

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 1 von 31

Gliederung der Abwägung

- 0. Allgemeine Hinweise zur Abwägung**
- 1. Planinhalte**
 - 1.1 Rechtsplan
 - 1.2 Textliche Festsetzungen
 - 1.3 Begründung
- 2. Umweltbelange/Grünordnung**
 - 2.1 Immissionsschutz
 - 2.2 Altlasten/Bodenschutz
 - 2.3 Hochwasserschutz
 - 2.4 Grünordnung
 - 2.5 Artenschutz
- 3. Verkehrserschließung**
- 4. Stadttechnische Erschließung**
- 5. Sonstiges**

0. Allgemeine Hinweise zur Abwägung

Im Rahmen des Verfahrens erfolgten eine öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes. Die vorliegende Abwägung bezieht sich somit auf die abwägungsrelevanten Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung (O) und der erneuten öffentlichen Auslegung (EO).

1. Planinhalte

1.1 Rechtsplan

Vorgetragene Inhalte

- *Maß der baulichen Nutzung (O)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die festgesetzte Bebauungstiefe des Kopfbauwerks auf Teilfläche 3 zu vergrößern.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf dem Gestaltungskonzept zur gewerblichen Auslastung des Bebauungsplanes (Pfau Architekten, März 2010). Der konzeptionelle Ansatz beinhaltet, ausgehend von Erfahrungen vergleichbarer Ansiedlungen und darüberhinaus aufgrund von Betreibervorgaben, eine funktionale Zuordnung von einem mehrgeschossigen Kopfbau zur Freiberger Straße an eine angelagerte Gewerbehalle. Das ursprünglich favorisierte städtebauliche Konzept ging lediglich von der Errichtung ebenerdiger Hallenbauten aus. In Folge der städtebaulichen Kritik wurde die Gebäudetypologie modifiziert, indem straßenbegleitend ein mehrgeschossiger Gebäudeteil mit Büro- und Aufenthaltsfunktion angelagert wurde. Abweichend zu dem bisher favorisierten

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 2 von 31

Konzept wird für die Teilfläche 3 eine größere Bebauungstiefe für den Kopfbau begehrt. Im Rahmen der Stellungnahme wurde das funktionale Erfordernis jedoch nicht näher begründet. Auch liegt bisher kein konkretes Projekt vor. Die Notwendigkeit der Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung erschließt sich damit nicht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Geltungsbereich (O)(EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde die Einbeziehung des Flurstücks 318s (derzeitige Zufahrtsfläche des Gewerbehofes der DGH) in den Plangeltungsbereich kritisiert. Der Grund für die Einbeziehung ist nicht erkennbar.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Über das Flurstück 318s der Gemarkung Löbtau verläuft gegenwärtig die richtungsbeschränkte Zu- und Abfahrt des Gründer- und Gewerbezentrum. Im Zuge der verkehrlichen Neuordnung der Anbindung des Gründer- und Gewerbezentrum und der geplanten Anbindung an die neue öffentliche Planstraße mit Einbindung in den lichtsignalisierten Knotenpunkt Löbtauer Straße/Wernerstraße steht die bisherige Zufahrt nicht mehr zur Verfügung. Im Rechtsplan ist der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt deshalb zu kennzeichnen. Insofern ist die Teilfläche Gegenstand des Plangeltungsbereiches.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragener Inhalt

- *Geltungsbereich (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche des Knotenpunktes Wernerstraße aufgrund erforderlicher Umbaumaßnahmen in den Plangeltungsbereich gefordert.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ermöglichen die Einordnung von Verkehrsanlagen mit entsprechenden Ausstattungselementen, die die Maßgaben der DIN 14090 hinsichtlich der nachzuweisenden Mindestfahrbahnbreiten, Radien bei Einmündungen, Zufahrten erfüllen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes (hier: bauliche Anpassungen, Umrüstungen und Ausstattung mit Lichtsignalanlagen). Mit ihm wird lediglich eine städtebaulich begründete Flächenvorsorge betrieben. Die Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes sowie der vorhabenkonkreten Maßnahmen unterliegen dem zuständigen Straßenbaulastträger, der die vorgetragenen Belange zu berücksichtigen hat.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 3 von 31

Vorgetragene Inhalte

- *Geltungsbereich (O)*

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde die Ausgliederung der Flurstücke 318/2 und 318/7 der Gemarkung Löbtau aus dem Plangeltungsbereich gefordert. Es wurde darauf verwiesen, dass für die Innenbereichsgrundstücke kein Regelungs- und Handlungserfordernis, welches die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich rechtfertigt, besteht. Hinzu würden Anliegerpflichten und eine Erschließungsbeitragspflicht bei Anbindung an die öffentliche Planstraße kommen, die konsequent abgelehnt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Die Erschließungsplanung sah eine Anbindung der Flurstücke an die neue Planstraße und die Einbeziehung der Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Das städtebauliche und verkehrsplanerische Konzept des Bebauungsplanentwurfes für den Teilbereich wurde aufgrund der vorgetragenen Bedenken einer umfassenden Prüfung unterzogen. Im Ergebnis kam es zu einer Überarbeitung der Verkehrsanbindung. Der veränderte verkehrsplanerische Ansatz ist Gegenstand der Voruntersuchung -Entwicklung GewerbePark Freiburger Straße des Büros mgp (Mai 2015). Ergebnis dieser Voruntersuchung ist zum einen die Erhaltung der Bestandszufahrtssituation für die betroffenen Flurstücke und im weiteren eine veränderte Lage der neuen Planstraße.

Da die Möglichkeit der Beurteilung der Flurstücke 318/2 und 318/7 der Gemarkung Löbtau hinreichend entsprechend § 34 BauGB besteht, wurde eine Ausgliederung der Flurstücke aus dem Plangeltungsbereich vorgenommen. Der geänderte Planungsansatz war Gegenstand des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens des Bebauungsplanentwurfes. Der Planänderung und der vorgenommenen Ausgliederung der Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat der Planbetroffene im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 08.09.2015 zugestimmt. Damit sind auch befürchtete Anlieger- und Erschließungsbeitragspflichten nicht mehr von Belang.

Vorgetragene Inhalte

- *Festsetzung Planstraße A (O)(EO)*

In drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird das Erfordernis für die Festsetzung einer neuen Planstraße hinterfragt. Ergänzend wird angeregt, die Lage und die Geometrie der öffentlichen Planstraße zugunsten einer verbesserten Fuß- und Radwegebeziehung zu korrigieren.

Bewertung der Stellungnahme

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Landeshauptstadt Dresden hat zur Förderung des einheimischen Mittelstandes und insbesondere von Existenzgründern 1996 die Dresdner Gewerbehofgesellschaft mbH (DGH) gegründet, deren Geschäftszweck in der Errichtung und dem Betrieb von Gründer- und Gewerbezentren besteht. Die DGH ist als Tochtergesellschaft der Stadt Dresden ein Inkubator für Existenzgründer und Förderer des einheimischen Mittelstandes.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 4 von 31

An der DGH sind neben dem Hauptgesellschafter Landeshauptstadt Dresden, die Kreishandwerkerschaft Dresden, die Ostsächsische Sparkasse Dresden und die Volksbank-Raiffeisenbank Dresden e.G. beteiligt.

Von der DGH werden insbesondere nachstehende nachhaltige Ziele verfolgt:

- Förderung des gewerblichen Mittelstandes und von Existenzgründern durch Verfügbarkeit geeigneter Flächen
- Revitalisierung und Entwicklung von Gewerbebrachen zu Gründer- und Gewerbezentren
- Schaffung von Rahmenbedingungen für die Existenzgründung von kleinen und mittelständigen Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft.

Die DGH verfügt mit dem Gründer- und Gewerbezentrum an der Löbtauer Straße über eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 10 000 m². Der Vorteil des preisgünstigen Mietflächenangebotes wird rege genutzt und hat über die Jahre eine fast 100% ige Auslastung.

Die festgesetzte Planstraße A wird eine Vollarbindung des Gewerbehofes an das öffentliche Straßennetz mit uneingeschränkter Gewährleistung aller Fahrbeziehungen ermöglichen, also auch des bisher nicht gegebenen Linksein- und Linksausfahren. Die Anbindung erfolgt als vierarmiger Knotenpunktarm am Knotenpunkt Löbtauer Straße/Wernerstraße und unter Einbeziehung in die mit der Umgestaltung der Zentralhaltestelle Kesselsdorfer Straße geplante Vollsignalisierung des Knotenpunktes. Die Lage der Planstraße orientiert sich im Wesentlichen an der Geometrie des Knotenpunktes, den Anforderungen des vorrangig gewerblichen Verkehrsaufkommens der DGH und an dem Ziel eines hinsichtlich Größe und Vermarktbarkeit sinnvollen Baufeldes auf den Flurstücken 318u und 341/4. Die festgesetzte Verkehrsfläche wird bestimmt durch die Einordnung einer Verkehrsanlage, die die Maßgaben der DIN 14090 hinsichtlich der nachzuweisenden Mindestfahrbahnbreiten, Radien bei Einmündungen und Zufahrten erfüllt.

Da in diesem Zusammenhang dem Grundsatz der Bauleitplanung, der nachhaltigen Stärkung der Belange der Wirtschaft, insbesondere der Stärkung der mittelständigen Struktur und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen entsprechend § 1 Abs. 8 BauGB gewichtige Bedeutung beigemessen wird, wird an der Festsetzung und an der Geometrie der neuen Planstraße festgehalten.

Auch gibt es in diesem Zusammenhang keinen Spielraum hinsichtlich einer veränderten Anordnung/Zuordnung der einzelnen Flächen. Die Lage der Planstraße kann zugunsten einer anderweitigen Variantenführung des Fuß-/Radweges aufgrund der standortfixierten Einbindung der Planstraße in die Geometrie des Knotenpunktes nicht verändert werden.

Vordergründiges landschaftsplanerisches Ziel ist die weitere Qualifizierung und Erweiterung des Weißeritzgrünzuges. Deshalb wird eine weiterte Anbindung des Weißeritzgrünzuges an die Löbtauer Straße (Fläche E6) erfolgen. Mit der Erweiterung des Weißeritzgrünzuges wird eine zusätzliche Vernetzung über eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Anlageweg in

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 5 von 31

nördlicher Richtung erfolgen. Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplante Weg wird als Anlageweg gestaltet und als Parkweg durch das Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft verwaltet. Eine parallele Führung von zwei Fuß-/Radwegebeziehungen ist unnötig und deshalb auszuschließen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Festsetzung Leitungsrecht (EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird auf ein existierendes Leitungsrecht auf dem Flurstück 319/2 der Gemarkung Löbtau zugunsten der DREWAG verwiesen. Dies ist in den Rechtsplan zu übernehmen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Leitungsverlauf befindet sich im Bereich öffentlicher Flächen (teilweise öffentliche Grünfläche, teilweise öffentlicher Geh-/Radweg). Aufgrund der bestehenden Vereinbarung, dass Medienträger die Befugnis haben, öffentliche Flächen mit Leitungstrassen zu belegen, erübrigt sich in diesem Zusammenhang eine ergänzende rechtliche Sicherung.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Rechtsplan, Festsetzung Leitungsrecht (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird auf eine TW-Anschlussleitung zur Erschließung des Gebäudes Löbtauer Straße 65 bis 71 verwiesen. Es wird um Ausweisung eines Leitungsrechtes gebeten.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Leitungsbestand handelt es sich um eine private Hausanschlussleitung für das Gewerbeunternehmen. Eine rechtliche Sicherung von Hausanschlussleitungen erfolgt nicht im Bebauungsplanverfahren.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Rechtsplan, Baulinie (EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird eine geringfügige Verschiebung der Baulinie im Bereich Freiburger Straße/Hirschfelder Straße aufgrund des Leitungsbestandes (110-kV Kabelanlage) empfohlen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Zum Schutz vor unzulässigen Lasteintragungen vor, während und nach der Bauphase ist ein Mindestabstand von mindestens 3 m zwischen Gebäudekante und permanentem Schutzstreifen einzuhalten. Daher wird im Rechtsplan eine geringfügige Anpassung der Baulinie auf

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 6 von 31

einer Länge von ca. 15 m unter Rückversatz der Baulinie um ca. 1,0 m bis 1,5 m vorgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Textliche Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte

- *Art der baulichen Nutzung (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Nutzung der Flächen für produktionsnahe Forschung, für produktionsnahe Dienstleistung und für Lagerflächen zuzulassen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind derartige Nutzungen nicht ausgeschlossen worden. Der Festsetzungsrahmen umfasst die im GE allgemein zulässigen Nutzungen, ausgenommen Tankstellen und Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Mit der nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsmöglichkeit für Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude hat das GE-Gebiet neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben auch den Dienstleistungsbetrieben im weitesten Verständnis damit einen zulässigen Standort eingeräumt. Die Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerflächen besteht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenso, da diese unter 1.1.2 der textlichen Festsetzung als allgemein zulässige Nutzung nicht ausgeschlossen worden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird angeregt, eine textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergänzen. Zur Verringerung des Lärms aufgrund der Zunahme des Kfz-Verkehrs sind leise Verkehrsmittel festzuschreiben, insbesondere die Benutzung von Fahrrädern. Ergänzend sind ausreichend breite Fahrradparkplätze pro Arbeitsplatz auf den Grundstücken festzuschreiben.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Gesetzesvorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bietet den rechtlichen Rahmen für eine derartige Festsetzung nicht. In diesem Zusammenhang geht es um bauliche Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die geforderte Festlegung des Benutzungszwanges von Fahrrädern zur Verminderung von Verkehrslärm ist nicht auf Grundlage einer derartigen Festsetzung ableitbar.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 7 von 31

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und ist durch die auf der Freiburger Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 7 und 12 mit dem Haltepunkt Oederaner Straße und durch die auf der Löbtauer Straße verkehrende Straßenbahnlinie 6 mit dem Haltepunkt Wernerstraße hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden. Ergänzend wird das Plangebiet von attraktiven Fahrradtrassen auf der Löbtauer Straße und Freiburger Straße tangiert und darüberhinaus durch den Weißeritz Fuß-/Radweg durchquert. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der herausragenden innerstädtischen Lage, der sehr guten ÖPNV-Anbindung und aufgrund des dichten Radwegenetzes die bevorzugte Benutzung des PKW für die Erreichbarkeit der Arbeitsstätten nicht überwiegt. Der MIV-Anteil in der LH Dresden betrug im Jahr 2013 ca. 38%. Das heißt, dass bereits 62 % der Einwohner erfreulicher Weise umweltbewusstere Alternativen nutzen (Fahrrad, ÖPNV, zu Fuß).

In der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung ist die erforderlich herzustellende Zahl an Abstellplätzen für Fahrräder geregelt. So sind z. B. bei Handwerk- und Industriebetrieben 1 Fahrradabstellplatz je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ein Fahrradabstellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Da der Belang bereits Regelungsgegenstand der Sächsischen Bauordnung darstellt, ergibt sich in diesem Zusammenhang kein weitergehender Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

1.3 Begründung

Vorgetragene Inhalte

- Begründung/Gutachten (EO)

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde darauf verwiesen, dass innerhalb des schriftlichen Teils des Gutachtens – Voruntersuchung Entwicklung Gewerbepark Freiburger Straße (m-gp – Mai 2015) Flurstückbezeichnungen nicht korrekt wiedergegeben wurden und dass die Begründung für die Vorzugsvariante der Planstraße A inhaltlich zu knapp bemessen sei. Es wurde angeregt, diesbezüglich redaktionelle Anpassungen vorzunehmen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt. Die Textpassagen wurden redaktionell angepasst.

Grundsätzlich dokumentiert die m-gp-Planung (dem Sinn einer Vorplanung entsprechend) ein Variantenspektrum zur Lage und Anbindung der Planstraße. Die Anmerkungen zum Erläuterungsbericht sind zum Teil zutreffend. Diese entfalten jedoch keine unmittelbare bauplanungsrechtliche Relevanz für die festgesetzten Planinhalte. Die vorgenommenen redaktionellen Anpassungen dienen somit lediglich der Klarstellung der bisherigen Textpassagen und konkretisieren verbal die Aussagen zur Vorzugsvariante.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Anpassung des Erläuterungsberichtes des Gutachtens.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 8 von 31

Vorgetragene Inhalte

- *Begründung (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass Gesetzesbezüge in der Begründung (WHG, SächsWG, BNatSchG) aufgrund von Novellierungen nicht mehr korrekt sind.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt. Die Textpassagen wurden bereits vor Durchführung des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens an die aktuelle Rechtslage redaktionell angepasst.

Vorgetragene Inhalte

- *Begründung (EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass eine Haltestellenbezeichnung nicht korrekt sei.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Die Textpassage wurde in der Begründung redaktionell angepasst (hier: Korrektur in Haltestelle Oederaner Straße).

2. Umweltbelange/Grünordnung

2.1 Immissionsschutz

Vorgetragene Inhalte

- *Emissionskontingente (O)*

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde angeregt die zulässigen Emissionskontingente aufgrund der damit verbundenen Einschränkung zu prüfen. Das für die Teilfläche 3 ausgewiesene Emissionskontingent ist auf die Werte der angrenzenden Teilflächen 2 und 4 anzuheben. Die festgesetzten Werte seien für eine zukünftige Gewerbeansiedlung zu restriktiv.

Bewertung der Stellungnahme

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Das schalltechnische Gutachten (Büro cdf Schallschutz vom 20.12.2012) ermittelt unter Punkt 4.2 mögliche Emissionskontingente für die geplanten gewerblichen Teilflächen unter der Voraussetzung, dass die Immissionswerte an benachbarten schützenswerten Gebäudenutzungen eingehalten werden. Für die Teilfläche 2, 3 und 4 sind die unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Wohnhäuser Freiburger Straße 93 bis 99 relevant und zu berücksichtigen. Die Teilflächen 2 und 4 weisen in Bezug auf die schutzwürdige Wohnnutzung einen größeren Abstand, als die Teilfläche 3 auf. Deshalb ergeben sich in diesem Zusammenhang differenzierte Werte.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 9 von 31

In Tabelle 2 des Gutachtens sind die der Berechnung zugrundegelegten Immissionsorte und die dazugehörige Gebietskategorie entsprechend BauNVO aufgeführt. Die der Teilflächen 2, 3 und 4 gegenüberliegende Wohnbebauung Freiberger Straße 93 bis 99 ist demnach einem Allgemeinem Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO zugehörig. Der vorliegende Bauleitplan konnte dem Trennungsgrundsatz aufgrund des nicht ausreichenden Schutzabstandes zwischen geräuschemittierendem Gewerbe und Bestandswohnbebauung nicht Genüge leisten. Deshalb besteht das Erfordernis, über Einschränkungen der Schallemission des Gewerbegebietes eine Verträglichkeit mittels Festlegung von Emissionskontingenten herzustellen. Aus den Darstellungen der Tabelle 9 des schalltechnischen Gutachtens ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte an den genannten Wohnhäusern bereits vollständig ausgeschöpft werden. Ein Spielraum für die Anhebung der Emissionskontingente besteht nicht. Die Emissionskontingente bilden einen Rahmen für eine konkrete Ansiedlungsplanung. Deshalb ist in einem zweiten Schritt festzustellen, welche Beurteilungspegel tatsächlich durch die geplante Betriebsnutzung zu erwarten sind. So könnte der zukünftige Kopfbau entlang der Freiberger Straße eine abschirmende Wirkung für lärmintensivere Aktivitäten in den rückwärtigen Hallen bieten. Technische Geräte der Klimatisierung und Lüftung sollten an den straßenabgewandten Fassadenseiten positioniert werden und entsprechend dem Stand der Technik mit Schalldämpfern ausgerüstet werden. Zur Gewährleistung der Anforderungen des Bebauungsplanes sind in Abhängigkeit der zukünftigen Betriebsnutzung, Mehraufwendungen für Schallschutzmaßnahmen nicht auszuschließen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.2 Altlasten/Bodenschutz

Vorgetragene Inhalte

- *Bodenschutz (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass von der Weiterführung der Grundwasseruntersuchungen durch das laufende Grundwassermonitoring auszugehen ist.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan verweist unter IV. Hinweise auf die spezifische Altlastensituation und auf die Grundwasserproblematik. Ebenso wird auf die Erforderlichkeit der Weiterführung des Grundwassermonitorings verwiesen. Die Grundwassermessstellen sind im Rechtsplan gekennzeichnet worden. Damit wurden die Belange umfassend gewürdigt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 10 von 31

Vorgetragene Inhalte

- *Altlasten (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird angeregt, Sanierungsmaßnahmen des Bodens im Bereich des Flurstücks 341/7 der Gemarkung Löbtau aufgrund einer Altlast (teergefüllter Tiefkanal) festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auf den Flurstücken 341/2, 341/6, 341/7 und 341/8 erfolgten bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Im Bereich des Flurstücks 341/7 gab es keinen teergefüllten Tiefkanal. Bei den Sanierungsarbeiten des Umweltamtes wurden in diesem Bereich keine Hinweise auf Kontaminationen ersichtlich.

Möglicherweise bezieht sich dieser Hinweis auf ein unter der Straßenfläche der Hirschfelder Straße liegendes historisches 110-kV-Ölkabel (außerhalb Plangebiet). In diesem Trassenverlauf wurden mehrere Stellen erfasst, wo in vergangenen Jahren Leckstellen dieses Ölkabels bekannt wurden – so auch auf Höhe von Flurstück 341/7. Nach Kenntnis des Umweltamtes hat ein Austausch des Ölkabels seitens der DREWAG stattgefunden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist nach der Verlagerung des Parkplatzes der Dresdner Gewerbehofgesellschaft mbH eine weitere Altlastensanierung/Tiefenenttrümmerung in der mit XXX-A02 gekennzeichneten Fläche vorgesehen. Darüberhinausgehend ist kein weiterer Altlastensanierungsbedarf angezeigt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragener Inhalt

- *Altlasten (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird um ergänzende Prüfung des Flurstücks 319/1 – Gemarkung Löbtau nach § 9 BBodSchG gebeten.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 319/1 ist bereits mit einer Teilfläche im Sächsischen Altlastenkataster unter der SALKA-Nr. 208639 erfasst. Diese Teilfläche wurde vor einigen Jahren bereits im Auftrag des Bundes saniert (Tiefenenttrümmerung). Für die westliche Teilfläche gibt es keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung.

Vorgetragener Inhalt

- *Altlasten (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird angeregt, die Flurstücke 319/2 und 319/3 der Gemarkung Löbtau in das Altlastenkataster aufzunehmen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 11 von 31

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es sind der Unteren Abfallbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten i. S. des § 2 Abs.5 BBodSchG (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind oder Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) auf den Flurstücken 319/2 und 319/3 bekannt. Nach Kenntnis des Umweltamtes befand sich vormals auf dem Grundstück ein Lager einer Weinhandlung. Die Flächen der Flurstücke 319/1, 319/2 und 319/3 wurden im B-Plan 373 in die Altlastenmarkierung XXX-A01 eingeschlossen – jedoch nicht auf Grund einer Registrierung im sächsischen Altlastenkataster, sondern auf Grund der Lage im Trümmerschuttbereich der Stadt auf Grund von Kriegszerstörungen. Auf diesen Flächen sind Aushubmassen gesondert zu entsorgen – siehe im Rechtsplan Blatt 2 von 2 unter IV. Hinweis, dort unter 1. letzter Satz. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragener Inhalt

- *Altlasten (EO)*

Es wird um erneute Sanierung auf den Flurstücken 341/2, 341/6, 341/7 der Gemarkung Löbtau aufgrund der weiterhin erheblichen Belastungen des Grundwasserabstromes nach vorangegangener Sanierung gebeten.

Bewertung der Stellungnahme

Auf den Flurstücken 341/2, 341/6, 341/7 wurden im Zuge der Altlastensanierung alle Kontaminationsquellen bis zum Grundwasseranschnitt beseitigt. Eine 100%ige Sanierung ist aber nicht möglich. Es sind noch Restkontaminationen in tieferen Lagen im Bereich von Schotter-schichten vorhanden. Das von der Landesdirektion Dresden vorgegebene Sanierungsziel wurde erreicht. Seitdem wird die Fläche durch ein Monitoring behördlich überwacht. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3 Hochwasserschutz

- *Schadenspotenzial (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes gefordert, Industrien, die Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 nutzen, auszuschließen.

Ergänzend wird ein Ausschluss von Anlagen wie Chemieanlagen, Sondermülldeponien und Anlagen i. V. m. Öltanklagern und Kläranlagen gefordert. Darüberhinaus sind Alarm- und Gefahrenabwehrsysteme für Hochwasserfälle seitens der Gewerbetrieben vorzusehen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind Gebiete, die erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 12 von 31

statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden. Die Vorschriften des § 75 SächsWG gelten in diesem Zusammenhang einschlägig. Entsprechend § 75 Abs. 5 SächsWG sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern. Da der Belang bereits Regelungsgegenstand des Sächsischen Wassergesetzes darstellt, ergibt sich in diesem Zusammenhang kein weitergehender Regelungsbedarf innerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Die Ansiedlung derartiger genannter Anlagen (Chemieanlagen, Sondermülldeponie, Öltanklager, Kläranlagen) ist aufgrund ihres hohen Störgrades und aufgrund von Emissionen insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen in GI-Gebieten oder im Außenbereich zulassungsfähig, jedoch keinesfalls in der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietskategorie als eingeschränktes Gewerbegebiet/Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Da die planerische Zielsetzung, die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, erübrigt sich ein Ausschluss derartiger Nutzungen, da diese im Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO nicht erfasst sind.

Hochwasserrisikomanagementpläne für Bundeswasserstraßen und Gewässer 1. Ordnung (hier für die Weißeritz zutreffend) sind in Verantwortung des Freistaates Sachsen, vertreten durch die Landestalsperrenverwaltung (LTV), für Einzugsgebiete je nach Relevanz zu erarbeiten (nicht für einzelne Objekte). Darum kann den dort geplanten GE-Betrieben keine Auflage erteilt werden. Unabhängig davon kann jeder Grundstücksbesitzer und Nutzer eines Grundstücks in überschwemmungsgefährdeten Bereichen im Eigeninteresse eine HW-Risikobetrachtung für sein Grundstück/seine Objekte erstellen. Dazu stellen Freistaat und Landeshauptstadt Dresden erforderliche Informationen bereit (Gefahrenkarten des Landes, ergänzende Geodaten der Stadt im Themenstadtplan).

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.4 Grünordnung

Vorgetragene Inhalte

Dachbegrünung (O)(EO)

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, auf die Ausweisung von Gründächern aufgrund wirtschaftlicher Aspekte zugunsten anderweitiger Rückhaltemaßnahmen für die Ableitung von Niederschlagswasser zu verzichten.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung für Teilflächen der neuen Gebäude ist Ergebnis der standortspezifischen Rahmenbedingungen und des vorliegenden Niederschlagswasserkonzeptes. Anderweitige Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden umfangreich untersucht. Aufgrund der spezifischen Altlastensituation entsprechend der Baugrunduntersuchung (CWH, September 2012) ist eine gezielte unterirdische Versickerung

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 13 von 31

nicht möglich. Ferner ist auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter Weißeritz entsprechend der Anforderungen der Landestalsperrenverwaltung und der Stadtentwässerung technisch nicht realisierbar. Zudem kommt die ungünstige Überlastungssituation der anliegenden Mischwasserkanäle hinzu. Die im Jahr 2012 erfolgte Neuberechnung des Kanalsystems seitens der Stadtentwässerung ermöglicht nur einen Versiegelungsgrad von 50% für das Gebiet. Die Stadtentwässerung Dresden hat im Rahmen der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur erneuten öffentlichen Auslegung wiederholt auf die spezifische hydraulische Situation hingewiesen und erklärt, dass ausschließlich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung zur teilweisen extensiven Begrünung der Dächer das anfallende Schmutz- und Regenwasser über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden kann. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes ist die Maßnahme der Abflussminimierung (Dachbegrünung) deshalb zwingend textlich festzusetzen. Anderweitige Niederschlagswasser-Rückhaltemaßnahmen wie Stauraumkanäle, abgedichtete Rigolen und Teiche (Abdichtung, da eine Versickerung ausgeschlossen ist) bedürfen zudem einen größeren zusätzlichen Flächenbedarf, der nicht zur Verfügung steht, sowie gleichermaßen Herstellungskosten, die mit den Herstellungskosten für Dachbegrünungen vergleichbar sind. Ein Vorteil von Dachbegrünungen ist u. a. neben stadtklimatischen Aspekten auch die jährliche Minderung der Niederschlagswassergebühr.

Die Ausweisung der Dachbegrünung ist zudem aus stadtklimatischer Sicht unverzichtbar. Aufgrund der im Umweltatlas der LH Dresden ausgewiesenen erheblichen thermischen Überlastung der Plangebietsfläche waren bauliche Maßnahmen gegen eine weitere thermische Überlastung angezeigt. Die Ausbildung von begrüntem Dächern, zumal sich diese lediglich auf ca. 44 % der Gebäudegrundfläche bezieht, ist ein geeignetes Mittel zur Vermeidung einer weiteren Überwärmung des Plangebietes und zur Ableitung nächtlicher Kaltluft aus dem südlichen Raum des Plauenschen Grundes in das Stadtzentrum.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Grünordnung –Pflanzgebot (O)(EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde bezugnehmend auf das festgesetzte Pflanzgebot 1 errechnet, dass im Ergebnis der Festsetzung 22 Bäume als Hochstamm auf der Teilfläche 2 zu pflanzen sind. Dies steht einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks entgegen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Baum je 200 m² Fläche zu pflanzen. Darin einbegriffen sind die gemäß Stellplatzsatzung aller 6 Stellplätze zu pflanzenden Bäume. Nach Abzug der Fläche des Baufeldes ergibt sich für die Teilfläche 2 eine Größenordnung von ca. 2126 m² nichtüberbaubare Grundstücksfläche und damit eine anteilige Pflanzpflicht von 11 Bäumen. Die Bezugsgrundlage der Berechnung des Pflanzumfanges stellt nicht auf die Größe des Grundstückes ab, sondern auf

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 14 von 31

den Anteil an nichtüberbauter Grundstücksfläche. Die Festsetzung wurde offensichtlich missverstanden.

Für die Einordnung der Gehölze sind entsprechend des Grünordnungsplanes Standorte entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen worden. Auf den nördlichen Grundstücksflächen ist die Anordnung der erforderlichen PKW-Stellplatzanlage zu erwarten. Die Gehölze können in der festgestellten Größenordnung (hier: erforderlich 11 Bäume) gliedernd zwischen den Stellplatzflächen angeordnet werden. Damit gilt ergänzend auch die Anforderung aus der Garagen- und Stellplatzsatzung als erfüllt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Grünordnung-Pflanzgebote 2 und 3 (O)(EO)*

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde auf den Medienbestand der DGH verwiesen, der sich in den Flurstücken 341/4 und 318s der Gemarkung Löbtau befindet. Das festgesetzte Pflanzgebotes birgt die Gefahr der Beeinträchtigung.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die bereits vollzogene Gehölzersatzaufgabe auf Grundstücken in Dresden-Weißenhof und Dresden-Schönfeld, die aus der Phase der vorbereitenden Revitalisierung der Fläche resultierte, ist der ursprünglich ermittelte Pflanzumfang von 83 Bäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht mehr umzusetzen. Damit sind lediglich noch Ersatzpflanzungen infolge von erforderlichen Baumfällungen und im Rahmen des Vollzuges der Pflanzgebote planungsrelevant. Auf dem Flurstück 318s, welches der Erschließung der DGH dient und mit den genannten Medienleitungen belastet ist, sind zur Konfliktvermeidung deshalb keine Ersatzpflanzungen mehr vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf infolge der Fällung der Pappeln und der Neuanlage der Stellplatzanlage der DGH selbst wird innerhalb der festgesetzten Flächen E 1 und E 4 im Weißeritzgrünzug und/oder straßenbegeleitend entlang der Freiburger Straße vollzogen.

Auf dem Flurstück 341/4 sind 3 Pflanzstandorte geplant. Diese befinden sich nicht auf Betriebsflächen der DGH und damit nicht im Näherungsbereich bestehender Leitungskorridore der DGH.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Nisthilfen (O) (EO)*

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde darauf verwiesen, dass das Erfordernis der Anbringung von Nisthilfen in der Dichte und der Ausführung in Holzbeton nicht näher in der Begründung erläutert wurden.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 15 von 31

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis für die Anbringung von Nisthilfen wurde in der Begründung umfassend erläutert.

Im Zuge der vorbereitenden Revitalisierung der Flächen erfolgten umfangreiche Gebäudeabbrisse, in denen eine Vielzahl an Lebensstätten von gebäudebewohnenden Tieren (hier: Vögel, Fledermäuse) vorhanden waren. Hierzu liegt eine Dokumentation im Umweltamt der LH Dresden vor. Diese Lebensstätten wurden bisher nicht ersetzt. Da zum Zeitpunkt der Abrissmaßnahmen ein nachlaufender Ersatz geboten war, sind in Zusammenhang mit der Neubebauung Ersatzlebensstätten nunmehr einzuordnen. Es sind Ersatzlebensstätten für koloniebesiedelnde Vogelarten (Mauersegler, Haussperling) und Fledermäuse zu schaffen. Der Vollzug der Festsetzung zum Anbringen von Nisthilfen ist unproblematisch. Diese können als Baustein in Fassaden integriert, auf Fassaden oder an Dachkanten aufgeschraubt werden. Nisthilfen z. B. aus Holzbeton sind vorgefertigte modulare Produkte in sehr guter optischer Qualität, die durch ihre Langlebigkeit eine dauerhafte Sicherung des Festsetzungszweckes ermöglichen. Für eine derartige Nisthilfe ist mit einmaligen Kosten von 50 bis 70 Euro zu rechnen. Für das Vorhaben ergäben sich bei maximaler Ausnutzung des Baufeldes ca. 20 Nisthilfen. Das sind durchschnittlich 1400 Euro Anschaffungskosten. Die Festsetzung ist sowohl hinsichtlich der anzubringenden Anzahl an Nisthilfen als auch in finanzieller Hinsicht nicht unangemessen. Dabei handelt es sich bei der Ausführungsart der Nisthilfen z. B. in Holzbetonoptik lediglich um einen Vorschlag. Nisthilfen können auch als Band auf oder in die Fassade integriert werden. Besonders geeignet zur Koloniebildung sind z. B. Nistkästen mit drei getrennten Brutkammern in einem langgestreckten Gehäuse. So bestehen in Zusammenhang mit der Anbringung von Nisthilfen gestalterische Spielräume. Es gibt Dreifachelemente, die eine kompaktere Anbringung statt einer willkürlich über die Fassade verteilte Anbringung gewähren.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Umweltbericht, Grünordnungsplan, grünordnerische Festsetzungen (O)*

In zwei Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen zu zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und zum Umweltbericht angeregt. Dies betrifft die Festsetzungen

- zum Anpflanzen von Gehölzen,
- zum Erhalt von Bäumen und Wiesenflächen,
- zu den Artenlisten,
- zur Geländemodellierung/Grünkeile.

Bewertung der Stellungnahme

Den Anregungen wird gefolgt.

Aus der Phase der vorbereitenden Revitalisierung der Flächen (i. V. m. Gebäudeabbrüchen und einer großflächigen Altlastensanierung) resultierte eine Gehölzersatzaufgabe, die

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 16 von 31

ursprünglich innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden sollte. Da die Gehölzersatzauflage bereits außerhalb des Plangeltungsbereiches auf Grundstücken in Dresden-Weißig und Dresden Schönefeld vollzogen wurde, ist der ermittelte Ersatz innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht mehr zu vollziehen. Damit sind lediglich noch Ersatzpflanzungen infolge von erforderlichen Baumfällungen und im Ergebnis des Vollzuges der Pflanzgebote planungsrelevant. Der Bebauungsplanentwurf wurde redaktionell überarbeitet. Die Überarbeitung betraf Pflanzgebote innerhalb des Weißeritzgrünzuges. Das Ergebnis der Überarbeitung fiel zugunsten von weiträumigen Wiesenflächen mit Baumhainen und zugunsten einer Verringerung des Pflanzumfanges aus. Die angeregten Änderungen verbessern die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zur Grünordnung und sind mit dem Umweltamt Dresden und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abgestimmt worden. Die Planänderung war u. a. Gegenstand des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens. Dem geänderten Entwurf haben beide Träger öffentlicher Belange im Ergebnis des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens bereits zugestimmt.

Vorgetragene Inhalte

- *Grünordnungsplan (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wurde angeregt, die bestehenden Gabionen zu sichern und im Bereich der neuen Grundstücksgrenzen wieder einzubauen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Grünordnungsplan und der bereits vorliegende Stand der Entwurfsplanung des Landschaftsarchitekturbüros Dr. Heinrich (Planungsstand: 18.05.2015, Anlage 2 der Begründung) gehen von einer Umsetzung mit teilweiser Neuerrichtung der Gabionen aus. Das Entwurfskonzept, welches Anlage der Begründung darstellt, ist mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange bereits abgestimmt worden und weist die grundsätzliche Machbarkeit der Umsetzung aus. Der genannte Aspekt bedarf der weiteren Feinabstimmung im Rahmen der anstehenden Ausführungsplanung, die in Zuständigkeit des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft liegen wird.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote E1 und E4)(EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird angeregt, dass Pflanzgebot der Flächen E1 und E4, welches die Pflanzung von Birkenwäldern festschreibt, zu überdenken. Die Planung sollte sich am Biotoptyp einer Hartholzaue orientieren.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Entwurf zum Landschaftsplan liegt der Grünzug Weißeritz in einem Funktionskorridor des ökologischen Netzes – dies sollte dem geforderten übergeordneten Konzept zur Umsetzung entsprechen. Festgesetzt werden im B-Plan die Pflanzflächen E1 bis E6. Ergänzend zu beach-

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 17 von 31

ten ist, dass bereits ein reichhaltiger Gehölz- und Grünbestand vorhanden ist, der eine Biotopverbundfunktion aufweist. In der Fläche E3 sind Stieleichen vorgesehen.

Mehrere der vorgeschlagenen Arten sind in den Bestandsgehölzen bereits berücksichtigt. Unabhängig davon handelt es sich beim Grünzug Weißeritz um eine innerstädtische Grünfläche mit Erholungsfunktionen für alle Altersgruppen (siehe Skaterfläche, Sitzgelegenheiten, Geh- und Radweg überregionaler Bedeutung, westlich angrenzend Spielplatz). Die Flächen werden schon jetzt intensiv genutzt (Ballspiel, Wurfspiele, Lagern auf den Wiesen, Ausführen von Hunden usw.). Für diese Funktionen sind freie Wiesen und Hain-Bereiche erforderlich. Es besteht an dieser Stelle nicht das Ziel zur Entwicklung eines besonders geschützten Biotops oder eines Biotoptyps.

Die Verwendung von Birken in den Flächen E1 und E4 soll eine planerische Verbindung zwischen anderen Birkengruppen im Zusammenhang des Weißeritzgrünzuges herstellen.

Zum einen gibt es die städtebauliche Zielstellung aus dem Wettbewerbsverfahren Grünzug Weißeritz i. V. m. dem B-Plan 103, Ehemaliger Kohlenbahnhof Freiberger Straße, als Begrenzung des Grünzuges Weißeritz nördlich der Hirschfelder Straße, mehrere Kupferbirken-Blöcke zu pflanzen, deren rost-rot-braune Rindenfarbe eine Assoziation zur geschichtlichen Verwendung als Kohlenbahnhof/Eisenbahnwaggons herstellen soll. Diese Planung steht kurz vor der Umsetzung. Zum anderen gibt es auf dem südlich gelegenen Ebertplatz eine größere Birkenpflanzung, locker gruppiert mit der Zielstellung der Ausbildung eines großzügigen Haines in einer Wiesenfläche. Diese Wirkung kann man dort schon gut erkennen.

Die Zielstellung, Hain in einer Wiesenfläche, soll hier im B-Plan 373 wieder aufgegriffen werden, um ein identitätsbildendes freiraumplanerisches Motiv zu erzeugen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Versiegelungsgrad (O)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf verwiesen, dass sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Zustand 2010 erhöht. Demfolgend sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der für den Bebauungsplan erstellte Umweltbericht macht deutlich, dass sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem gegenwärtigen Zustand als Brachfläche erhöht. Gegenüber dem Ausgangszustand aus der Phase vor der Revitalisierung der Flächen jedoch nicht. Gegenüber dem vorgefundenen Zustand 2011 erhöht sich die Versiegelung von 10% auf 55% und damit um 45%. Gegenüber dem Ausgangszustand vor der Revitalisierung ca. 1993-1995 jedoch nicht. Hier ist eine Verringerung der Versiegelung von damals 71% auf geplant 55% zu verzeichnen (entsprechend Bilanzierung Umweltbericht Anlage 4-1 bis 4-3). Die Veränderungen schlagen sich in der Eingriffs-/Ausgleichbilanz im Bodenpotenzial nieder. Entsprechend Zuwendungsbescheid zur Revitalisierung von Brachflächen nach VwV Brachflächenvitalisierung für die Maßnahme Tiefenenttrümmerung Freiberger Straße/Löbtauer Straße wird als Bedingung gefordert, diese Flächen auch weitere 10 Jahre nach Ende des Bewilligungszeitraumes

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 18 von 31

als gewerbliche Vorratsfläche zu verwenden. Für die Bilanzierung ist deshalb von gewerblich bebauten Verhältnissen auszugehen. Diese Brachflächen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt nach dem Stand vor dem Flächenabbruch bewertet. Insofern entsteht kein weitergehender Kompensationsbedarf.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Anpflanzen von Bäumen (EO)*

In zwei Stellungnahmen eines Trägers öffentlicher Belange wird aufgrund von Leitungsbeständen den festgesetzten Baumstandorten im Bereich der Hirschfelder Straße und der Freiburger Straße widersprochen. Der permanent freizuhalten Schutzstreifen ist von jeglicher Beeinflussung freizuhalten. Sollten die Mindestabstände unterschritten werden, ist die Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Baumstandorte bleiben erhalten. Zur Sicherung der Belange des Leitungsträgers wird unter IV. Hinweise des Rechtsplanes ein entsprechender Verweis auf die relevanten Leitungsbestände und auf erforderliche Maßnahmen zur Abstimmung und zum Wurzelschutz aufgenommen.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete und mit den maßgeblichen Medienträgern abgestimmte Erschließungskonzeption weist die grundsätzliche Machbarkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes und die Vereinbarkeit mit den grünordnerischen Belangen ausreichend nach. Die genannten Aspekte bedürfen einer Feinabstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung, die mit dem Medienträger abzustimmen und zur Grundlage der erforderlichen Baumaßnahmen zu machen ist. Um die Belange des Versorgungsunternehmens nochmals deutlicher hervorzuheben, wurde ein entsprechender Hinweis mit dem Erfordernis der Abstimmung und des Wurzelschutzes aufgenommen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert eine redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplanes.

2.5 Artenschutz

Vorgetragene Inhalte

Begründung Umweltbericht / CEF-Maßnahmen (EO)

In zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan ablehnend bewertet, da dieser in Hinblick auf die Würdigung artenschutzrechtlicher Belange fehlerhaft sei. Entgegen der in der Begründung des Bebauungsplanes getroffenen Aussage, sind gleichwohl artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG betroffen. Es sei eine Habitatsignung für Zauneidechse, Neuntöter und andere geschützte wertgebende Tierarten gegeben.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 19 von 31

Bewertung der Stellungnahme

Den Einwendungen wird teilweise gefolgt.

Die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden hat eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Fläche durchgeführt. Es wurde keine konkrete Betroffenheit der Flächen ermittelt, so dass für eine artenschutzrechtliche Begutachtung kein Erfordernis bestand. Der Zustand der Plangebietsfläche war von einer industriellen Vornutzung und einer vollständigen Versiegelung geprägt. Es erfolgte der Abbruch der Bausubstanz einhergehend mit einer umfangreichen Altlastensanierung. Als erster Schritt der Revitalisierung wurden ein Fuß- und Radweg mit begleitenden Gehölzstrukturen, Grünflächen, eine Skateranlage und eine Spielplatzfläche angelegt. Die bereits gestalteten Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert, sondern lediglich nachrichtlich gesichert. Die thematisierten Heckenstrukturen des Grünzuges und auch die Pflasterflächen im Bereich der Messstelle bleiben insofern unverändert. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen fand eine Ortsbegehung am 17.09.2015 mit einem Vertreter des NABU zur Thematik statt. Im Ergebnis der protokollarisch festgehaltenen Begutachtung der Plangebietsfläche wurde im Einvernehmen festgestellt, dass die relevanten Heckenbereiche mit dem möglichen potentiellen Vorkommen des Neuntöters überwiegend außerhalb des tatsächlichen Eingriffsbereiches liegen. Die noch relevanten kleineren Heckenbereiche entlang des umzuverlegenden Weges sind insofern unerheblich, da diese für die Singvogelart als Lebensraum nicht geeignet sind. Hier sind starke Störungseinflüsse zu berücksichtigen (Straßen- und Gewerbeverkehr, Frequenz des Geh-/Radweges, tägliche Nutzung der Wiesen durch Hundehalter und Ballsportarten).

Für das Vorkommen der Zauneidechse liegt bisher kein Nachweis vor. Es ist weder ein Nachweis in der sächsischen Artdatenbank MuliBase vorhanden, noch gibt es Kenntnis in der Unteren Naturschutzbehörde, noch ist durch den NABU der Nachweis erbracht worden. Eine Gabionenmauer soll für eine Baufeldfreimachung um ca. 15 m nach Norden verlagert werden. Ob es in dieser Hinsicht eine artenschutzrechtliche Relevanz gibt, ist nachträglich festzustellen. Das Umweltamt wird im Frühjahr 2016 eine stichprobenhaftige Untersuchung/Begehung (3 Untersuchungstermine) zur Feststellung der Präsenz der Zauneidechse gemeinsam mit Vertretern des NABU durchführen. Sollte ein Vorkommen nachgewiesen werden, sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Maßnahmeträger Landeshauptstadt Dresden (Umweltamt) zum Ausgleich (hier: Zeitpunkt der Gabionenumsetzung, Erhalt bewuchsfreier Flächen) festzulegen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3. Verkehrserschließung

Vorgetragene Inhalte

Fuß- und Radwegeverbindungen (O)(EO)

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, eine zusätzliche fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Standort des bestehenden Gründer- und Gewerbezentrum und den geplanten Gebäuden auf den Teilflächen 2 und 3 auszuweisen. Aufgrund der geplanten Ausgründung von Firmen aus dem bestehenden Gründer- und Gewerbezentrum und

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 20 von 31

der funktionalen Verflechtung zwischen Bestand und neuem Firmenstandort wird deshalb eine fußläufige Verknüpfung für sinnvoll erachtet.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für die Ausweisung einer separaten öffentlichen fußläufigen Verbindung besteht kein planerisches Erfordernis. Die Teilflächen 2 und 3 liegen überwiegend unmittelbar am bestehenden öffentlichen Fuß- und Radwegesystem des Weißeritzgrünzuges an und sind damit fußläufig mit dem Bestandsgebäude der DGH vernetzt. Es fehlt lediglich ein ca. 5 m langes Verbindungsstück zwischen Bestandsweg und der südlicher Grundstücksgrenze der DGH in Höhe des Flurstücks 459 der Gemarkung Löbtau. Entsprechend der Zusage des Verwalters der Fläche (Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft) bestehen gegen die Herstellung eines untergeordneten verbindenden Privatweges mit abschließbarer Toranlage zur Anbindung an den öffentlichen Fuß- und Radweg keine Einwendungen. Eine Finanzierung und Unterhaltung des Bypasses ist durch die Landeshauptstadt Dresden nicht vorgesehen. Die Herstellung und Unterhaltung des Privatweges ist über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft (Sondernutzungsvereinbarung) zu sichern. Die Sicherung der privaten Fußwegeanbindung an das öffentlichen Fuß- und Radwegenetz ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertragsrechtlich zu regeln.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Grundstückszufahrt(O)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde um Prüfung einer weiteren Grundstückszufahrt innerhalb des 80 m langen Baufeldes als Gebäudezufahrt ins Erdgeschoss, Teilfläche 3 betreffend, gebeten.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Ausweisung einer weiteren und damit dritten Zufahrt stehen verkehrsrechtliche Belange entgegen. Unmittelbar vor dem festgesetzten Baufeld befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Der geplante barrierefreie Umbau der Haltestelle lässt eine Zufahrt als Gebäudezufahrt in diesem Bereich nicht zu. Für die Erschließung des Baufeldes wurden bereits zwei Zufahrten außerhalb des Haltestellenbereiches jeweils an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen. Mit der möglichen Umfahrung des Baufeldes ist die Erschließung damit vollumfänglich gesichert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Erhalt Grundstückszufahrt (O)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde der Erhalt der bestehenden Zufahrtssituation für die Flurstücke 318/2 und 318/7 der Gemarkung Löbtau gefordert. Ein Erfordernis

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 21 von 31

für eine veränderte Erschließungssituation besteht aus Eigentümersicht nicht. Insofern hat auch die Kennzeichnung des Bereiches als Bereich ohne Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit zu entfallen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes aufgrund des Einwandes geändert. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes war die Änderung der Erschließungssituation mit der Erhaltung der bestehenden Zufahrt zu den Flurstücken 318/2 und 318/7. Infolge der Verschiebung der Planstraße A um ca. 7,5 m in westliche Richtung und aufgrund des Abrückens der Planstraße von den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 318/2 und 318/7 ist die Überschneidung der bestehenden Zufahrtssituation mit dem Ausfahrtsbereich der Planstraße verändert worden, so dass die bestehende Zufahrtssituation erhalten bleiben kann. Der veränderte Planungsansatz ist Gegenstand der verkehrsplanerischen Voruntersuchung (Büro mgp - Mai 2015). Der geänderten Erschließungsplanung und der Berücksichtigung der Bestandszufahrt hat der Einwander im Rahmen des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens zugestimmt.

Vorgetragene Inhalte

- *Anbindung an neue Planstraße A (O)*

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird die geplante Zufahrt zu den Flurstücken 318/7 und 318/2 der Gemarkung Löbtau über die neu geplante Planstraße A abgelehnt. Für die Flurstücke würde kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bestehen, da diese bereits im Bestand als ausreichend erschlossen gelten. Für das Flurstück 318/7 besteht ein grundbuchrechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Flurstück 318/2. Das Flurstück 318/2 selbst, liegt in ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche an.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Da der neuen Erschließungssituation unter Anbindung der Flurstücke an die neue Planstraße gewichtig widersprochen wurde, war das städtebauliche und verkehrsplanerische Konzept des Bebauungsplanentwurfes für den Teilbereich einer umfassenden Prüfung zu unterziehen. Im Ergebnis kam es zu einer Überarbeitung der Verkehrsanbindung. Der veränderte verkehrsplanerischer Ansatz ist Gegenstand der Voruntersuchung - Entwicklung Gewerbe-park Freiburger Straße des Büros mgp, Mai 2015. Im Ergebnis dieser Voruntersuchung wurde der verkehrstechnische Nachweis erbracht, dass die Bestandssituation im Zufahrtsbereich des Grundstückes erhalten bleiben kann und eine Anbindung an die neue Planstraße nicht mehr erfolgen muss. Der geänderte Planungsansatz war Gegenstand des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens des Bebauungsplanentwurfes. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde dem geänderten Planentwurf seitens des Planbetroffenen zugestimmt.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 22 von 31

Vorgetragene Inhalte

- *Fuß-/Radweg Weißeritzgrünzug (EO)*

Aus einer Stellungnahme der Öffentlichkeit wird eine Verbreiterung des Fuß- und Radweges auf eine Breite von 4,0 m gefordert.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festlegung der Breite des Fuß-/Radweges orientiert sich an den gewünschten Verkehrsbedürfnissen, insbesondere der Verkehrsbelastung, der Verkehrsbedeutung, der Verkehrsstruktur, der Flächenverfügbarkeit und der Art und der Intensität der Umfeldnutzung.

Der überwiegende Teil des Fuß- und Radwegenetzes ist mit einer durchgängigen Breite von 3,0 m bereits ausgeführt worden. Es sind lediglich zwei Teilstücke von ca. 80 m Länge zu ergänzen. Diese werden die Breite des Bestandsweges aufnehmen. Der Grünzug hat vorrangig Erholungsfunktion, was auch ein auf Vorsicht und gegenseitiger Rücksichtnahme basierendes Verhalten aller Nutzer des Fuß-/Radweges voraussetzt. Für den schnelleren Radverkehr sind parallele Trassen im Zuge der Löbtauer Straße und der Freiburger Straße, die unmittelbar peripher verlaufen, vorhanden. Entsprechend der Vorgaben des Umweltamtes und des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft soll der Fuß-/Radweg einen möglichst geringen Versiegelungsgrad innerhalb der aufwendig gestalteten Grünfläche aufweisen.

Der Weißeritz- Fuß-/Radweg entspricht in seiner Verkehrsbedeutung und Frequenz nicht z. B. dem überregional bedeutenden Elbradweg, wofür eine derartige Ausbaubreite zu rechtfertigen wäre.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Fuß-/Radweg Weißeritzgrünzug - Gefahrenstellen(EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird auf bestehende Gefahrenstellen in Zusammenhang mit der Errichtung des Fuß-/Radweges und auf neue Gefahrenstellen (T-Kreuzung) in Zusammenhang mit der Planung verwiesen. Es wird angeregt, Kurven des Fuß-/Radweges zu verbreitern, Ecken abzurunden, Büsche zurückzusetzen und Warnschilder anzubringen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes (hier Dimensionierung von Eckabrundungen und Ausgestaltung von Kurvenradien). Mit ihm wird lediglich eine städtebaulich begründete Flächenvorsorge betrieben. Ausbau und Ausgestaltung der öffentlichen Räume sowie der vorhabenkonkreten Maßnahmen der Bauherren unterliegen den gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren, in denen die vorgetragene Belange zu berücksichtigen sind. Die Situation an der genannten T-Kreuzung ist mit der Anlage des durchgängigen Weges über das Flurstück 318/3 der Gemarkung Löbtau zu entschärfen. Unabhängig davon, sollten die Sichtbeziehungen an allen relevanten Stellen in der weiteren Planung in Zusammenhang mit der Freiflächenausführungsplanung geprüft

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 23 von 31

werden. Gegebenfalls reicht auch ein Zurückschneiden von Sträuchern. Die Hinweise zur Prüfung der Sichtverhältnisse an der Querung des Fuß-/Radweges über die Hirschfelder Straße wurden an das Straßen- und Tiefbauamt/Abteilung Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Fuß-/Radwegeverbindung Löbtauer Straße(EO)*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird gefordert, den Fuß-/Radweg nicht über die öffentliche Grünfläche E6 zu führen, sondern separat auszuweisen. Die Fläche E6 ist durch das Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft zu verwalten. Für den separat zu führenden Fuß-/Radweg besteht seitens des STA Bereitschaft zur Übernahme.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Als Planungsziel wird ein ergänzender separat geführter und durch das Straßen- und Tiefbauamt verwaltete Fuß-/Radweg nicht verfolgt. Dazu bieten die in dem teilräumlichen Bereich zur Verfügung stehenden Flächen keine Geeignetheit. Vordergründiges landschaftsplanerisches Ziel ist die weitere Qualifizierung und Erweiterung des Weißeritzgrünzuges. Deshalb wird eine weitere Anbindung des Weißeritzgrünzuges an die Löbtauer Straße (Fläche E6) erfolgen. Mit der Erweiterung des Weißeritzgrünzuges wird eine zusätzliche Vernetzung über eine öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Anlageweg in nördlicher Richtung erfolgen. Damit wird eine neue freiraumplanerische Qualität durch das Aufbrechen des geschlossenen Gewerbebandes der Löbtauer Straße erreicht. Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplante Anlageweg ist ein zusätzliches Angebot zum Erreichen des Weißeritzgrünzuges und wird abstimmungsgemäß als Parkweg durch das Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft hergestellt und verwaltet. Die parallele Führung von zwei Fuß-/Radwegebeziehungen ist unnötig und deshalb auszuschließen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Querschnittsdarstellung Freiburger Straße (O)*

In Zusammenhang mit der geplanten Leitungsführung der Fernwärmetrasse wird eine Querschnittsdarstellung im Bereich der geplanten Verkehrsflächenerweiterung Freiburger Straße vermisst.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Für den Bebauungsplan wurde eine Erschließungskonzeption erstellt (VCDB, November 2012). Diese wurde mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Der entsprechende Nachweis wurde geführt und ist dokumentiert (vgl. Abbildung 8 der Erschließungskonzeption, Einordnung der neuen Fernwärmeleitung in die Freiburger Straße). Die Beteiligungunterlagen enthielten in digitaler Form damit den grafischen Nachweis der geplanten

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 24 von 31

Querschnittsgeometrie. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dieser Nachweis dann zu präzisieren.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4. Stadttechnische Erschließung

Vorgetragene Inhalte

- *Gasversorgung (EO)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird die Festsetzung der Anbindung der geplanten Gewerbeflächen an das Medium Gas kritisiert. Es wird gefordert, dies dem Nutzer eigenständig zu überlassen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich keine Festsetzung. Offensichtlich liegt in diesem Zusammenhang ein Missverständnis vor. In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf den Leitungsbestand an Gasversorgungsanlagen verwiesen. Ergänzend wird ausgeführt, dass an diese angebunden werden kann. Damit ist nicht ein Anschlusszwang ausgesprochen worden, sondern es wurde lediglich erwähnt, dass Gasversorgungsleitungen in ausreichender Dimensionierung anliegen. Zur Anbindung und Nutzung alternativer Versorgungsmedien bestehen grundsätzlich keine Einwendungen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Fernwärmeversorgung (O)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird darauf verwiesen, dass sich im Bereich des Flurstücks 560/6 der Gemarkung Altstadt II der Anschlusspunkt für die geplante Fernwärmetrasse befindet. Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Fernwärmetrasse ausgehend vom Baufeld 1 bis zum Baufeld 4 entlang der öffentlichen Grünfläche zu führen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Mit Bezug auf die Untersuchung zur stadttechnischen Erschließung des Plangebietes (Erschließungskonzeption des Büros VCDB vom November 2012) wurde ermittelt, dass eine Fernwärmeversorgung für die Baufelder an der Hirschfelder Straße und Freiburger Straße aus dem Fernwärmeleitungsbestand der DREWAG grundsätzlich möglich ist. Entsprechend der vorliegenden Erschließungskonzeption ist eine Anbindung unter Nutzung des genannten Anbindepunktes im Bereich des Flurstücks 560/6 der Gemarkung Altstadt II vorgesehen. Die zukünftige Versorgungsstrasse wird unter Nutzung der Vorfläche der Gewerbebauten parallel zur Freiburger Straße verlaufen. Die Leitungsführung entlang der Freiburger Straße wurde im

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 25 von 31

Ergebnis des Gutachtens sowohl aus technischer als auch aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet. Eine Trassenführung entlang der öffentlichen Grünfläche wird damit nicht favorisiert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Abwasser (EO)*

Es wird darauf verwiesen, dass unter Berücksichtigung der teilweisen extensiven Begrünung der Dachflächen eine vollständige Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in die vorhandenen Kanäle erfolgen kann. Die Abwasseranlagen in der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche sind durch den Vorhabenträger zu erstellen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete und mit den maßgeblichen Medien-trägern abgestimmte Erschließungskonzeption weist die grundsätzliche Machbarkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes unter Berücksichtigung der teilweisen extensiven Begrünung der Dachflächen ausreichend nach. Der genannte Aspekt fand bereits Berücksichtigung in die textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes. Die Forderung der Stadtentwässerung nach teilweiser extensiver Dachbegrünung ist bereits Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes gewesen und wird auch weiterhin Gegenstand des Bebauungsplanes bleiben. Zur Finanzierung der Abwasseranlage in der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche ist eine anteilige Finanzierung aus Fördermitteln und Eigenmitteln der LH Dresden vorgesehen. Damit kommt eine Kostenbeteiligung nicht in Betracht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Löschwasserversorgung (EO)*

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aussagen der Stellungnahmen auf die aktuelle Netzsituation beziehen und technischen Änderungen gegenwärtig nicht vorgesehen sind; man sich diese aber vorbehält.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Information wird zur Kenntnis genommen. Maßgeblich ist der Sachstand zum Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan. Zu diesem Zeitpunkt ist die Erschließung (auch mit der Versorgung von Löschwasser) gesichert. Nachträgliche Änderungen der Netzstruktur sind nur in Übereinstimmung mit den bestehenden Verträgen zwischen Landeshauptstadt Dresden und den Medienträgern möglich und auf dieser Basis abzustimmen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 26 von 31

5. Sonstiges

Vorgetragene Inhalte

Verfahrensablauf (O)

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird Kritik am Verfahrensablauf geäußert. Insbesondere wird die unzureichende Abstimmung mit den Planbetroffenen bemängelt. Als Planbetroffener wird eine engere Einbeziehung in den Planungsprozess gefordert.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde gefolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren ist Regelungsgegenstand des § 3 Baugesetzbuch. Demnach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben. An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bauleitplanes für die Dauer eines Monats an (§ 3 Abs. 2 BauGB). Im Rahmen des öffentlichen Auslegungszeitraumes können Einwendungen geltend gemacht werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist nach Satzungsbeschluss mitzuteilen. Die Beteiligung der Behörden erfolgt entsprechend § 4 BauGB in der Regel durch Benachrichtigung. Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Hauptsatzung der LH Dresden geregelt, dass über den Offenlage- und Beteiligungszeitraum durch amtliche Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt informiert wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 373 erfolgt formal entsprechend der verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB.

Ungeachtet der formal rechtlich vorgegebenen Rahmenbedingungen fand ergänzend ein enger und umfassender Dialog- und Abstimmungsprozess mit dem Planbetroffenen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes statt. In dessen Ergebnis konnte ein einvernehmlicher Planungsansatz herbeigeführt werden.

Vorgetragene Inhalte

- Verfahrensablauf (O)

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird die Bitte um Information hinsichtlich des weiteren Verfahrensweges nach dem Offenlagezeitraum geäußert.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren ist Regelungsgegenstand des § 3 Baugesetzbuch. Demnach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung zu geben. An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bauleitplanes für die Dauer eines Monats an (§ 3 Abs. 2 BauGB). Im Rahmen des öffentlichen Auslegungszeitraumes

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 27 von 31

können Einwendungen geltend gemacht werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist nach Satzungsbeschluss mitzuteilen.

Sowohl im Rahmen des Mitteilungsschreibens zum Verfahren als auch im Rahmen der Mitteilung des Prüfungsergebnisses über abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB ist eine umfassende Information hinsichtlich des Verfahrensweges und des Abwägungsergebnisses gesichert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Baugrund/Erschütterungen (O)

In zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird auf eine mögliche Gefährdung der Gebäudesubstanz und auf eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des grenzständigen Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 318/7 der Gemarkung Löbtau durch die gebäudenaher Trassierung der Planstraße (Erschütterungen infolge Schwerlastverkehr, Sachbeschädigung, Abgase) verwiesen. Es wird ein Schutz der Gebäudesubstanz vor Vandalismus gefordert.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Trasse der Planstraße wurde in westliche Richtung verschoben. Dies war Gegenstand des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens. Damit einhergehend ist ein Abrücken von der Bestandsbebauung verbunden. Die Befürchtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz und der Standsicherheit des grenzständigen Gebäudes durch Fahrverkehr und durch Erschütterungen sind damit obsolet geworden.

Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung war das geänderte Planungskonzept, welches angrenzend an das Gebäude eine öffentliche Grünfläche als Erweiterungsfläche des Weißeritzgrünzuges vorsieht. Damit wird an dem Bestandsbau eine öffentliche Grünfläche zukünftig angrenzen. Entlang der genannten Flurstücksgrenze und damit unmittelbar vor der Gebäudeaußenwand ist eine Heckenpflanzung vorgesehen, die sowohl abschirmende Funktion als auch in gewissem Umfang Schutzfunktion vor Vandalismus gewährt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- Baulast (O)

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde auf eine bestehende Baulast zur Sicherung der Zufahrt für die Tankstelle Löbtauer Straße auf Flurstück 318/2 der Gemarkung Löbtau verwiesen. Die per Baulast rechtlich gesicherte Zufahrtsfläche darf mit der Planstraße nicht überschritten werden, da dies die Leistungsfähigkeit der Tankstellenzufahrt beeinträchtigen würde.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 28 von 31

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes geändert. Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes war die Änderung der Erschließungssituation auf Grundlage der verkehrsplanerischen Voruntersuchung (Büro mgp - Mai 2015) unter der Prämisse der Erhaltung der bestehenden Zufahrt zu den Flurstücken 318/2 und 318/7 und der Erhaltung der per Baulast gesicherten Zufahrtsfläche zum Tankstellengrundstück.

Durch die Verschiebung der Planstraße A um ca. 7,5 m in westliche Richtung und des Abrückens der Planstraße von den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 318/2 und 318/7 ist eine Überschneidung der Zufahrtssituation des Tankstellengrundstückes mit dem Ausfahrtsbereich der Planstraße ausgeräumt worden.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultierte die Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Im Ergebnis des erneuten öffentlichen Auslegungsverfahrens liegt Einvernehmen zur Planänderung vor.

Vorgetragene Inhalte

- *Hausmüllbereitstellung (O)*

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird gefordert, Bereitstellungsflächen für den privaten Hausmüll an der öffentlichen Verkehrsanlage festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Entsprechend des Bebauungsplanes ist es möglich, die Bereitstellungsflächen für den Hausmüll auf den privaten Grundstücksflächen einzuordnen. Die Eigentümer und Eigentümerinnen der Gewerbegrundstücke entscheiden dann selbst, ob sie die Abfallbehälter für den Tag der Abholung straßennah auf der eigenen Grundstückszufahrt abstellen oder mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen gegen ein erhöhtes Entgelt eine Abholung auf dem Grundstück vereinbaren. Für die Gewerbegrundstücke der Teilflächen 2, 3, 4a und 4b besteht auch die Möglichkeit der Abholung des Hausmülls im rückwärtigen Bereich, da eine Umfahrung der Baufelder mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug gewährleistet werden kann. Bei allen festgesetzten Gewerbegrundstücken besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Aufstellung der Abfallbehälter im vorderen Bereich der Zufahrt, da bei einer Aufstellfläche von 2 m Tiefe eine verbleibende Durchfahrtsbreite von 5,0 m sichergestellt werden kann. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung zu den geplanten Neubauten für Gewerbe sind hierzu die erforderlichen Abstimmungen mit dem Amt für Abfallwirtschaft zu treffen. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 29 von 31

Vorgetragene Inhalte

Folgekosten (O)

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit gefordert, Folgekosten zur Sicherung der Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen auszuweisen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Entsprechend Geschäftsverteilungsplan der LH Dresden ist das jeweilige Fachamt bzw. Bauherrenamt für die Sicherstellung der Unterhaltungs- und Pflegekosten zuständig. Mit dem Bebauungsplan kann eine derartige Sicherung nicht erfolgen. In der Begründung des Bebauungsplanes ist unter Punkt 7 – Plandurchführung/Kosten darauf verwiesen worden, dass für die zu erwartenden Folgekosten für die Pflege des neuen öffentlichen Grünstreifens E6 ergänzend Haushaltsmittel in Höhe von ca. 5000 Euro/Jahr nach Ablauf der Gewährleistungszeit im Haushalt der LH Dresden zu sichern sind.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Flurstücksgrenze/Grenzüberbau (EO)

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird gefordert, dass bei Übernahme der Fläche E6 als öffentliche Grünfläche keine Pflichten und Kosten bezüglich der Grenzbefestigung der Flurstücke 318/2 und 381/7 der Gemarkung Löbtau entstehen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete städtebauliche und grünordnerische Konzept weist die grundsätzliche Verteilung der Baurechte aus. Der genannte Aspekt bedarf einer Feinabstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern (Liegenschaftsamt der LH Dresden/Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft/privater Grundstückseigentümer).

Nach den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort befinden sich entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 318/2 und 381/7 eine ca. 1,6 m hohe funktionsfähige Sichtschutzmauer aus Betonfertigteilen und ergänzend Abschnitte einer grenzständigen Gebäudeaußenwand. Änderungen hinsichtlich der Bestandssituation sind nicht beabsichtigt. Möglicherweise wird eine Grenzfeststellung zur abschließenden Klärung des Grenzverlaufes und der konkreten Lage der baulichen Anlagen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu entscheiden, inwieweit die Überbauten/Aufbauten korrekt stehen und ob gegebenenfalls eine Neuordnung des Grenzverlaufes erforderlich wird.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Betriebsanlagen der DREWAG (O)

In einer Stellungnahme wird auf benachbarte Betriebsanlagen (Kühlturm, Heizöltank) und auf mögliche Einflussfaktoren wie Schallemission und Wasserdampf verwiesen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 30 von 31

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der festgesetzten GE-Nutzung ist eine negative Beeinflussung aufgrund von Schallemissionen ausgehend von benachbarten Betriebsanlagen eher nicht von Relevanz.

Bei dem Betriebsbereich DREWAG-Gasturbinen- und Heizkraftwerk handelt es sich um einen einzelnen Heizöltank, der den Grundpflichten der Störfall-Verordnung unterliegt. Entsprechend der Einstufung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie reicht die Wirkung einer möglichen Wärmestrahlung bei Brand dieses Tanks nicht über das Betriebsgelände hinaus. Insofern besteht keine Beeinflussung auf das Plangebiet.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

- *Brand- und Katastrophenschutz (O, EO)*

Es sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Hinweis auf DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsraum)
- bei Sicherung des zweiten Rettungsweges von der Straße aus, ist bei Straßen mit DVB-Gleisanlagen ein mindestens 4,9 m breiter Streifen frei von Behinderungen durch den ruhenden Verkehr für die Durchfahrt von Löschfahrzeugen und für das Aufstellen von Hubrettungsfahrzeugen zu gewährleisten
- Hinweis, dass bei den geplanten Gebäudehöhen der zweiter Rettungsweg auch auf den Grundstücken liegen kann, deshalb sind befahrbare Flächen für die Feuerwehr auszuweisen; dies ist jedoch planungsabhängig und kann im Rahmen des B-Planes nicht beurteilt werden, aufgrund der Baufelddimension ist ein hofseitiges Anleitererfordernis naheliegend
- Hinweis auf erforderliche Befestigungsklasse 30 nach DIN 1072, falls auch Sonderfahrzeuge zum Einsatz kommen
- Hinweis, dass Bäume, besonders deren Kronen das Anleitern nicht behindern dürfen, bei geschlossener Bebauung sind Bäume mit sehr geringem Kronendurchmesser mit größeren Pflanzabständen vorzusehen,
- Hinweis auf erforderlich vorzuhaltende Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 h

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzten und bestehenden Verkehrsflächen gewähren die Anforderungen, die die Maßgaben der DIN 14090 hinsichtlich der nachzuweisenden Mindestfahrbahnbreiten, Radien bei Einmündungen und Zufahrten fordert. Die Anordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und ist planungsrechtlich nicht relevant. In dem betreffenden Abschnitt der Freiburger Straße ist z. B. kein straßenseitiges Parken erlaubt, so dass es zu keinen Behinderungen durch den ruhenden Verkehr kommen wird.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom: 29.02.2016

Seite 31 von 31

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baumpflanzungen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind so gestaltet, dass eine brandschutzgerechte Erreichbarkeit der Gebäude möglich ist. Auf das stadtgestalterische Mittel der Baumpflanzung zur Strukturierung der gebauten Räume wird nicht verzichtet. Die gewählten Standorte beeinträchtigen die Sicherung zweiter Rettungswege nicht. Für jedes Gewerbegrundstück bestehen die Möglichkeit der Umfahrung des Gebäudes im Haveriefall und es stehend ausreichend befahrbare Flächen für das Aufstellen der Feuerwehr auf den Grundstücksflächen zur Verfügung. Die standortkonkrete Beurteilung erfolgt im nachgeordneten Bauantragsverfahren.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raumes (hier Einatz von Ober- bzw. Freileitungen). Mit ihm wird lediglich eine städtebaulich begründete Flächenvorsorge betrieben. Ausbau und Ausgestaltung der öffentlichen Räume sowie der vorhabenkonkreten Maßnahmen der Bauherren unterliegen den gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren, in denen die vorgetragenen Belange zu berücksichtigen sind.

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen des Plangebiets sind die einschlägigen technischen Regeln (einschließlich Einordnung der Hydranten und des Nachweises des Löschwasserbedarfes, Befestigungsklassen) zu beachten. Durch den Medienträger wurde die Bereitstellung des Löschwassers in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden bei störungsfreiem Netzbetrieb zugesichert. Die Unterhaltung und Pflege der Hydranten unterliegen letztendlich dem Netzbetreiber.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.