghelstraße in Richtung Granitzer Weg erhalten bleiben soll. Sollte der Weg entfallen und die Fläche bewaldet werden, gebe es keine Zufahrt zu dem Flurstück mehr.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das Flurstück 349/9 der Gemarkung Klotzsche ist ein „gefangenes“ Flurstück, welches nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, aber unmittelbar nördlich angrenzt. Des Weiteren liegt das Flurstück nicht an einer öffentlichen Straße an. Auch für die Zufahrtmöglichkeit über das private Flurstück 345/2 von der Brueghelstraße zum o. g. Flurstück gibt es keine dingliche Sicherstellung.

Durch das Planverfahren ändert sich an dieser Situation nichts.

Es ist die Sicherung einer Zuwegung über einen privatrechtlichen Vertrag seitens der (angrenzenden) Eigentümer möglich. Eine Möglichkeit bietet die bereits bestehende Zuwegung über das angrenzende Flurstück 346/2 zur Grenzstraße im Norden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

4.1.3.1 Anbindung an den ÖPNV

Vorgetragene Inhalte

Es wird empfohlen, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes die Anbindung an den ÖPNV (Schulwege) Berücksichtigung finden soll.

Außerdem wird angeregt, über das Flurstück 377/14 (südlich des Brueghelteiches) eine Fußwegeverbindung von der Platzfläche Travemünder Straße/ Planstraße 2 zur Geschwister-Scholl-Straße vorzusehen. Dadurch reduziere sich der mittlere Fußweg zur Buslinie 80 von ca. 700 auf ca. 350 m.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die unter Ziffer 5.1.2 der Begründung genannte akzeptable Entfernung zum S-Bahnhof Flughafen wegen fehlender Fußwegeverbindungen nicht nachvollziehbar sei. Deshalb wird empfohlen, diese S-Bahn-Station nicht zu benennen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das Plangebiet ist im Süden über die Travemünder Straße bzw. über einen festgesetzten Fuß-Radweg über „Am Friedhof“ an die Karl-Marx-Straße und somit an den ÖPNV angebunden.

Der festgesetzte Fuß-Radweg durch den Grünzug am Flössertgraben (Maßnahmenfläche M1) ermöglicht die Anbindung des zentralen Planbereiches im Norden an den ÖPNV.

Angesichts der Abgrenzung und Verkehrsanbindung des Plangebietes sind zusätzliche (Weg-)Anbindungen an den ÖPNV nicht geboten.

Die vorgeschlagene Fußwegeverbindung von der Platzfläche Travemünder Straße/ Planstraße 1 zur Geschwister-Scholl-Straße lässt sich wegen der erforderlichen Querung von privaten Bauflächen und der Maßnahmenfläche M1 südlich des Brueghelteiches sowie der Topografie nicht konfliktfrei realisieren: eine Berücksichtigung erfolgt daher nicht. Eine Anbindung des zentralen Plangebietes an die Geschwister-Scholl-Straße ist deshalb nur über den Fußweg, der den Flössertgraben quert, und die Brueghelstraße möglich.

Angesichts der Entfernung zum S-Bahnhof Flughafen und fehlender Fußwegeanbindungen wurde der Empfehlung gefolgt, dieses ÖPNV-Angebot in der Begründung Ziffer 5.1.2 nicht zu benennen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Streichung des Hinweises auf den S-Bahnhof Flughafen in der Begründung.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Trinkwasser/ Löschwasser

4.2.1.1 Löschwasserbereitstellung

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass der gewährleisteteste Löschwasserbedarf von 48 m³/h für zwei Stunden (Begründung Ziffer 5.2.1) für Gebäude mit nicht mehr als drei Vollgeschossen und kleiner Gefahr der Brandausbreitung ausreichend sei. Bei mittlerer Gefahr und/oder mehr als drei Vollgeschossen seien 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten und im Mischgebiet ist aufgrund der Festsetzungen eine Bebauung mit mehr als drei Geschossen tatsächlich nicht möglich. Somit gilt für das Bebauungsplangebiet grundsätzlich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2

Stunden. Die einzige Ausnahme mit einer zulässigen Gebäudehöhe bis zu 12,50 m und theoretisch mehr als drei Geschossen ist die Teilfläche, auf der das Gerätehaus der Stadtteilfeuerwehr und die Rettungswache errichtet werden. Sofern zudem in den eingeschränkten Gewerbegebieten Vorhaben mit mittlerer Gefahr der Brandausbreitung realisiert werden sollten, sind einzelfallbezogene bauordnungsrechtliche Lösungen geboten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Begründung zum Löschwasserbedarf für Vorhaben mit mittlerer Gefahr.

4.2.2 Entwässerung

4.2.2.1 Anlagen im Gebiet Granitzer Weg/ Am Feldgehölz

Vorgetragene Inhalte

Es werden Bedenken vorgetragen, ob die vorhandenen Anlagen im Gebiet Granitzer Weg / Am Feldgehölz für die zusätzliche Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) des Plangebietes ausreichend dimensioniert seien. Bei einer zusätzlichen Einleitung werden Schäden für die Anlieger befürchtet. Schon jetzt seien die bestehenden Schmutzwasserkanäle bei Stark- und Dauerregen überfordert, obwohl die Anlieger selbst getrennte Entwässerungssysteme hätten. In der oberhalb gelegenen Nordsiedlung würde trotz des vorhandenen Regenrückhaltebeckens offensichtlich Regenwasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, welches in die Hausanlagen der Anlieger eindringe. Um den Bedenken Rechnung zu tragen, würde eine umfassende Information über die geplante Entwässerung, die zusätzlich aus dem Planungsgebiet einzuleitenden Schmutz- und Regenwassermengen unter Würdigung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen sowie über die Kapazitätsberechnungen der betroffenen Anlagen erwartet. Von anderer Seite wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der hydraulischen Auslastung des Schmutzwasserkanals DN 200 Granitzer Weg eine Einleitung aus dem Plangebiet nur erfolgen dürfe, wenn durch den Vorhabenträger auf einer Länge von ca. 100 m eine Dimensionserweiterung auf DN 250 realisiert werde: diese notwendige Voraussetzung sei in der Begründung zwingend zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte eine Berechnung der notwendigen Anschlusskanäle durch die Stadtentwässerung. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Schmutzwasserkanals DN 200 im Granitzer Weg ist eine Einleitung aus dem Plangebiet nur möglich, wenn auf einer Länge von ca. 100 m eine Dimensionserweiterung auf DN 250 erfolgt. Diese Maßnahme ist Gegenstand der Erschließungsplanung und wurde in der Begründung ergänzt. Das Regenwasser des nördlichen Plangebietes wird über neue Regenwasserkanäle in den Flössertgraben eingeleitet, der zurzeit verrohrt und im Zuge der Erschließung offengelegt wird und in dem ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung in der Begründung Teil A Ziffer 5.2.2, dass der bestehende Schmutzwasserkanal DN 200 Granitzer Weg als Voraussetzung für eine Einleitung aus dem Plangebiet teilweise auf DN 250 ausgebaut werden muss.

4.2.2.2 Versickerung Niederschlagswasser

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Möglichkeiten der Versickerung in einer Entwässerungskonzeption deutlich herauszuarbeiten seien. Von anderer Seite wird darauf hingewiesen, dass die in den gekennzeichneten Bereichen festgesetzte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken entgegen dem Umweltgedanken ist und nicht im Sinne der Zielstellung sein könne. Durch die Einleitung in Trobisch- und Flössertgraben würden die „Teiche/Seen“ mit Wasser gespeist und damit der Lebensraum von Kleintieren langfristig gesichert. Wiederum von anderer Seite wird festgestellt, dass die Darstellung des für die Versickerung geeigneten Bereiches im Rechtsplan nur die am besten geeignete Fläche, nicht jedoch die prinzipiell geeigneten Flächen umfasse. Auf einigen ergänzenden Flächen sei eine Versickerung in Verwitterungsböden mit geringfügigen sandigen Decken durchaus möglich. Den Grundstückseigentümern könne die Versickerung im jeweils gekennzeichneten Bereich nicht freigestellt werden, da sonst eine seriöse Berechnung der in die Gewässer einzuleitenden Regenwassermengen nicht möglich sei bzw. bei der Auslegung der Entwässerungs- und Rückhalteanlagen von einer vollständigen Ableitung des Regenwassers ausgegangen werden müsse. Für die textliche Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers wird ein Formulierungsvorschlag unterbreitet, der in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen eine Verpflichtung zur Zurückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorsieht und den Anschluss an die öffentlichen Regenwasserkanäle ausschließt.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert die mit der Flächenversiegelung verbundene Einschränkung des natürlichen Regenwasserkreislaufes und ist deshalb einer Ableitung über Gewässer und Entwässerungssysteme grundsätzlich vorzuziehen. Die Böden im Plangebiet sind für eine Versickerung in unterschiedlichem Maß geeignet. Das Baugrundgutachten kann nur generelle, jedoch keine grundstücksbezogenen Aussagen treffen. Somit ist in jedem Fall ein grundstücksbezogener Nachweis der Versickerungsfähigkeit sowie der technischen Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Parameter wie Gebäudeabstände, Grundwasserflurabstand und Topografie durch den jeweiligen Bauherrn erforderlich. An die Stelle der in der Entwurfsfassung verbindlich festgesetzten Versickerung in dem ausgewiesenen Bereich tritt deshalb die Zulässigkeit im gesamten Plangebiet nach Maßgabe des grundstücksbezogenen Eignungsnachweises. Dessen ungeachtet wird sich mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes der Zufluss in Trobisch- und Flössertgraben erhöhen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes:

Im Rechtsplan ist die Kennzeichnung der für die Versickerung geeigneten Flächen. Die textliche Festsetzung I 6.3.5. entfallen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

4.2.2.3 Dimensionierung Regenwasserkanäle

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Menge des über Regenwasserkanäle abzuleitenden Niederschlagswassers aus den Planunterlagen nicht hervorgehe. Hierbei handele es sich um einen erheblichen (Planungs-)Mangel, der insbesondere die Dimensionierung der Anlagen zur Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben nicht zulasse. Auch sei nicht zu erkennen, welche Flächen zur Niederschlagswasserableitung an das Regenwassernetz angeschlossen werden sollen und inwieweit die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zur Einleitung in die Gräben eingehalten werden. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sei entsprechend zu konkretisieren und mit dem Entsorgungsträger sowie der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und fließt in die Berechnung der notwendigen Kanäle ein. Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem Entsorgungsträger abgestimmt. Es werden alle Flächen an das Regenwassernetz angeschlossen, da das Baugrundgutachten hinsichtlich der grundstücksbezogenen Eignung für die Versickerung keine Aussagen trifft. Die Dimensionierung der Kanäle ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2.4 Trobischgraben

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, die Einleitmengen in den Trobischgraben bei der Fortführung der Planung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der Unteren Wasserbehörde beinhaltet auch die Einleitmengen in den Trobischgraben. Das Umweltamt / Untere Wasserbehörde hat die Erteilung der erforderlichen Wasserrechte zur Einleitung in den Trobischgraben in Aussicht gestellt, gemäß der bisherigen fachlichen Abstimmungen zwischen dem Umweltamt und dem Entwässerungsplaner. Die wasserrechtlichen Anträge zur Einleitung wurden im Januar 2015 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2.5 Flössertgraben

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die wasserrechtliche Plangenehmigung vom 11.09.2012 die Einleitstelle 1 (Regenrückhaltebecken - RRB oder SEDD) in den Flössertgraben nicht erfasse. Hierfür liege eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 18.02.2000 vor. Die erhöhte Einleitung sei aber nur auf der Grundlage einer Veränderung des Wasserrechtes und einer Anpassung des RRB möglich, das über den Brueghelteich in den Flössertgraben entwässert: somit sei die Entwässerung des nördlichen Teils den Plangebietes derzeit nicht gesichert.

Von anderer Seite wird ausgeführt, dass der geplante renaturierte Flössertgraben zu nahe an dem Grundstück Flurstück 355b entlangführe. Außerdem sei die Dimensionierung für die abzuleitende Wassermenge zu schmal. Eine Bepflanzung fehle vollständig. Seit etwa drei Jahren werde das Grundstück mehrmals jährlich wadentief überflutet. Dies sei auf die mangelnde Wartung und Reinigung des bestehenden kanalisierten Grabens durch den Projektbetreiber zurückzuführen. Im vorgelegten Bebauungsplan sei nicht hinreichend dargelegt, wie Überflutungen - gerade im Hinblick auf die genannte, nicht ausreichende Dimensionierung - in Zukunft vermieden werden sollen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Grundstücksabstand zum Flössertgraben nunmehr 10 m statt ursprünglich 7,5 m betrage. Der unterstellte Düngemiteleintrag als Ursache für eine chemisch bedingte Hautschädigung von Amphibien sei darzulegen, mit dem sowohl der 10 m breite Schutzstreifen als auch das Verbot jedweder Bebauung im rückwärtigen Grundstück begründet würden. Die Beibehaltung des ursprünglichen Abstandes von 7,5 m mit gleichzeitiger Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen (Anmerkung: siehe Ziffer 5.2.4) im rückwärtigen Grundstücksbereich sei zulässig und ausreichend. Von anderer Seite wird ausgeführt, dass der Gewässerabstand Flössertgraben (Gewässerrandstreifen) von 10 m auf 5 m verringert werden solle.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das Wasserrecht für den Flössertgraben einschließlich der notwendigen Einleitstellen wird derzeit überprüft. Die Ergebnisse werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Das Umweltamt / Untere Wasserbehörde hat die Aktualisierung bzw. Erteilung der erforderlichen Wasserrechte zur Einleitung in den Flössertgraben in Aussicht gestellt, gemäß der bisherigen fachlichen Abstimmungen zwischen dem Umweltamt und dem Entwässerungsplaner. Die wasserrechtlichen Anträge zur Einleitung wurden im Januar 2015 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

Die Führung des renaturierten Flössertgrabens wurde aus der wasserrechtlichen Genehmigung vom 11.02.2012 übernommen. Für die öffentliche Grünfläche im Bereich des Flössertgrabens sind Bepflanzungen für die Maßnahmenfläche M1 festgesetzt. Die regelmäßigen Überflutungen des Grundstücks 355b werden vom Einwender selbst auf die in den letzten Jahren unterlassene Unterhaltung des kanalisierten Grabens zurückgeführt. Diese Ursache entfällt mit der anstehenden Renaturierung. Regelungen zur künftigen Unterhaltung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der beidseitig festgesetzte Gewässerrandstreifen ab Oberkante Böschung von jeweils 10 m entspricht den gesetzlichen Regelungen (Sächsisches Wassergesetz) und den Forderungen des Umweltamtes. Die ergänzenden Festsetzungen zum Amphibienschutz haben insoweit eher erläuternden Charakter und resultieren aus artenschutzrechtlichen Aspekten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2.6 Entwässerungskonzept

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes das Entwässerungskonzept zum Vorentwurf von 2009 nur unzureichend berücksichtige. Zudem weiche das Entwässerungskonzept hinsichtlich der Bemessung der Rückhalteanlage am Trobischgraben von der entsprechenden Plangenehmigung vom 26.06.2002 ab. Da es sich bei diesem Becken nicht um ein Regenrückhaltebecken (RRB), sondern um eine Hochwasserschutzanlage (HWRB) handele, sei die Bezeichnung in den Planunterlagen entsprechend zu ändern.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem Entsorgungsträger abgestimmt. Die Wasserrechte werden geprüft und falls notwendig aktualisiert. Am Trobischgraben ist im Rechtsplan kein Regenrückhaltebecken sondern ein Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt und in der Begründung auch so beschrieben.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2.7 Schmutzwasserkanal außerhalb des Plangebietes (Flurstück 341/1)

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass für eine im Zuge der Herstellung des Schmutzwasserkanals erforderliche Fällung von Waldbäumen auf dem Grundstück (Kirchwald) vom Waldbesitzer eine Genehmigung nach § 8 Abs. 8 SächsWaldG beantragt werden muss.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Trassenführung wurde im Zuge der Entwässerungsplanung so gewählt, dass aller Voraussicht nach keine Baumfällungen erforderlich werden. In der Begründung wird jedoch auf das Genehmigungserfordernis hingewiesen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes. Der Begründung wurde um einen Hinweis zur Genehmigungspflicht für die Fällung von Waldbäumen ergänzt.

4.2.2.8 Leitungsrechte

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass für den Schmutzwasserkanal mit Anbindepunkt Granitzer Weg im Dammbereich des Hochwasserrückhaltebeckens Flössertgraben ein entsprechendes Leitungsrecht im Rechtsplan fehlen würde. Auch für die nicht in öffentlichen Wegen verlaufenden Regenwasserleitungen im Bereich des Trobischgrabens seien Leitungsrechte einzuräumen und im Rechtsplan darzustellen.

Weiterhin wird vorgebracht, dass das Leitungsrecht für den bestehenden Regenwasserkanal DN 800 im Gewerbegebiet östlich der Einmündung Planstraße 1 / Grenzstraße noch darzustellen sei. Auch für die nicht in öffentlichen Flächen zu verlegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle müssten im Rechtsplan entsprechende Leitungsrechte einschließlich der Schutzstreifenbreite eingetragen werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Für Kanäle, die in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verlegt werden, ist die Festsetzung von Leitungsrechten für die Stadtentwässerung Dresden nicht erforderlich.

Für den bestehenden Regenwasserkanal DN 800 wird, analog der Darstellung westlich der Straße im Gewerbegebiet, östlich der Einmündung Planstraße 1 / Grenzstraße wurde die Leitungsführung einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich im Rechtsplan ergänzt.

Sofern Leitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht oder nicht vollständig in öffentlichen Flächen verlaufen, sind im Rechtsplan entsprechende Leitungsrechte festgesetzt bzw. wurden beidseitig der öffentlichen Grünflächen von den Planstraßen 6 und 7 jeweils zum Trobischgraben ergänzt (Leitungsrechte jeweils 0,50 m - entsprechend einer Trassenbreite von insgesamt 4 m).

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende Änderungen des Bebauungsplanes: Die Festsetzung des bestehenden Regenwasserkanals DN 800 als unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage wurde östlich der Einmündung Planstraße 1 / Grenzstraße ergänzt. Beidseitig der öffentlichen Grünflächen von den Planstraßen 6 und 7 zum Trobischgraben werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte ergänzt.

4.2.2.9 Schmutzwasserkanal mit Anbindepunkt Granitzer Weg (Abschnitt außerhalb des Plangebietes)

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass für die Weiterführung des Kanals außerhalb des Plangebietes auf dem privaten Grundstück 341/1 bis zum Satzungsbeschluss ein Leitungsrecht für die Stadtentwässerung Dresden einzuholen sei. Voraussetzung für die gesicherte Erschließung sei außerdem die Auswechslung der bestehenden Leitung DN 200 auf DN 250 bis zum Schacht 29H6 durch den Vorhabenträger.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Verlegung auf dem Flst. 341/1 außerhalb des Plangebietes wird grundstücksrechtlich gesichert. Grundlage für die Eintragung im Grundbuch ist die Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer des Flurstückers 341/1 und dem Investor (als Rechtsnachfolger des eingetragenen Vertragspartners) über die Verlegung und Duldung dieser Leitung.

In der Begründung wurde der Hinweis auf das erforderliche Leitungsrecht auf Grundstück 341/1 ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich ein ergänzender Hinweis in der Begründung.

4.2.2.10 Regenwasserkanalisation

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die östlich des öffentlichen Weges zum Flössertgraben und südlich der Brueghelstraße liegenden Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 aus topographischen Gründen nicht an einen Regenwasserkanal angebunden werden könne.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die bestehende Wohnbebauung (2 Wohnhäuser) südlich der Brueghelstraße ist schmutzwasserseitig über die Kanäle in der anliegenden Straße erschlossen. Das Regenwasser wird nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern auf den Grundstücken verbracht. In dem betroffenen Teilgebiet des WA1 ist zudem ein weiteres Baufeld für ein neues Wohnhaus eingeordnet. Die grundsätzlichen Bedingungen an die Entwässerung entsprechen der benachbarten Bestandsbebauung, insbesondere in Bezug auf die Bodenbedingungen und den hohen Anteil privater Grünfläche im südlichen Bereich der Grundstücke an der Grenze zum offenzulegenden Flössertgraben. Daher kann sowohl für die beiden Bestandshäuser als auch für das neue Baufeld davon ausgegangen werden, dass das Regenwasser wie im Bestand auf dem Grundstück zurückgehalten und verbracht werden kann.

Das noch unbebaute Baufeld befindet sich zudem nur 15 m vom Anfangsschacht der geplanten öffentlichen Regenwasserkanalisation entfernt, so dass hier unter Beachtung der ortskonkreten Anforderungen, z. B. bezüglich der gedrosselten Einleitung bzw. eines (Not-) Überlaufes von Regenwassernutzungs- und -versickerungsanlagen, grundsätzlich noch Anschlussmöglichkeiten für die Grundstücksentwässerung bestehen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des östlichen Teils des Wohngebietes WA 1 bestehend aus 2 Bestandshäusern und einem Neubaufeld im Rahmen des Bebauungsplanes ist damit umsetzbar.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2.11 Vorhandene Bäume im Trassenbereich

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die entlang des Weges zwischen dem Trobischgraben und Planstraße 7 festgesetzten vorhandenen Bäume voraussichtlich teilweise nicht mit der Erschließungsplanung vereinbar seien: der Rechtsplan müsse gegebenenfalls nach Abstimmung mit dem Umweltamt angepasst werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung der vorhandenen Bäume wurde nicht geändert. Sofern trotz der nachzuweisenden Ausschöpfung aller gehölzerhaltenden Maßnahmen Bäume nicht erhalten werden können, soll darüber im Rahmen einer Befreiung von der Festsetzung (Ersatzpflanzung in etwa an gleicher Stelle) entschieden werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.3 Energieversorgung

4.2.3.1 Versorgungskonzept Stromversorgung

Vorgetragene Inhalte

Es wird empfohlen, zum gegenwärtigen Planungsstand die Ausführungen zur Stromversorgung unter Ziffer 5.2.3 der Begründung allgemeiner zu formulieren. Weiter wird ausgeführt, dass die vorhandenen Umspannstationen an der Brueghel- und der Travemünder Straße für die Versorgung des Plangebietes voraussichtlich ausreichen würden. In Abhängigkeit von geplanten Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und Ladesäulen für Elektroautos könne jedoch die Errichtung einer weiteren Umspannstation im Zentrum des Plangebietes und damit

verbunden die Verlegung von Mittelspannungsleitungen zwischen den vorhandenen Stationen erforderlich werden: hierzu seien vom Vorhabenträger möglichst zeitnah weitere Angaben zu übermitteln.

Für die gewünschte Umsetzung der Umspannstation an der Brueghelstraße sei der neue Standort rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen und sollte deshalb nicht pauschal im Bebauungsplan festgelegt werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die in der Begründung beschriebenen Einzelleistungen für das Versorgungsnetz im Plangebiet wurden durch einen allgemeinen Hinweis auf den Netzausbau nach Maßgabe der weiteren Erschließungsplanung ersetzt.

Nach entsprechenden Abstimmungen wird die Umspannstation an der Brueghelstraße erhalten: eine Umverlegung erfolgt nicht. Rechtsplan und Begründung wurden aktualisiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte eine Änderung des Bebauungsplanes: der bestehende Trafostandort an der Brueghelstraße wurde festgesetzt. Weiterhin erfolgte eine allgemeinere Formulierung zur Stromversorgung in der Begründung Teil A, Ziffer 5.2.3, und Teil B, Ziffer 1.1 Stromversorgung.

4.2.3.2 Trafostation Brueghelstraße

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass Bedenken gegen die Verschiebung der Trafostation aus einer Randlage mitten in das Wohngebiet bestünden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch eine Erschließungsplanung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Fachplanung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Hierbei wurde u. a. die Stromversorgung des Gebietes untersucht. Die aktuelle Festsetzung des Standortes sichert den vorhandenen Trafo im Bestand.

Der angesprochene Standort am Rand des Wohngebietes entstammt einem alten Arbeitsstand.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.4 Fernwärmeversorgung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass eine Fernwärmeversorgung nur noch für die neue Rettungswache in der Travemünder Straße vorgesehen sei: Ziffer 5.2.5 der Begründung sollte entsprechend ergänzt werden. Die dafür erforderlichen Leitungen in der Boltenhagener und der Travemünder Straße sollten vor den Erschließungsarbeiten für das Bebauungsplangebiet verlegt werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

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

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Zulässige Grundfläche

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgeschlagen, für sämtliche Einzelhausgrundstücke eine überbaubare Grundfläche von 150 m² festzusetzen; dennoch wäre ausreichend Platz und Raum für einen hohen Grünanteil vorhanden. Von anderer Seite wird wiederholt eingewendet, dass die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf 130 m² (WA 1 - WA 4) sowie die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 40 % (Planungsrechtliche Festsetzung 2.1 für WA 1 bis WA 5) pauschalisiert und nicht nachvollziehbar begründet seien: statt dessen würde die Festsetzung einer für aufgelockerte und durchgrünte Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von mindestens 0,4 ausreichend und zielführender sein.

Es wird Einspruch gegen die zulässige Grundfläche von 150 m² im WA 5 erhoben, da noch keine Vermessungsdaten für die einzelnen Grundstücke vorlägen und die Hausplanung widersprüchlich sei: für die Grundfläche von 150 m² sei das Baufeld mit 12 m teilweise zu schmal, wenn Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von je 5 m verlangt würden. (Anmerkung Stadtplanungsamt: Gemeint ist wohl, dass in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße die Baufeldtiefe von 12 m zur Realisierung der zulässigen Grundfläche von 150 m² nicht ausreicht.)

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Um Baudichte und Grundstücksversiegelung und damit auch den Aufwand für externe Ausgleichsmaßnahmen zu begrenzen sowie eine homogene Bebauung der Grundstücke für Einzelhäuser zu erreichen, ist die zulässige Grundfläche je Grundstück einheitlich für WA 1 bis WA 4 mit max. 130 m² bzw. für die großen Waldrandgrundstücke im WA 5 mit max. 150 m² festgesetzt. Im WA 5 kann innerhalb der festgesetzten Baufeldtiefe von 12 m die zulässige Grundfläche von 150 m² auf jedem Einzelgrundstück realisiert werden (siehe auch Ziffer 6.1.2: Gebäudeproportion).

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche dienen der Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt und Stadtklima und sind in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eingeflossen. Trotz der Zuordnung umfangreicher externer Kompensationsmaßnahmen ist die Bilanz hinsichtlich der Funktionen Boden und Wasser nicht vollständig ausgeglichen. Die ermittelten Defizite sind jedoch im Rahmen der Abwägung mit dem Planungsziel - Schaffung von Baurecht für Eigenheime in einem Stadtgebiet mit großer Nachfrage - vertretbar: Diese Voraussetzung wäre bei einer Ausweitung der insgesamt zulässigen Grundfläche nicht mehr ohne weiteres gegeben.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.1.2 Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Vorgetragene Inhalte

Es wird mehrfach vorgetragen, dass die maximal zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 40 % für Garagen, Stellplätze, Wege, Nebenanlagen etc. zu knapp bemessen sei und den tatsächlichen Anforderungen (z. B. Stellplatznachweis) sowie dem berechtigten Interesse an praktikablen Lösungen (z. B. unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze) nicht gerecht werde. Insbesondere bei großen Grundstücken seien auch längere Wege zu Pool, Spielgeräten und Gewächshäusern notwendig. Stattdessen solle eine GRZ von 0,38 oder eine zulässige Überschreitung von bis zu 60 % festgesetzt werden. Auch dabei wäre eine lockere Bebauung gewährleistet. Außerdem solle anstelle von 15 m² eine zusätzliche Terrassenfläche von 20 m² gestattet werden, da dies auch eine ge-

lungene architektonische Lockerung darstellen könne. Gegebenenfalls könne für die Inanspruchnahme der Mehrfläche eine Kompensation durch die Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Gewährleistung der Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die jeweils zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen etc. um max. 40 % sowie zusätzlich um max. 15 m² für Terrassen überschritten werden. Die Festsetzung der zulässigen Überschreitung ist relativ knapp bemessen, ermöglicht jedoch die Realisierung der genannten Funktionsbauten und -flächen. Da für befestigte Flächen ohnehin eine Teilversiegelung festgesetzt ist, scheidet die Option einer damit zu kompensierenden - weiteren - Überschreitung der insgesamt zulässigen Grundfläche aus. Schon aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bei einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wäre die erforderliche Kompensation nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen / Erdgeschossfußbodenhöhe

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt vorgetragen, dass die festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfußbodens von max. 0,45 m auf mindestens 0,50 m bzw. auf 1,00 m angehoben werden sollte. Dadurch könnten die Grundstücke in der Tiefe auch landschaftsarchitektonisch in verschiedene Ebenen aufgeteilt werden. Von anderer Seite wird eingewendet, dass die Notwendigkeit dieser Festsetzung nicht klar sei. Für die Bebauung seien bereits ausreichend andere Regelungen getroffen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfußbodens von max. 0,45 m über dem Höhenbezugspunkt ermöglicht die Einpassung der Gebäude in die Grundstückstopographie und eröffnet einen angemessenen Spielraum bei der Gebäudeplanung. Eine Ausweitung dieser Festsetzung auf max. 1 m ist dafür nicht erforderlich und würde zudem die angestrebte Homogenität der Straßenräume auflösen. Dessen ungeachtet wurde die bisherige Festsetzung aus baupraktischen Gründen auf ein rundes Maß von 0,50 m korrigiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: In der textlichen Festsetzung Ziffer I 2.2 wurde die zulässige Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt angepasst; die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.2.1 Seitlicher Gebäudeabstand

Vorgetragene Inhalte

Es wird mehrfach vorgetragen, dass durch den festgesetzten Mindestabstand von jeweils 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die Gebäude zur Erlangung des gewünschten Wohnraumes in der anderen Achse verlängert werden müssten. Dadurch würden ungünstige Grundrisslösungen entstehen: der Bauherr würde in seiner planerischen Freiheit eingeschränkt. Diese Konsequenz verstärkte sich bei teilweise nur 19 m breiten Grundstücken, welche lediglich die Errichtung von 9 m breiten Gebäuden zuließen. Im Einzelfall sei die Einhaltung der Festsetzung aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich (Gebäudebreite 6 - 7 m). Die pauschale Festsetzung des Mindestabstandes für das gesamte Baugebiet sein

auch wegen der unterschiedlichen Gebäudeausrichtung weder zweckmäßig noch erstrebenswert. Sie erscheine zudem willkürlich und entbehre jeder Begründung. Der in der Planung festgesetzte Mindestabstand solle auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 3 m reduziert werden. Von anderer Seite wird angeregt, dass der Mindestabstand des Hauptgebäudes von den Grundstücksgrenzen nur auf einer anstelle von beiden Seiten 5 m betragen solle. Die Grenzbebauung von Garagen solle zugelassen werden: eventuell könne die Anordnung der Grenzseite festgelegt werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Mit dem für WA 1 bis WA 5 festgesetzten Mindestabstand von jeweils 5 m zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen (gilt nicht bei angrenzenden öffentlichen Flächen) wird das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung gesichert. Bei geringeren Abständen bis hin zum gesetzlichen Mindestabstand von 3 m könnte aufgrund der in den Abstandsflächen zulässigen Garagen eine nicht erwünschte geschlossene Raumwirkung entstehen. Die Festsetzung wurde beibehalten. Sofern aufgrund der Grundstücksparzellierung im Einzelfall nicht beabsichtigte Härten auftreten sollten, steht grundsätzlich der Weg einer Befreiung von der Festsetzung gemäß § 31 BauGB offen. Eine Grenzbebauung mit Garagen ist zulässig, sofern diese in einem Baufeld errichtet werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.2 Gebäudelängsachse

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass durch die gegenüber dem Planungsstand 2013 im WA 4 veränderte Ausrichtung der Gebäudelängsachse in West-/ Ostrichtung entlang der Travemünder Straße die Bebauung tiefer in die ohnehin schon kleinen Grundstücke eingreife und dadurch die gartenseitig nutzbaren Grünflächen verkleinert würden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Teil des Konzeptes ist auch die unterschiedliche Ausbildung der Straßenräume. So soll deutlich zwischen der Travemünder Straße als Rückgrat des Gebietes und den untergeordneten Anliegerstraßen unterschieden werden. Zur Betonung des Straßenraumes sind beidseitig der Travemünder Straße Gebäude mit ihrer Gebäudeschmalseite festgesetzt.

Die Gebäude im WA 4 greifen dadurch nach Osten etwas tiefer in die Baugrundstücke ein; gleichzeitig entstehen jedoch südlich der Gebäude und damit in Hauptwohnrichtung größere nutzbare Freibereiche. Die Festsetzung wurde beibehalten. Bei dem angesprochenen Planungsstand von 2013 handelte es sich lediglich um einen Arbeitsstand.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.3 Baufenster

Vorgetragene Inhalte

Es wird ausgeführt, dass die Tiefe des Baufensters im **WA 3** östlich der Planstraße 2 von bisher 10 m auf 13 m geändert werden solle. Von anderer Seite wird angeregt, die Baufeldtiefe im WA 3 von 14 m auf 20 m zu vergrößern, um eine bessere Belichtung des Hauses bzw. eine bessere Gartennutzung zu erreichen.

Das Baufeld südlich des Wendehammers Planstraße 2 (Einzelgrundstück im **WA 3**) sei von 14,50 m x 14 m (Stand Bebauungsplan 25.01.2013) auf nun 12 m x 16 m verändert worden. Außerdem seien Nebenanlagen, Garagen und Carports nur noch innerhalb des Baufeldes zulässig. Für das Grundstück liege bereits ein abgeschlossenes Projekt mit Kostenplanung (Werkvertrag) auf der Grundlage des Planungsstandes 25.01.2013 vor: eine Änderung sei

aus gestalterischer und finanzieller Sicht unzumutbar. Es wird um Prüfung gebeten, ob die baulichen Festsetzungen entsprechend des Planungsstandes 25.01.2013 geändert werden können. Alternativ wird um Prüfung gebeten, ob die Genehmigung der Abweichungen (Baufeld und Nebenanlagen) des vorgesehenen Projektes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in Aussicht gestellt werden kann.

Außerdem wird wiederholt vorgebracht, dass die Tiefe der Baufenster im **WA 4** südlich der Planstraßen 5 + 6 von bisher 10 m auf 12 - 13 m geändert werden soll. Nur dadurch kann unter Würdigung der Grundstücksgrößen und der zwingenden seitlichen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen die zulässige Gebäudegrundfläche von 130 m² auch genutzt werden. Bei den Grundstücken südlich der Planstraße 6 ist dies auch Voraussetzung für die Realisierung von Garagen, Nebenanlagen etc. in Übereinstimmung mit der Textlichen Festsetzung 3.3 (Entfall Ausnahmeregelung für rückwärtige Flächen). Zu dem WA 4 wird auch ausgeführt, dass anstelle der unterschiedlich tiefen Baufelder wieder wie in der ursprünglichen Planung eine Bautiefe von durchgängig 14 m genehmigt werden sollte.

Weiterhin wird vorgetragen, dass die teilweise geringere Tiefe der Baufenster in den **WA 3 bis WA 5** auf 13 m geändert werden sollte.

In diesem Zusammenhang wird auch aufgeführt, dass im **WA 4** südlich der Planstraße 6 der jeweilige Abstand der Baufenster von dem Weg zum Trobischgraben (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) von 3,00 m auf 1,50 m reduziert werden sollte.

Es wird beantragt, auf dem Baugrundstück östlich der geschützten Eiche im Bereich des Flössertgrabens (**WA 3**) eine Bebauung mit einem Carport/ Nebenanlagen bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze zuzulassen. Andernfalls wird das Grundstück - auch durch die gegenüber der früheren Planung bei der Eiche auf 20 m erweiterte Maßnahmenfläche M1 - derart beschnitten, dass eine sinnvolle Größe und Bebaubarkeit nicht möglich ist.

Es wird vorgetragen, dass die Tiefe der Baufenster im **WA 6** von 17 m auf 15 m verringert werden soll.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme bezieht sich auf einen frühen Arbeitsstand des Bebauungsplanes, der nicht autorisiert war und keine Bindungswirkung entfaltet hat. Dies ist durch die Stadtverwaltung auch so kommuniziert worden.

Inhaltlich begründet sich die nunmehr festgesetzte Tiefe des Baufensters im **WA 3** östlich der Planstraße 2 aus der erforderlichen Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes. Die großflächigen Baufenster im WA 3 beidseitig der Planstraße 2 sind so bemessen, dass im Einklang mit den Planungszielen und den resultierenden Festsetzungen ein angemessener Gestaltungsspielraum für die Bauherren gewahrt bleibt. Die Festsetzungen wurden deshalb beibehalten.

Die drei Einzelbaufelder im **WA 3** westlich der Travemünder Straße bzw. des nördlich anschließenden Geh- und Radwegs sowie südlich des Wendehammers der Planstraße 2 wurden nach Maßgabe einer schlüssigen Einordnung von Hauptgebäuden und Garagen (Zufahrten) in Übereinstimmung mit den Planungszielen geringfügig verändert.

Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eventueller Abweichungen (Einzelbaufeld südlich des Wendehammers Planstraße 2) ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und muss dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Um den Bauherren in Übereinstimmung mit den Planungszielen einen größeren Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurde die Tiefe der beiden Baufelder im **WA 4** südlich der Planstraße 5 bzw. nördlich der Planstraße 6 von bisher 10 m auf nun 12 m geändert. Südlich der Planstraße 6 ist eine entsprechende Anpassung wegen der begrenzten Grundstücksflächen bzw. den mit der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 (Trobischgraben) verfolgten Planungszielen ausgeschlossen: hier ist jedoch die bisherige Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich entfallen.

Weitere Veränderungen von Baufeldtiefen in den **WA 3 bis 5** waren nicht geboten, da sich bei der festgesetzten Längsanordnung zu den Straßen innerhalb einer Baufeldtiefe von 12 m funktionale Baukörper entwickeln lassen.

Dies gilt auch für den festgesetzten Abstand von jeweils 3 m zwischen dem Geh- und Fahrrecht im **WA 4** südlich der Planstraße 6 zum Trobischgraben und den angrenzenden Baufeldern: damit ist keine substanzielle Einschränkung bei der baulichen Nutzung der berührten Grundstücke verbunden. Es soll erreicht werden, dass der Weg zu der öffentlichen Grünfläche als gut proportionierter Raum und nicht als schmale Gasse zwischen Garagen darstellt. Die Bemessung der an die Planstraße 2 (**WA 3**) angrenzenden öffentlichen Grünfläche entspricht dem Kronenbereich der geschützten Eiche im Bereich des Flössertgrabens (Maßnahmenfläche M1). Der zusätzlich erforderliche Schutzabstand von umlaufend 1,50 m liegt auf den angrenzenden Privatgrundstücken und wird mit den festgesetzten Baufeldern berücksichtigt: damit scheidet eine abweichende Festsetzung der Bebauungsmöglichkeit im Sinne der vorgetragenen Bedenken aus. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche aufgrund des Hinweises eines Trägers öffentlicher Belange dem tatsächlichen Kronendurchmesser der Eiche mit 21 m anstelle von 20 m anzupassen war. Der angrenzende Abstand von 1,50 m zu den Baufeldern wurde beibehalten und entsprechend verschoben.

Die Tiefe der Baufenster im **WA 6** von 17 m stellt ein Angebot dar, das nicht vollständig genutzt werden muss. Baukörper mit einer geringeren Tiefe sind zulässig. Über die festgesetzte Baulinie ist gesichert, dass der Straßenraum durch die Baukörper klar gefasst wird. Eine Änderung war deshalb nicht erforderlich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten folgende Änderungen des Bebauungsplanes: Im Rechtsplan wurden die drei genannten Einzelbaufelder im **WA 3** geringfügig an die Belange einer schlüssigen Bebauung angepasst, wobei die überbaubare Fläche je Hauptbaukörper beibehalten wird. Weiterhin wurde im Rechtsplan die Tiefe der beiden Baufelder im **WA 4** südlich der Planstraße 5 bzw. nördlich der Planstraße 6 von 10 m auf 12 m geändert.

5.2.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt kritisiert, dass in den rückwärtigen Flächen von Grundstücken, die an den Flössertgraben (WA 3) oder an den Trobischgraben (WA 4) angrenzen, im Gartenbereich weder Terrassen noch Spielgeräte zulässig sind (Entfall Ausnahmeregelung Ziffer I 3.3 der Textlichen Festsetzungen). Es wird festgestellt, dass dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht darstelle und die Begründung mit dem Artenschutz nicht schlüssig erscheine. Auch im Sinne einer familiengerechten Gartennutzung solle diese Festsetzung aufgehoben werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die einschränkende Festsetzung erfolgte, weil der Landschaftsplan der Stadt Dresden die Schaffung eines Biotopverbundes (Grünverbindung) in diesen Bereichen vorsieht. Es sollte eine Mindestbreite des Grünzuges von Versiegelung freigehalten werden. Die Festsetzung erfolgte damit nicht aus artenschutzrechtlichen Gründen.

Um dem vorrangigen Interesse an einer familiengerechten Gartennutzung insbesondere auf kleinen Grundstücken zu entsprechen, wurden nunmehr in den rückwärtigen Flächen der an den Trobischgraben angrenzenden Grundstücke im WA 4 auch die allgemein geltenden Ausnahmen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: In der textlichen Festsetzung Ziffer I 3.3 wurde der letzte Absatz dahingehend geändert, dass die Ausnahmeregelung für Nebenanlagen nur noch im WA 3 und WA 6 gilt.

5.3 Stellplatznachweis

Vorgetragene Inhalte

Es wird angefragt, ob Bauherren ohne eigenes Auto trotzdem einen Carport oder eine Garage bauen müssen, nur weil sie die Gartengeräte nicht im Freien oder im Wohnhaus lagern wollen.

Außerdem wird festgestellt, dass nach der „Richtzahltable für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder“ gemäß Ziffer 49.1.1 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) für Einfamilienhäuser ein bis zwei Stellplätze vorzusehen sind. Ein Stellplatz je Grundstück sei somit möglich und im Einzelfall völlig ausreichend. Angesichts der problematischen Beschränkung der Flächen für Stellplätze, Wege und sonstige Nebenanlagen auf 40 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes (siehe Ziffer 6.2.1) werde damit auch eine sinnvolle Gestaltung und Bebauung der Grundstücke erleichtert.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die angesprochene Festsetzung war tatsächlich missverständlich. Selbstverständlich bleibt es dem jeweiligen Bauherrn überlassen, ob er in den WA 1 bis WA 5 die nachzuweisenden Stellplätze als Garage, Carport oder Freistellplatz ausführt. Die textliche Festsetzung I.3.4 wurde in der Weise ergänzt und klargestellt, dass Nebenanlagen nur dann ausschließlich in Kombination mit Garagen bzw. Carports zulässig sein sollen, wenn solche auch errichtet werden.

Die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen je Grundstück resultiert auch daraus, dass in jedem Einzelgebäude zwei Wohnungen zulässig sind. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kann der zweite Stellplatz beispielsweise auf einer entsprechend dimensionierten Zufahrt nachgewiesen werden. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen nur eine äußerst begrenzte Anzahl von Stellplätzen für Besucher geschaffen wird. Es ist deshalb zwingend geboten, dass die Fahrzeuge der Anwohner entsprechend der SächsBO ausschließlich auf deren Grundstücken abgestellt werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Klarstellung der Festsetzung I.3.4 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie eine entsprechende Anpassung der Begründung.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gebäudekubatur

6.1.1 Begrenzung der Kniestockhöhe (WA 1)

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt vorgetragen, dass die auf 60 cm begrenzte Kniestockhöhe im WA 1 sehr gering sei und nicht der üblichen Praxis bei geneigten Dächern entspreche. Die Begründung, dass diese Begrenzung zu einem stimmigeren Erscheinungsbild der Gebäude führe, sei nicht nachvollziehbar. Sie bedinge - bei Realisierung einer gewünschten und nach den übrigen Festsetzungen möglichen Wohnfläche - eine Vergrößerung des Gebäudegrundrisses und damit erhebliche Mehrkosten für den Bauherrn. Die von den Einwendern bisher geplanten Kniestöcke lägen zwischen 0,625 m und 1,30 m. Die Formulierung der Festsetzung zur Kniestockhöhe erscheine in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung missverständlich; deshalb wird dafür folgende ergänzende Formulierung vorgeschla-

gen: „Als Kniestock in diesem Sinne zählt nur der aufgehende Wandteil im Dachgeschoss, wenn er nicht durch Fenster gegliedert ist.“ Von anderer Seite wird vorgetragen, dass die zulässige Kniestockhöhe von 0,6 m auf 1,0 m erhöht werden solle.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im WA 1 wird die Kniestockhöhe auf max. 0,60 m begrenzt. Diese Höhenbegrenzung wurde gewählt, um die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen und ein einheitliches homogenes Straßenbild zu erzielen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung verhilft somit zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Qualität.

Des Weiteren wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen „offener“ und „geschlossener“ Fassadenfläche erreicht. „Überhohe“ Kniestöcke sind erfahrungsgemäß unvorteilhaft für die Fassadengestaltung.

Dessen ungeachtet ist die Definition des Kniestocks eindeutig formuliert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

6.1.2 Gebäudeproportionen

Vorgetragene Inhalte

Es wird mehrfach vorgebracht, dass die für WA 1 - WA 5 festgesetzte Gebäudeproportion zwischen Längs- und Schmalseite von mindestens 1,2 : 1 zu einem erhöhten planerischen Aufwand, ungünstigen Wohngrundrissen und einer schlechteren Aufteilung der Grundstücksfläche führen würde. Sie solle deshalb gelockert werden. Auch bei Bungalows solle das Verhältnis von Längs- zu Schmalseite nicht mindestens 1,2 betragen, da eine L-Form architektonisch durchaus reizvoll sein könne.

Hierzu wird auch ausgeführt, dass im WA 2 Zelt- bzw. Walmdächer vorgeschrieben seien. Bei einem vorgeschriebenen Seitenverhältnis von 1,2:1 wäre eine für „Stadtviellen“ übliche quadratische Kubatur nicht planbar. Eine zwingend rechteckige Form schränke die Bauherren ein und behindere die im Grundsatz beabsichtigte individuelle Bebauung. Die Vorgaben zu Baufeldausnutzung und Grundflächenbebauung seien ausreichend: darüber hinausgehende Regelungen - hier Gebäudeproportion - sollten daher ersatzlos gestrichen werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Im Plangebiet sind zwar nicht an jeder Stelle, jedoch in der Summe der Bauflächen WA 1 bis WA 5 differenzierte bauliche Lösungen (Dachform, Gebäudegrundriss und -ausrichtung etc.) zulässig. Dessen ungeachtet werden einige durchgängige gestalterische Prinzipien festgesetzt. Dazu gehört auch die Gebäudeproportion mit einem Verhältnis von Gebäudelängs- zu Gebäudeschmalseite von mindestens 1,2 : 1. Diese Proportion ist insbesondere bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen (Sattel-, Walm- und Pultdach) durchaus üblich und ästhetisch nachvollziehbar; Nachteile bei der Grundrissgestaltung sind mit dieser Vorgabe nicht verbunden. Dagegen kann in Teilbereichen (WA 3 + WA 5), in denen ausschließlich Gebäude mit Flachdach zulässig sind, ohne substantielle gestalterische Nachteile auf die festgesetzte Proportion von 1,2 : 1 verzichtet werden. Die ebenfalls angesprochenen Zeltdächer, welche einen quadratischen Gebäudegrundriss bedingen, sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: In der textlichen Festsetzung Ziffer II 1.1 wird das Verhältnis zwischen Gebäudelängs- und Gebäudeschmalseite von mindestens 1,2 : 1 ausschließlich für die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 4 vorgegeben. Für WA 3 und WA 5 entfällt diese Bindung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

6.2 Dachgestaltung

6.2.1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass wie in anderen Bereichen auch im WA 5 zusätzlich Pultdächer zugelassen werden sollten. Von anderer Seite wird eingewendet, dass in Klotzsche primär Häuser mit Satteldach im Bestand vorhanden seien und daher die im WA 5 ausschließlich vorgegebenen Flachdächer einseitig und restriktiv seien. Der Bebauungsplan schein dem Betrachter in den Dachformen willkürlich und wahllos nach Straßenzügen zusammengestellt. Außerdem wird angeregt, in Baubereichen mit Flach- und Pultdächern auch andere Dachformen (Sattel- und Walmdächer) zuzulassen.

Es wird vorgeschlagen, in der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung 1.2 den seitliche Mindestabstand für Dachgauben von 1 m bei Sattel- und Walmdächern entfallen zu lassen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet nimmt die Umgebungsbebauung auf und reagiert auf topografische bzw. grünordnerische Gegebenheiten. Entlang der Travemünder Straße als Haupterschließungsachse ist eine relativ kompakte Bebauung mit überwiegend flach geneigten Dächern und eindeutiger Orientierung zur Straße hin vorgesehen. Die geplante Bebauung entlang der Anliegerstraßen gruppiert sich in lockerer Anordnung um die zentrale Höhenkuppe und eröffnet mehr individuellen Gestaltungsspielraum für moderne Bauformen mit Pult- bzw. Flachdächern. Beidseitig der Planstraße 1 im Norden wird die umgebende Bestandsbebauung mit eher traditioneller Gebäudetypologie und steil geneigten Satteldächern aufgenommen. Mit der Gliederung des vergleichsweise großen Baugebietes auch hinsichtlich der Dachformen wird eine wiedererkennbare städtebauliche Ordnung geschaffen, die eine kleinräumigere Orientierung und damit Identität ermöglicht. In der Summe lässt die Planung vielfältige Dachformen zu, die im Sinne einer städtebaulichen Grundordnung jedoch nicht gleichermaßen in jedem Teilbereich realisiert werden können. Eine Modifizierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde deshalb nicht vorgenommen. Der seitliche Mindestabstand von 1 m für Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern trägt zu einer ruhigen, von Dachaufbauten nicht gestörten Dachlandschaft bei und wurde beibehalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

6.2.2 Ausrichtung der Dachneigung von Pultdächern

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die festgesetzte Dachneigung von Pultdächern im WA 4 entsprechend der Geländeneigung einer differenzierten Baustruktur widerspreche. Die teilweise festgesetzte Dachneigung nach Norden sei aufgrund mehrfacher Hinweise für die sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung regenerativer Energiequellen (Photovoltaik und Solarthermie) und einen auch in dieser Hinsicht beispielhaften Charakter des Wohngebietes nicht zweckdienlich. Die Vorschrift zur Dachausrichtung entsprechend der Geländeneigung solle aufgegeben oder zumindest die Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung nach Süden geprüft werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4) umschließen die Höhenkuppe des Plangebietes nahezu ringförmig. Die festgesetzte Dachneigung der geplanten Pultdächer entspricht der Geländeneigung. Somit reagiert die Architektur auf die landschaftlichen Gegebenheiten.

Der damit verbundenen Einschränkung bei der optimalen Nutzung von Solarenergie kann dadurch entgegengewirkt werden, dass die zulässige Dachneigung nicht ausgeschöpft oder

ein ebenfalls zulässiges Flachdach gewählt wird. Die gewünschte städtebauliche Einordnung kann durch die mögliche Auswahl der Dachform mit der sinnvollen Energieerzeugung auf dem Dach in Einklang gebracht werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

6.2.3 Dachüberstände

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt vorgetragen, dass der zulässige Dachüberstand bei Sattel- und Walmdächern von max. 0,30 m sehr ungewöhnlich und bei größeren Baukörpern bzw. einer Traufhöhe von 6,50 - 7,00 m unvorteilhaft sei bzw. aktuelle oder regionaltypische Bauarten / Bauformen nicht widerspiegeln. Aus diesem Grund wird ein zulässiger Dachüberstand von 0,50 m im gesamten Planungsgebiet gefordert; noch besser sei eine Begrenzung auf max. 10 % der Traufhöhe.

Auch der zulässige Dachüberstand bei Pultdächern von max. 0,50 m führe nach wiederholt geäußelter Auffassung bei den zwingend vorgesehenen zweigeschossigen Gebäuden zu ästhetisch unbefriedigenden Lösungen und solle deshalb überprüft werden. Auch energetisch seien größere Dachüberstände vorteilhaft, da im OG eine „bauliche“ Verschattung und ggf. eine Klimatisierung erspart werden könnten.

Von anderer Seite wird ausgeführt, dass bei Sattel-, Walm- und Pultdächern ein Dachüberstand von 0,6 m zulässig sein sollte. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Definition des jeweils maximal zulässigen Dachüberstandes (z. B. Maß von der Außenwand bis zur Außenkante Dachrinne waagrecht gemessen...) erfolgen sollte, um verschiedenen Auslegungen vorzubeugen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die festgesetzten Dachüberstände von max. 0,30 m bei Sattel- und Walmdächern entsprechen durchaus der regionalen Bautradition. Damit wird dem aktuell sehr heterogenen Erscheinungsbild vieler Neubauten ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der bei den giebelständigen Häusern zu einer klaren und städtebaulich überzeugenden Fassung der Straßenräume beiträgt.

Im WA 4 sind Gebäude mit Pult- oder Flachdach zulässig. Mit der Begrenzung der Dachüberstände für Pultdächer auf max. 0,50 m bei Nachbarschaften mit wechselnden Dachformen wird ebenfalls ein städtebaulicher Rahmen für individuell differenzierte bauliche Lösungen geschaffen. Der energetische Nutzen größerer Dachüberstände durch eine Verschattung von Fassadenteilen ist begrenzt und ohnehin nur in der überschaubaren Jahreszeit mit dem höchsten Sonnenstand wahrnehmbar.

Die getroffene Festsetzung wurde jedoch in der Weise klargestellt, dass Regenrinnen nicht auf den zulässigen Dachüberstand angerechnet werden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Klarstellung in der textlichen Festsetzung Ziffer II 1.2, dass Regenrinnen nicht auf die bei geneigten Dächern zulässigen Dachüberstände angerechnet werden.

6.2.4 Dachgestaltung Garagen, Carports und Nebenanlagen

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt vorgetragen, dass die für Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzten Flachdächer Mehrkosten nach sich ziehen würden: bei einer Neigung der Dachflächen von 5° sei hinsichtlich der Regenwasserableitung eine deutlich einfachere Ausführung möglich.

Hierzu wird auch wiederholt ausgeführt, dass die festgesetzte Begrünung der Garagendächer deren Nutzung als Terrasse ausschließe: eine alternative Nutzung als Dachterrasse solle ermöglicht werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Eine geringfügige Neigung der Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen ermöglicht einfachere und damit kostengünstigere Lösungen für die Regenwasserableitung. Für die Flachdächer von Garagen etc. wird deshalb eine eher technisch als optisch relevante Neigung bis max. 5 ° zugelassen werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zum Ausgleich der Versiegelung bei und hat positive Effekte für die Regenwasserretention, die Verdunstung und damit das Kleinklima. Sie ist als Kompensationsmaßnahme in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eingeflossen und muss deshalb beibehalten werden, auch wenn dadurch eine Nutzung der Dächer als Terrasse ausgeschlossen oder zumindest eingeschränkt wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: In der textlichen Festsetzung Ziffer II 1.2 und der Begründung Ziffer 6.3.1 Dachgestaltung) wurde ergänzt, dass bei den für Garagen, Carports und Nebenanlagen vorgegebenen Flachdächern aus konstruktiven Gründen eine Neigung von bis zu 5 ° zulässig ist.

6.3 Fassadengestaltung

6.3.1 Verglaste Fassaden

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der Begriff der verglasten Fassaden in der textlichen Festsetzung 1.3 der Präzisierung bedürfe. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Vögeln auch durch spezielle Glasarten möglich sei; allein die Begrenzung der Glasfläche biete keinen ausreichenden Schutz. Es werden mehrfach Einwendungen gegen die starke Einschränkung von verglasten Fassaden an sich geäußert. Gebäude mit großen Glasflächen gehörten seit Jahrzehnten zum Erscheinungsbild der Städte. Es sei nicht ersichtlich, dass Glasfassaden von Einfamilienhäusern zu vermehrtem Vogelschlag führen würden. Weiter wird ausgeführt, dass die Einschränkung des Fensterflächenanteils ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsrechte sei, der etwa die Hälfte der Einfamilienhäuser betreffe. Außerdem wird die Begrenzung der Verglasung auf 6 m je Fenster bzw. der komplette Entfall der Einschränkung von verglasten Fassaden vorgeschlagen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung hinsichtlich „verglaster Fassaden“ wurde präzisiert. Es wurde ergänzt, dass bei der Bauwerksgestaltung Durchsichten (Fensterpositionen, die zu transparenten Ecklösungen führen, verglaste Durchgänge, Korridore oder Wintergärten) sowie Reflexionen (Spiegelungen der Bepflanzung/Landschaft in ungegliederten Glasflächen, Vermeidung starker Spiegelungseffekte bei Sonnenschutzverglasungen) zu vermeiden sind.

Des Weiteren bleibt es bei Einschränkungen der zu den Maßnahmeflächen (M1 bis M3) gerichteten Fassaden (in WA 1, WA 3, WA 4, und WA 6) sowie die Ostfassaden im WA 3 zum Waldrand.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte folgende Änderung des Bebauungsplanes: Die textliche Festsetzung 6.3.2 9VA wurde durch 2 VA ersetzt.

In der Begründung wurden die Aussagen zu „verglasten Fassaden“ der präzisierten textlichen Festsetzung angepasst.

6.3.2 Fassadenmaterialien

Es wird wiederholt vorgetragen, dass vor dem Hintergrund der Farbvorgabe die Möglichkeit zur Verkleidung der Fassaden teilweise mit z. B. Natursteinplatten oder großflächig mit Holz gestattet werden sollte. Von anderer Seite wird eingewendet, dass die Fassaden primär als (mineralische) Putzfassaden auszuführen seien, obwohl in Dresden insbesondere in den

Stadtrandbereichen unzählige Bestands- und Neubauten mit Holzfassade vorzufinden seien. Eine Holzfassade am Waldrand (WA 5) erscheine auch aus gestalterischen Gründen legitim und solle wegen des ökologischen Ansatzes im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin solle der Text in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 1.3 wie folgt geändert werden: „Die Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten sollen als Putzfassaden, Vorhangfassaden aus Faserzement / Holz / Holzwerkstoffen ausgeführt werden.“ Es wird auch ausgeführt, dass der Ausschluss von Klinker gerade wegen seiner ökologischen Vorteile unverständlich sei und deshalb korrigiert werden solle.

Weiterhin wird vorgetragen, dass die Vorgaben für die Fassadengestaltung die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen nicht zulassen würden; dafür böten sich Südfassaden vor allem dann an, wenn das Dach für die aufgeständerten Anlagen nicht genügend Grundfläche biete. Diese Einschränkung solle zugunsten des vom Gesetzgeber forcierten Ausbaus der Nutzung regenerativer Energien aufgehoben werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

An der Ausführung mineralischer Putzfassaden wurde aus Gründen durchgängiger Gestaltungsprinzipien festgehalten. Damit ist die Verwendung des aus bauphysikalischen Gründen geschätzten Porotons (vom Einwender vermutlich mit dem Begriff „Klinker“ gemeint) nicht ausgeschlossen, jedoch nur mit Putzfassade zulässig. Die festgesetzten Putzfassaden sind hinsichtlich der Farbe nicht begrenzt und eröffnen damit ein hinreichendes Gestaltungsspektrum. Komplette Holzfassaden - bei WA 5 ist dabei auch der bereits auf 25 m reduzierte und dennoch nicht durchgängig eingehaltene gesetzliche Waldabstand (Brandschutz) zu beachten - und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden bleiben ausgeschlossen. Der zulässige Anteil von Vorhangfassaden aus anderen Baustoffen wurde präzisiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich folgende Konkretisierung: Die textliche Festsetzung II 1.3 wurde in folgender Weise präzisiert: Die Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten sind als mineralische Putzfassaden auszuführen. Für bis zu 33 % der jeweiligen Fassadenfläche sind auch Vorhangfassaden aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoffen sowie Naturstein zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen. Farben sind nur in einem Remissionswert zwischen 50 % bis 80 % zulässig. In der Begründung Teil A, Ziffer 6.3.1, wurden die Aussagen zu Fassadenmaterialien entsprechend angepasst.

6.4 Nebenanlagen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass durch den festgesetzten Mindestabstand von jeweils 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bei nord-/ südorientierten Gebäuden (Beispiel WA 1) die mögliche Terrassenbreite nach Süden eingeschränkt würde.

Weiter wird wiederholt angesprochen, dass die Begrenzung einer Überschreitung der Baugrenze auf der straßenabgewandten Seite durch Terrassen um max. 3 m willkürlich und pauschaliert erscheine. Sie solle daher gestrichen werden.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Mit dem Mindestabstand von jeweils 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird das Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung gesichert. Einschränkungen der Terrassenbreite nach Süden (Beispiel WA 1) können sich aus den Zuschnitten der einzelnen Grundstücke ergeben, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

Die Begrenzung einer Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen auf der straßenabgewandten Seite (max. 3 m) trägt zu einer kompakten Anordnung von Gebäuden und Flächenbefestigungen bei. Dadurch bleiben die rückwärtigen Grundstücksflächen im Sinne der Planungsziele weitgehend frei von baulichen Anlagen. Da die volle Tiefe der Baufenster nicht

zwangsläufig durch die Gebäude selbst in Anspruch genommen wird, ist mit dieser Festsetzung keine absolute Beschränkung der Terrassenbreite verbunden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

6.5 Gestaltung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke - Auffüllungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Festsetzung zu zulässigen Auffüllungen des Geländes auf ca. 1,50 m abgeändert werden sollte. Insbesondere bei den Grundstücken im WA 4 südlich der Planstraße 4 sei die bisherige Festsetzung (max. 0,50 m) weder architektonisch noch energetisch sinnvoll und führe dazu, dass der nördliche Bereich unter das Straßenniveau abgesenkt werden müsse; die Höhenunterschiede seien selbst innerhalb des Baufeldes größer als 0,50 m. Von anderer Seite werden zulässige Abgrabungen und Auffüllungen von jeweils 1 m gefordert.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die natürliche Geländeform soll weitgehend erhalten werden: umfangreichere Geländemodellierungen können zu städtebaulich unbefriedigenden Ergebnissen führen. Aus diesem Grund werden topographisch erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen auf jeweils max. 0,50 m begrenzt. In Verbindung mit anderen Festsetzungen ist damit eine schlüssige Einordnung der Gebäude in das Gelände möglich.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

6.6 Einfriedungen

6.6.1 Höhe der Einfriedungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt vorgebracht, dass die festgesetzte Höhe von 1,20 m für Einfriedungen innerhalb der Wohngebiete für Familien mit Haustieren (Hund) und auch zur Absicherung des Grundstücks gegen unbefugtes Betreten völlig unzureichend sei. Die zulässige Höhe solle auf wenigstens 1,50 m angehoben werden. Von anderer Seite wird eine Änderung der entsprechenden Festsetzung II 2.2 auf eine zulässige Höhe von 1,40 m bis 1,60 m wie in den planungsrechtlichen Festsetzungen Maßnahmenfläche M1 vorgeschlagen.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die straßenseitig bewusst niedrig festgesetzte Höhe der Einfriedungen von 1,20 m trägt zu dem - insgesamt angestrebten - aufgelockerten und homogenen Gesamteindruck der Bebauung bei. Angesichts der teilweise schmalen Straßenräume wird dadurch der optische Eindruck eines Hohlweges vermieden. Ein absolutes Maß an Sicherheit ließe sich auch mit einer höheren Einfriedung nicht erreichen, sehr wohl jedoch eine unerwünschte Fragmentierung des Straßenraumes. Für die seitlichen und straßenabgewandten Grundstückseinfriedungen gibt es keine diese Höhenbegrenzung

Aus den vorgetragenen bzw. erläuterten Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, in der textlichen Festsetzung II 2.2 wurde jedoch verdeutlicht, dass die festgesetzte Höhe von 1,20 m für straßenseitige Einfriedungen gilt.

6.6.2 Farbe der Einfriedungen

Vorgetragene Inhalte

Es wird ausgeführt, dass der Anstrich von Holzzäunen auch in hellgrau oder anderen Farben zulässig sein sollte. Da Metallbauteile in Eisenglimmer dunkel (DB703) unfreundlich wirken würden, sollten auch hellere Töne gestattet werden.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Ein hellgrauer Anstrich von Holzzäunen ist zulässig. Metallbauteile sollen jedoch nur in Eisenglimmer dunkel (DB 703) ausgeführt werden: dieser Anstrich harmoniert mit unterschiedlichen Gebäudetypologien bzw. Fassadenfarben und vermeidet eine disparate farbliche Gestaltung aufeinander folgender Zaunanlagen.

Aus den vorgetragenen bzw. erläuterten Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, in der textlichen Festsetzung II 2.2 wurde jedoch verdeutlicht, dass der Anstrich von Holzzäunen in braunen und grauen Farbtönen zulässig ist.

7 Sonstiges

7.1 Friedhofsabstand

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in allen zeichnerischen Darstellungen die Linie „Friedhofabstand 35 m“ im Baugebiet WA 5, bezogen auf den nordwestlichen Eckpunkt des Friedhofs, zu ergänzen sei. Bezugspunkt sei der Weg, der östlich vom Speicherbecken abgeht - die Wohnbaufläche reiche unmittelbar an den Weg heran. Die durch Baugrenzen festgesetzte Fläche sei zwar offensichtlich weiter als 35 m entfernt, jedoch seien die rückwärtigen Bereiche von Nebenanlagen freizuhalten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Textpassage in der Begründung über eine „einvernehmlich mit der Kirchengemeinde Klotzsche innerhalb den Wohngebietes WA 7 vorgenommene Reduzierung des Friedhofabstandes auf 30 m“ wohl auf eine alte Planfassung Bezug nehme. Eine derartige Vereinbarung zwischen Investor und Kirchengemeinde gebe es zum gegenwärtigen Planungsstand nicht. Der Passus in der Begründung sei deshalb zu entfernen.

Weiterhin wird ausgeführt, dass die Abstandsflächen zum Friedhof dauerhaft in allen Bereichen von jeglicher Nebenbebauung und Nebenanlagen (Kompost, Baumhaus etc.) freizuhalten seien und eine entsprechende Festlegung ausdrücklich in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die zeichnerische Darstellung des Friedhofabstandes sowie die darauf bezogenen Ausführungen der Begründung wurden im Sinne des Vortrags geändert.

Der Text der Nachrichtlichen Übernahme zum Friedhofabstand gibt die Regelung des Sächsischen Bestattungsgesetzes (SächsBestG) wieder. Die Friedhofabstände gemäß § 5 SächsBestG sind im Rechtsplan berücksichtigt. Die im Friedhofabstand ausgeschlossenen „Nebenanlagen“ umfassen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sämtliche untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets bzw. einzelner Baugrundstücke dienen. In den Baugebieten WA 5 und WA 6 ist außerdem entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof hin eine 10 m breite, flächenartig dicht geschlossene Strauchpflanzung mit eingestreuten Bäumen (mindestens 1 Gehölz je m²) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Anpflanzfestsetzung 2): damit wird in diesem Bereich faktisch jede andere Nutzung ausgeschlossen. Darüber hinaus gehende Nutzungseinschränkungen im Friedhofabstand sind deshalb nicht erforderlich.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des Bebauungsplanes, sondern lediglich folgende redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen: Im Rechtsplan wurde die nachrichtliche Übernahme des Friedhofabstandes zeichnerisch ergänzt und in der Begründung ist die angesprochene Textpassage über einen reduzierten Friedhofabstand entfallen.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass nach § 4 BauNVO auch in Allgemeinen Wohngebieten gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Aus diesem Grund sei die Linie „75 m-Friedhofabstand“ auch im Bereich WA 6, WA 4 und WA 5 auf der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme fortzuführen und eindeutig zu beschriften.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen trifft zu. Aus diesem Grund ist die entsprechende Ergänzung der Friedhofabstände als nachrichtliche Übernahme sachgerecht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme „75 m-Friedhofabstand“ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6.

7.2 Wald / Waldabstand

7.2.1 Grundstücke mit Waldanteil

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in den Nachrichtlichen Übernahmen zum Wald / Waldabstand, der dritte Absatz wie folgt zu korrigieren sei:

„Die in der Planzeichnung eingetragenen Baufelder mit verringertem Waldabstand wurden in Bezug auf eine Ausnahme gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG von der Unteren Forstbehörde forstgutachterlich geprüft und hinsichtlich einer atypischen Gefährdungssituation abgestimmt. Der Bauherr ist von einer Antragstellung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG nicht entbunden.“ Diesbezügliche Ausführungen in der Begründung seien gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Es erfolgte eine entsprechende Korrektur der Nachrichtlichen Übernahme zum Wald / Waldabstand sowie der Begründung.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Korrektur der Nachrichtlichen Übernahme sowie der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass bei neu gebildeten Wohngrundstücken mit einem Waldanteil die künftigen Eigentümer Kleinwaldbesitzer sein würden: für die Einzäunung des Waldanteils sei eine Genehmigung nach § 13 SächsWaldG erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Hinsichtlich neu gebildeter Wohngrundstücke mit Waldanteil wurde im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Einzäunungen nach § 13 SächsWaldG als nachrichtliche Übernahme sowie in der Begründung ergänzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme III 2, Wald / Waldabstand, sowie der Begründung.

7.2.2 Waldabstand

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der Reduzierung des Abstandes der Bebauung zum Wald (Anmerkung Stadtplanungsamt: der Widerspruch bezieht sich auf den gegenüber dem Kirchwald reduzierten Waldabstand im Allgemeinen Wohngebiet WA 5) widersprochen werden müsse. Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu angrenzenden bebauten Grundstücken überstiege die Leistungsfähigkeit des Flächeneigentümers/Waldeigentümers durch erhöhte Aufwendungen im Bereich der Baumkontrolle und der Ausführung gegebenenfalls notwendiger Arbeiten. Es handele sich hier um einen unzulässigen Eingriff in die Rechte des Waldeigentümers, welcher im weitesten Sinne einem enteignungsgleichen Eingriff gleichgesetzt werden könne. Weiterhin bedeute die Reduzierung des Waldabstandes auch aus naturschutzfachlicher Sicht einen erheblichen Eingriff in die ökologische Leistungsfähigkeit noch vorhandener urbaner Waldflächen und ihrer Auswirkungen für Stadtklima und Artenvielfalt. Bei einer Unterschreitung des Waldabstandes sei davon auszugehen, dass die Waldränder nachteilig beeinträchtigt würden; beispielhaft wird die Bebauung entlang des Kirchwaldes vom Dörnichtweg benannt. Außerdem sei dem im Rahmen der Bauleitplanung geforderten Erhalt des dem Wald vorgelagerten Gehölzstreifens im Zuge der Grundstücksnutzung nicht nachgekommen worden. Der Gehölzstreifen sei eindeutig in der Bauplanung festzuschreiben und zu vermaßen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung des reduzierten Waldabstandes erfolgte nicht erst im Rahmen der Entwurfsänderungen für die erneute öffentliche Auslegung. Der dazu vorgetragene Widerspruch ist somit rechtlich unbeachtlich. Dessen ungeachtet soll auf die vorgebrachten Inhalte eingegangen werden: Die Reduzierung des Waldabstandes von 30 m auf 25 m wurde von der Unteren Forstbehörde in Bezug auf eine Ausnahme gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG forstgutachterlich geprüft und hinsichtlich einer atypischen Gefährdungssituation - die vorhandenen Waldbäume erreichen nur Höhen bis ca. 25 m - abgestimmt. Die Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers ist obligatorisch. Die Bedenken hinsichtlich der Einschränkung der ökologischen Leistungsfähigkeit des Waldes werden angesichts des Istzustandes nicht geteilt. Außerdem setzt der Bebauungsplan dem Wald vorgelagert einen 10 m breiten Streifen als dichte Strauchpflanzung mit eingestreuten Bäumen fest (Anpflanzfestsetzung 2). Die Aussage zu einem - ehemaligen - vorgelagerten Gehölzstreifens ist inhaltlich nicht nachvollziehbar und angesichts der Anpflanzfestsetzung 2 irrelevant.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

7.3 Plangrundlage

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass im Rechtsplan die Darstellungsrichtlinien der Arbeitshilfe 8 teilweise nicht berücksichtigt seien: die Flurstücksgrenzen werden durch Planzeichen überdeckt. Außerdem ist die Kartengrundlage vom 19.07.2007 nicht mehr aktuell: anstelle des Flurstücks 345/3 gehören nun die Flurstücke 345/36 und 345/37 zum Geltungsbereich.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Planzeichnung wurde hinsichtlich der Anwendung der Arbeitshilfe geprüft. Weiterhin wurde eine aktuelle Kartengrundlage zu Grunde gelegt.

Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**Abwägungsvorschläge**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 49 von 51

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die vollständige Anwendung der Darstellungsrichtlinien auf einer aktuellen Plangrundlage sowie eine Korrektur der Flurstücksbezeichnungen.

7.4 Sonstige Hinweise

7.4.1 Bauschutzbereich des Flughafens Dresden

Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, die Hinweise zum Bauschutzbereich des Flughafens Dresden wie folgt zu ergänzen: „Die zeitweilige Errichtung von Kränen und anderen Baumaschinen bis zu einer Höhe von max. 15 m über der vorhandenen Geländehöhe bedarf ebenfalls keiner Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis ist nicht erforderlich. Für den Einsatz von Kränen, deren Konstruktionshöhe die 15 Meter-Grenze überschreitet, ist auch dann eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 15 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 2 LuftVG erforderlich, wenn das Bauvorhaben selbst keiner Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde bedarf.“

Weiter wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden etwaige Bauwerke auf jeden Fall der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde bedürfen. Dieses Verfahren werde im jeweiligen Bauantragsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zum Bauschutzbereich des Flughafens Dresden wurde um die vorgetragenen Ausführungen zur zeitweiligen Errichtung von Kränen und anderen Baumaschinen ergänzt. Im Bauschutzbereich sind Bauwerke - sowie zeitweilig errichtete Kräne und andere Baumaschinen - bis zu einer Höhe von 15 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Der generellen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde zu sämtlichen Bauwerken bedarf es deshalb nicht: eine Zustimmung ist nur dann erforderlich, wenn die Höhenbeschränkung auf 15 m überschritten wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine entsprechende Ergänzung des Hinweises zum Bauschutzbereich des Flughafens Dresden.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in dem Hinweis IV 2. zum Bauschutzbereich, zweiter Absatz, die Konstruktionshöhe der Kräne von 5 m auf 15 m zu korrigieren sei.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Konstruktionshöhe der Kräne wurde im Hinweis IV 2 richtig gestellt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine redaktionelle Korrektur des Hinweises.

7.4.2 Archäologie

Vorgetragene Inhalte

Es wird wiederholt vorgetragen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe bekannter archäologischer Kulturdenkmale (Siedlungen der Lausitzer Kultur/Bronzezeit) befindet. Vor Baubeginn sei deshalb eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Die Hinweise im Bebauungsplan seien deshalb durch folgenden Text zu ersetzen:

„Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe bekannter archäologischer Kulturdenkmale (Siedlungen der Lausitzer Kultur/Bronzezeit). Im gesamten Plangebiet muss deshalb

vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen eine archäologische Untersuchung (Grabung 1) durchgeführt werden. Entsprechende vertragliche Regelungen (Grabungsvereinbarung) sowie Terminabsprachen sind rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn mit dem Landesamt für Archäologie zu vereinbaren. Dabei sind Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe (Gebäude und Leitungen) sowie Baugrunduntersuchungen von Vorteil. Der Bauherr wird im Rahmen des zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Sofern archäologische Substanz vorgefunden wird, legt das abschließende Fachgutachten weitere Grabungsschritte fest (Grabung 2). Nach Vorlage der Grabungsvereinbarung wird für den vorzeitigen Baubeginn eine Genehmigung nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG erteilt.“

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die aus der Nähe des Plangebietes zu bekannten archäologischen Kulturdenkmalen resultierenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine entsprechende Neufassung des Hinweises zur Archäologie

7.4.3 Kampfmittelbelastung

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 07.03.2000 bei Tiefbauarbeiten vom jeweiligen Bauherrn ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Stadt Dresden zu stellen sei.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Der Hinweis auf die Beantragung von Auskünften zur Kampfmittelbeseitigung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine entsprechende Ergänzung des Hinweises zur Kampfmittelbelastung.

7.4.4 Bezug auf gesetzliche Grundlagen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in den textlichen Festsetzungen der allgemeine Bezug auf gesetzliche Grundlagen durch die konkrete Gesetzesangabe (z. B. SächsBestG oder SächsWaldG) ergänzt werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

In den textlichen Festsetzungen wurde der allgemeine Bezug auf gesetzliche Grundlagen durch konkrete Gesetzesangaben ersetzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die redaktionelle Konkretisierung von Gesetzesangaben in den Textlichen Festsetzungen.

7.4.5 Bereits erteilte Baugenehmigung für ein Feuerwehrgebäude

Vorgetragene Inhalte

Es wird ausgeführt, dass im südlichen Bereich des Mischgebietes (Flurstücke 351/6 + anteilig 345/3) am 10.03.2014 die Baugenehmigung für ein Feuerwehrgebäude mit Rettungswache ohne die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung (siehe Textliche Festsetzung I 6.4.3) erteilt worden sei.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Die Baugenehmigung für die Feuerwache ohne extensive Dachbegrünung wurde nicht nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern nach § 34 BauGB erteilt. Das zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB gehörige Baugrundstück wurde von der ökologischen Bewertung des Plangebietes - Stand 02/2014 - ausgenommen. Einer Korrektur der in der Zukunft wirksamen textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung bedarf es nicht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.