

**Gliederung der Abwägung**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Allgemeiner Hinweis zur Abwägung .....</b>                              | <b>2</b>  |
| <b>1. Angrenzende Nutzungen .....</b>                                      | <b>2</b>  |
| 1.1 Umgebungsschutz Kulturdenkmale (E, eÄ) .....                           | 2         |
| <b>2. Umweltbelange .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1 Wald (E) .....   | 7         |
| <b>3. Erschließung .....</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1 Verkehrserschließung (E) .....   | 8         |
| 3.1.1 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr .....               | 8         |
| 3.1.2 Innere Verkehrserschließung .....                                    | 8         |
| 3.1.3 Fuß- und Radwegenetz .....   | 9         |
| 3.2 Stadttechnische Erschließung (E) .....                                 | 9         |
| 3.2.1 Entwässerung .....   | 9         |
| 3.2.2 Trink- und Löschwasser .....   | 10        |
| 3.2.3 Fernwärme .....  | 10        |
| 3.2.4 Elektroenergie .....   | 11        |
| 3.2.5 Abfallentsorgung .....   | 11        |
| <b>4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte .....</b>     | <b>13</b> |
| 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (E) .....                             | 13        |
| 4.1.1 Maß der baulichen Nutzung .....                                      | 13        |
| 4.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... | 14        |
| 4.1.3 Private Verkehrsfläche .....   | 15        |
| 4.1.4 Grünflächen .....  | 15        |
| 4.1.5 Regenwasserbewirtschaftung .....                                     | 16        |
| 4.1.6 Dachbegrünung .....  | 17        |
| 4.1.7 Fassadengestaltung .....   | 17        |
| 4.1.8 Artenschutz .....  | 18        |
| 4.1.9 Anpflanzungen .....  | 19        |
| 4.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                                | 21        |
| 4.1.11 Immissionsschutz .....  | 21        |
| 4.1.12 Sonstige Stellungnahmen zur Grünordnung .....                       | 22        |
| 4.1.3. Themenübergreifende Stellungnahmen .....                            | 23        |
| 4.2 Kennzeichnungen (E) .....  | 24        |
| 4.3 Hinweise (E) .....   | 24        |
| <b>5. Planzeichnung (E) .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>6. Planrealisierung (E) .....</b>                                       | <b>26</b> |
| <b>7. Umweltbericht (E) .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>8. Grünordnerischer Fachbeitrag (E) .....</b>                           | <b>28</b> |

## **Allgemeiner Hinweis zur Abwägung**

Im Anschluss an die Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine partielle Änderung des Planinhaltes, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt (einfache Änderung vom 08.12.2017). Hierzu wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die Abwägung umfasst sowohl die Einwendungen zum Entwurf (Kennzeichnung **E**) als auch zur einfachen Änderung des Entwurfs (Kennzeichnung **eÄ**): die Stellungnahmen zur einfachen Änderung beziehen sich ausschließlich auf den Themenkomplex ‚Umgebungsschutz Kulturdenkmale‘ (nachstehend Ziffer 1.1).

### **1. Angrenzende Nutzungen**

#### **1.1 Umgebungsschutz Kulturdenkmale (E, eÄ)**

##### Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der Planentwurf aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht zustimmungsfähig ist.

Das Vorhaben befindet sich in der direkten Umgebung der Sachgesamtheiten ‚Bürgerwiese‘ und ‚Großer Garten‘ welche als historische Parkanlagen bedeutende Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG sind. Weiterhin berührt das Vorhaben Belange des Umgebungsschutzes der Villen Wiener Straße 36 und 44, die ebenfalls als Kulturdenkmale sind. Die Beurteilung der Planung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Umgebungsschutzes der genannten Kulturdenkmale (§ 12 SächsDSchG). Im weiteren Umfeld wäre auch das Gebäude Gerhart-Hauptmann-Straße 2 (‚Blaues Haus‘) zu benennen, das als Zeugnis der DDR-Moderne ebenfalls Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG ist.

Dresdens Charakter als ‚Stadt im Grünen‘ erschließt sich in besonderem Maß auch durch öffentliche Parkanlagen und deren Einbindung in das Stadtgefüge. Die ‚Bürgerwiese zu Dresden‘ ist eine der großartigsten öffentlichen Grünanlagen Dresdens und als Denkmal des Städtebaus sowie der Garten- und Landschaftsgestaltung im Sinne des § 2 SächsDSchG von regionaler wie überregionaler Bedeutung. Als älteste und schrittweise entstandene kommunale Parkanlage der Landeshauptstadt führt ihre Entstehungsgeschichte in die Phase der beginnenden stadträumlichen Expansion zurück. Sie spiegelt in besonderer Weise eine Parkanlage, die nicht im Zuge des Urbanisierungsdrucks von der wachsenden Stadt nachträglich umschlossen und so in das urbane Gefüge eingebunden wurde. Vielmehr ist sie als signifikanter Teil dieses Urbanisierungsprozesses selbst entstanden und mit diesem gedanklich vernetzt konzipiert worden. Der Abschnitt der insgesamt ca. 700 m langen bandartigen Parkanlage von der Höhe der Lindengasse bis zum Zoologischen Garten im Osten wurde von Peter Josef Lenné, einem der bedeutendsten Park- und Landschaftsgestalter seiner Zeit, nach dem Ideal des Landschaftsparks konzipiert und von 1859 bis 1869 realisiert. Südlich davon wurde ein stark durchgrüntes Villengebiet abgesteckt, auf das Lenné im Rahmen seiner Planung (der Parkanlage) unmittelbar Einfluss nahm. Die Nähe zur Kernstadt einerseits und die Rückzugsmöglichkeiten in einen nur maßvoll verdichteten Landschaftsraum entsprachen in hohem Maße den idealtypischen Vorstellungen der Zeit. Öffentliches und privates Grün wurden als sich ergänzende Teile eines übergeordneten stadträumlichen Konzeptes begriffen und verwirklicht. Entwicklung und Sicherung eines durchgrüntem, baulich nur zurückhaltend verdichteten Stadtraumes waren Voraussetzung für dessen besondere Qualität. Aufgrund der Verzahnung des Parks mit den umliegenden durchgrüntem Villengärten kommt dem Umgebungsschutz der Bürgerwiese deshalb eine besondere Bedeutung zu. Es wird aus dem Gutachten eines Sachverständigen für Gartenarchitektur zitiert: demzufolge ‚muss jede Veränderung im Umfeld verboten werden‘.

Mit der Zerstörung weiterer Teile Dresdens im 2. Weltkrieg ging insbesondere die historische Villenbebauung weitgehend unter. Wichtige erhaltene Dokumente bilden die beiden Villenanlagen Wiener

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 3 von 28

Straße 36 und 44, die wie die Bürgerwiese selbst als Kulturdenkmale erfasst sind. Sie haben über den Wert als Einzelanlage hinaus Bedeutung hinsichtlich der dargelegten übergeordneten Zusammenhänge.

Die schrittweise (Nachkriegs-)Bebauung weiter Teile des Areals zwischen Wiener Straße und Bürgerwiese nähert sich dem beschriebenen Abschnitt der Parkanlage nur mit ihren Schmalseiten; quergestellte Trakte folgen erst in einer deutlich zurückgesetzten Wahrnehmungsebene. Die der Bürgerwiese näher stehenden Baulichkeiten greifen fingerartig in einen durchgrünten, teilweise großflächig unbebauten Freiraum ein. Die Gebäude sind durchgängig auf vier Geschosse mit ruhigen Satteldächern heruntergezont. Einen Sonderfall bildet das neugeschossige ‚Blaue Haus‘ am östlichen Ende der Bürgerwiese, das die viergeschossige Gebäudefolge offensichtlich akzentbildend abschließen sollte. Durch die vorgelagerte Grünfläche wird dessen Wirkung jedoch zumindest teilweise zurückgenommen. Das Gebäude ist nicht Teil einer verdichteten stadträumlichen Situation, sondern ein charakteristischer Solitär der Nachkriegsmoderne.

In der Summe kann im parknahen Bereich auch hinsichtlich der wenigen Veränderungen seit 1990 eine zwar neu interpretierte, jedoch nach wie vor stark durchgrünte und vergleichsweise offene Baustruktur mit in der Regel vier Geschossen festgestellt werden. Hoch aufsteigende und punktförmige Gebäude sowie stärker verdichtete Strukturen lösen sich dagegen von der Bürgerwiese. Selbst die beiden Punkthäuser Ecke Wiener Straße / Gellertstraße treten nicht unmittelbar nach vorn, sondern bilden den Hintergrund des neuen Gymnasiums Bürgerwiese mit zwei bis vier Geschossen.

Der stark durchgrünte Plangeltungsbereich ist bis 1990 nicht neu geordnet worden. Der nach wie vor rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106 (‚Lennéparkzentrum‘) aus der Mitte der 90er Jahre sieht im Kern des Baufeldes eine siebengeschossige Doppelspange in Ost-West-Richtung vor, von der nach Norden (Bürgerwiese) und nach Süden (Wiener Straße) fingerartige Querflügel mit sechs und im Kreuzungsbereich sieben Geschossen bzw. zur Wiener Straße hin mit fünf Geschossen ausgehen. Die jeweiligen Kopfsegmente dieser Querflügel sind im Norden (Bürgerwiese) auf fünf Geschosse bzw. im Süden (Wiener Straße) auf vier Geschosse begrenzt. Mit diesem Gestaltungsmittel wird erkennbar eine Herunterzonung der dem Parkareal bzw. den Villen an der Wiener Straße unmittelbar entgegretretenden Bau-massen versucht. Ein Höhenakzent wird an die (gegenüber der Bürgerwiese) zurückfallende südwestliche Ecke des Plangebietes verlegt. Die Freiflächen zwischen den Gebäudefügern sind zur Bepflanzung vorgesehen und ‚parkartig zu gestalten‘. Das Maß der baulichen Verdichtung wäre aus heutiger Sicht wohl zu hinterfragen. Schon im damaligen Planverfahren wurde die Höhenentwicklung der vorgesehenen Bebauung von den beteiligten Denkmalschutzbehörden kritisch bewertet. Aus dem beschriebenen Wechsel schlanker Flügelbauten und parkartig gestalteter Gartenräume ist jedoch das Bemühen erkennbar, eine auf die Parkanlage der Bürgerwiese antwortende Lösung zu entwickeln und auch zu den Villen jenseits der Wiener Straße hin eine strukturelle Auflösung der Baumassen anzustreben. Die geringe Eignung (der Baukörperstruktur) für eine Wohnanlage liegt allerdings auf der Hand und hat wohl zu neuen Überlegungen veranlasst:

Der Planentwurf 3006 löst sich entschieden vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106. An die Stelle der beschriebenen, zur Peripherie hin fingerartig aufgelösten, herabgezonten und durchgrünten Ausformung der Bebauung tritt nun das Konzept einer Blockbebauung mit umlaufend siebengeschossig konzipierten Baukörpern und Gebäudehöhen bis zu 23 m. Dieser Planungsansatz verlässt deutlich die vorstehend umrissene und in der Intention erläuterte Gesamtsituation in dem der Bürgerwiese vorgelagerten Gelände. Es wird eine für die vorgefundene Typologie in diesem Stadtraum neuartige und fremde Lösung gewählt. Die beiden von Seite der Bürgerwiese in die Grundstückstiefe führenden begrüneten Wege sind nicht einmal näherungsweise geeignet, eine vergleichsweise offene und stark durchgrünte Bebauung fortzuschreiben. Diese schon an sich abzulehnende Konzeption wird in ihrer Wirkung durch die unmittelbar am Kreuzungsbereich vor der Bürgerwiese vorgesehene Hochhausscheibe mit 15 Geschossen und einer Gebäudehöhe bis zu 50 m verstärkt: sie ist im Gegensatz zum ‚Blauen Haus‘ kein Solitär in weitem Grün, sondern Teil einer kompakten siebengeschossi-

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 4 von 28

gen (Quartiers-)Struktur. In der Summe aller Aspekte entsteht eine völlig neue Qualität, die eine negative Umprägung des unmittelbaren Umfeldes der Bürgerwiese einleitet und zudem geeignet ist, sich auch auf weitere Abschnitte zu übertragen. Dies führt zu einer nachhaltigen Störung im für Erscheinungsbild und Wirkung wesentlichen Nahbereich der Parkanlage und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des überlieferten Denkmalbestandes in einem sehr empfindlichen Abschnitt der Bürgerwiesenerweiterung mit einer größeren Tiefe, dem weiten Wiesenareal und der Überleitung zum Großen Garten. Die mit der kompakten Entwurfslösung in den Park hineinreichende Wirkung hochbaulicher Anlagen führt zu einer nah- wie tiefenräumlich deutlich veränderten Wahrnehmung des Landschaftsraumes als Ort des Rückzuges und Gegenbild zum verdichteten Stadtraum. Durch die (bereits vorhandene) Aufweitung der Lennéstraße im Kreuzungsbereich wird die Bürgerwiese stärker geöffnet und ist damit bei (weiteren) Veränderungen im Nahbereich besonders verletzlich: die kompakte, im Vordergrund auf 15 Geschosse ansteigende Gebäudefolge tritt im sensiblen Übergangsbereich zwischen den beiden Lennéschen Parkabschnitten besonders ins Bild und führt zu einer weiteren erheblichen Störung, die in den Landschaftspark hineinwirkt. Es wird weiterhin vorgetragen, dass die Entwicklung von sieben- bis fünfzehngeschossigen Gebäuden mit Längen von zum Teil über 60 m das Gesamtensemble Bürgerwiese zerstört. Bereits in Absatz 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106 („Lenneparkzentrum“) wird darauf hingewiesen, dass eine weitere Erhöhung (Anmerkung: über das dort festgesetzte Maß hinaus) optisch unverträglich in den Großen Garten hineinwirken würde und deshalb aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht vertretbar wäre. An den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Voraussetzungen hat sich seither nichts geändert. Die Stadt als Eigentümerin der historischen Parkanlage muss sich ihrer Verantwortung für dieses kulturelle Erbe bewusst sein. Im sensiblen Bereich des Plangebietes wäre eine durchgrünte, lockere und villenartige Bebauung vorstellbar; eine Orientierung an damaligen Geschosshöhen wird für unabdingbar gehalten. Die geplante massive Bebauung entlang der Südseite der denkmalgeschützten Parkanlage Bürgerwiese stellt einen irreparablen Eingriff in das Gesamtensemble dar: der Entwurf des Bebauungsplanes wird deshalb strikt abgelehnt. Im Falle einer Beteiligung an dem Werkstattverfahren im Vorfeld wäre eine negative Rückmeldung schon frühzeitig erfolgt. Auch die Situation an der Wiener Straße muss betrachtet werden. Mit der Villenanlage Nr. 36 beginnt hier die kleinteilige Bebauung. Selbst der Bereich des Richard-Strauss-Platzes zeichnet sich durch eine maximal fünfgeschossige Bebauung aus. Die den Kulturdenkmälern Wiener Straße 36 und 44 blockhaft entgegretende siebengeschossige (Bebauungs-)Konzeption bedrängt diese Anlagen in einer dem Ort fremden Intensität und führt nicht zuletzt zu einer erheblichen Beeinträchtigung ihrer stadträumlichen Bedeutung.

In der Summe führt die vorliegende Entwurfsplanung Nr. 3006 zu einer erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der genannten Kulturdenkmale. Insbesondere hinsichtlich der stadträumlichen Sachgesamtheit „Bürgerwiese“ ist zudem eine präjudizierende Wirkung für künftige Planungen in Bereich Parkstraße / Bürgerwiese mit zu beurteilen. Die Planung ist deshalb auf landesgesetzlicher Grundlage (SächsDSchG) abzulehnen.

**Zum Entwurf / Einfache Änderung vom 08.12.2017** wird ergänzend ausgeführt, dass auch die teilweise Reduzierung der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässigen Bebauung auf einen 35 m langen und fünfzehngeschossigen Abschnitt mit einer Höhe von 50 m im Norden und damit am Übergang zu den Gartendenkmälern sowie einen zum Quartiersinneren hin orientierten südlichen Teil mit bis zu 7 Geschossen und 24 m Länge die Ablehnung der Planung nicht aufhebt und deshalb keine denkmalschutzrechtliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann: die teilweise Reduzierung von Gebäudehöhe und Geschossigkeit sowie daraus resultierend auch der Geschossflächenzahl von 4,3 auf 3,5 erfolgt zum Quartiersinneren hin und ist deshalb nicht geeignet, die grundsätzliche Ablehnung der von dem fünfzehngeschossigen Baukörper verursachten Auswirkungen auf die Parkanlage zu entkräften. Die Ablehnung (Stellungnahme zum Entwurf vom 08.03.2017) behält deshalb Bestand. Weiterhin wird ausgeführt, dass die in der Stellungnahme zum Entwurf vom 10.03.2017 gefor-

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 5 von 28

derten Belange auch im geänderten Entwurf in keinster Weise beachtet werden und deshalb die strikte Ablehnung beibehalten wird. Die Stadt ist verpflichtet, Wertminderungen des kommunalen Eigentums durch eine massive Bebauung zugunsten eines Investors zu vermeiden. Außerdem wird vorgetragen, dass die geplante Reduzierung der Hochhausscheibe im Baufeld WA 1 von Süden zwar begrüßt wird, das verbleibende fünfzehngeschossige Hochhaus jedoch nach wie vor nicht von der Bürgerwiese zurücktritt. Zudem erfolgen in der Überarbeitung keine aus denkmalfachlicher Sicht ebenso wichtigen Änderungen im Bereich der siebengeschossigen Baufelder. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der überarbeiteten Fassung ist deshalb nicht zustimmungsfähig: zur Begründung wird auf die ausführliche Stellungnahme vom 06.03.2017 verwiesen.

Weiterhin wird vorgetragen, dass die wegen der in den Raum gestellten angeblichen Unzulässigkeit des Bauvorhabens aus denkmalschutzrechtlichen Gründen mit dem Entwurf / Einfache Änderung vom 08.12.2017 vorgesehene Baumassenreduzierung (im Allgemeinen Wohngebiet WA 1) nicht für geboten erachtet wird. In jedem Fall sollte jedoch sichergestellt werden, dass mit diesem ‚Baumassenopfer‘ die Einwendungen der Denkmalpflege gegen die Zulässigkeit der Bebauung wirklich erledigt sind. Es besteht keine Bereitschaft, die vereinbarte Reduzierung der Baumasse ohne eine damit verbundene Ausräumung der denkmalschutzrechtlichen Bedenken hinzunehmen und damit gegebenenfalls weitere Reduzierungen der Baumasse oder andere Restriktionen zur Erlangung der Zustimmung des Landesamtes (für Denkmalpflege) zu akzeptieren. Unter der dargestellten Bedingung wird die Zustimmung zu den im Schreiben vom 19.12.2017 genannten Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes erklärt. Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorgenommenen (Entwurfs-)Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die individuelle Beteiligung der betroffenen Belange (betroffene Öffentlichkeit und berührte Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange) dem Gebot der Beteiligung nach §§ 3, 4 und 4a BauGB umfassend Rechnung trägt.

**Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag**

Der beschriebenen Bedeutung insbesondere der ‚Bürgerwiese‘ als herausragendem Denkmal des Städtebaus sowie der Garten- und Landschaftsgestaltung und dessen stadträumlicher Bedeutung ist nichts hinzuzufügen. Dasselbe gilt für die darauf bezogene Charakterisierung insbesondere der Nachkriegsbebauung im südlichen Nahbereich der bandartigen Parkanlage. Es trifft auch zu, dass die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 ‚Lennéparkzentrum‘ vorgegebene Bebauungsstruktur schon angesichts der manifesten Vorbelastung durch Verkehrslärm insbesondere für eine Wohnnutzung eher ungeeignet ist.

Nicht gefolgt werden kann jedoch der Erwartung, auch im Plangebiet selbst wieder die Intentionen von Lenné aufzugreifen und hier die beschriebene stadträumliche Verknüpfung einer aufgelockerten und durchgrüntem (Villen-)Struktur mit dem Landschaftsraum der Bürgerwiese herstellen zu können. Dies liegt weniger an der praktisch vollständigen Zerstörung der ehemaligen Villenbebauung im Zweiten Weltkrieg. Ursache ist vielmehr der erfolgte Ausbau der dreiseitig umlaufenden und stark frequentierten Hauptverkehrsachsen Gellertstraße / Lennéstraße, Lennéplatz und Gerhart-Hauptmann-Straße mit jeweils mehreren Richtungsfahrbahnen, separaten Gleiskörpern für die Straßenbahn, Haltestellen, Fuß- und Radwegen und resultierenden Gesamtbreiten von teilweise über 30 m sowie einem besonders weiträumigen Kreuzungsbereich. Die dadurch irreversibel entstandene Insellage des Plangebietes mit hoher Lärmvorbelastung ist mit den sonstigen Siedlungsflächen im Nahbereich nicht zu vergleichen und bedarf einer eigenständigen städtebaulichen Lösung mit solitärem Charakter und Gewicht; ein Präjudiz für künftige Planungen in anderen Bereichen kann aus dieser Sondersituation nicht abgeleitet werden.

Aus den genannten Verkehrsachsen sowie der südlich der Wiener Straße in Hochlage verlaufenden Eisenbahntrasse resultiert zwangsläufig eine hohe Lärmvorbelastung des Plangebietes, zu der auch die vorhandenen gewerblichen Anlagen (Waschanlage und Tankstelle) auf den östlich angrenzenden Grundstücken beitragen. Darauf kann nur mit einer nach außen relativ geschlossenen Bebauungs-

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 6 von 28

struktur reagiert werden, die im Gebietsinneren die Ausbildung ruhiger Bereiche mit einer angemessenen Wohn- und Lebensqualität ermöglicht.

Die bisher ungeordnete Brachfläche stellt einen städtebaulichen Missstand in einer exponierten innerstädtischen Lage mit hervorragender Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur dar. Nach dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorranges der Innenentwicklung wird mit dem Planentwurf eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die sowohl den Qualitäten des Plangebietes als auch dessen Belastungen Rechnung trägt und in einem baulich heterogenen Umfeld einen eigenen Akzent mit ablesbaren Bezügen zu markanten Gebäuden im Nahbereich setzt. Diesen Rahmenbedingungen trägt das der Planung zugrunde liegende und in einem Werkstattverfahren entwickelte städtebauliche Konzept Rechnung. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Dresden und dem mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum einhergehenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen gerade in zentralen Lagen.

Die vorgesehene Blockstruktur wurde aus der Gesamtheit der städtebaulichen Gegebenheiten entwickelt und schafft bewusst eine so bisher nicht vorhandene bauliche Typologie. Sie tritt jedoch insbesondere der Bürgerwiese nicht mit einer monolithisch siebengeschossigen Wand gegenüber. Vielmehr sind die einzelnen Gebäudeblöcke auch nach dem Straßenverlauf in der Tiefe gestaffelt und um bis zu 15 m von den Verkehrsflächen zurückgesetzt. Zur Differenzierung der Quartiere wird die Ausbildung unterschiedlicher Architekturen angestrebt. Entlang der umgebenden Straßenräume werden rhythmisierte Baumpflanzungen festgesetzt, die sich zu der Bebauung vorgestellten Grünvorhängen entwickeln werden. Diese Wirkung wird sich mit der vegetativen Entwicklung zwangsläufig erst längerfristig einstellen - was zweifellos auch für den in der Stellungnahme beschriebenen Charakter des Landschaftsparks Bürgerwiese zunächst zutrifft. Hier hat sich zum Lennéplatz hin eine durchgängige und dichte Baumkulisse entwickelt, welche Blickbeziehungen zu der geplanten und bis zu siebengeschossigen Blockbebauung während der Vegetationsperiode und damit dem Zeitraum der intensivsten Wahrnehmung des Landschafts- und Erholungsraumes der Bürgerwiese vollständig ausschließt. Der fünfzehngeschossige Solitärbau im Kreuzungsbereich als bewusst gesetzte Landmarke wendet der Bürgerwiese seine auf maximal 16,50 m limitierte Schmalseite zu; in Verbindung mit der Gebäudehöhe ergibt sich eine ausgesprochen schlanke Gebäudesilhouette.

Mit der einfachen Änderung des Bebauungsplanentwurfes vom 08.12.2017 wird der fünfzehngeschossige Solitärbau (Allgemeines Wohngebiet WA 1) von Süden her um 24 m auf eine Länge von nun 35 m verkürzt. Im südlichen Bereich des Baufeldes ist nun eine mit den anderen Baugebieten korrespondierende siebengeschossige (Teil-)Bebauung vorgesehen; an der beabsichtigten städtebaulichen Markierung des Kreuzungsbereiches im Norden durch den solitären (Teil-)Baukörper wird bewusst festgehalten. Diese Änderung hat zur Folge, dass die schlanke Hochhausscheibe auch aus perspektivischen Blickwinkeln weniger in Erscheinung tritt. Die im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (insbesondere auch des Landesamtes für Denkmalpflege) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu dem geänderten Planentwurf vorgetragene denkmalschutzrechtlichen Bedenken haben keine Argumente zutage gefördert, die nicht schon Gegenstand der Stellungnahmen zum ursprünglichen Planentwurf gewesen sind und im Rahmen dieser Bewertung umfassend behandelt werden. Der von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragene Abhängigkeit der Zustimmung zum geänderten Planentwurf von der Ausräumung denkmalschutzrechtlicher Bedenken kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil die beteiligten Behörden autonom in der Bewertung ihrer Belange sind. Umgekehrt gilt dies auch für die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit vorgenommene Planänderung, bei der die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dies ist zum vorgetragenen Thema schon deshalb der Fall, weil die hier nochmals umrissenen und in der Begründung ausführlich erläuterten städtebaulichen Ziele eine sehr kompakte Bebauung des Plangebietes mit hoher Dichte bedingen, die zwangsläufig auch von wirtschaftlichem Nutzen für die Grundstückseigentümer ist:

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 7 von 28

auch im geänderten Bebauungsplanentwurf ist für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 immer noch eine höheres Maß der baulichen Nutzung vorgesehen als in allen anderen Bereichen des Plangebietes. Die vorgetragene Annahmen hinsichtlich des Beteiligungsverfahrens zum geänderten Planentwurf entsprechend der gewählten Vorgehensweise.

Die ‚beiden von Seiten der Bürgerwiese in die Grundstückstiefe führenden begrünten Wege‘ verlaufen in jeweils über 20 m breiten und nicht überbaubaren Freiflächen, die in Verbindung mit der Tiefenstaffelung der Gebäudeblöcke räumliche Wirkung entfalten werden. Diese Freiflächen sind mit Ausnahme der unerlässlichen Wegeverbindungen zu begrünen und an vorgegebenen Standorten mit linear angeordneten Baumpflanzungen zu gestalten. Nicht unerwähnt bleiben darf auch die als östlicher Abschluss des Plangebietes festgesetzte und zur Gerhart-Hauptmann-Straße hin orientierte Grünfläche. Somit werden zur Bürgerwiese hin insgesamt drei Grünzäsuren entstehen, die vorbehaltlich der trennenden Verkehrsachsen als Ergänzung des öffentlichen Grüns begriffen werden können. An der Wiener Straße beträgt der Abstand zwischen der vorgesehenen Bebauung und den Kulturdenkmälern Wiener Straße 36 und 44 etwa 40 m. Auch hier wird der Bebauung eine straßenbegleitende Baumpflanzung im Sinne eines grünen Vorhangs vorgestellt. Eine mit der geplanten Bebauung verbundene ‚Bedrängung der Kulturdenkmale in einer dem Ort fremden Intensität‘ kann räumlich nicht nachempfunden werden. Ergänzend sei auch auf die zwischen den beiden Kulturdenkmälern entstehende Neubebauung hingewiesen, deren Höhe sich zwar am baulichen Bestand orientiert, jedoch zu einer markanten Verdichtung in der Fläche und damit einem veränderten Gebietscharakter beitragen wird.

Aus der Abwägung der vorgetragene Inhalte mit allen gebietsspezifischen städtebaulichen Belangen resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Ziffer 4 der Begründung wird dazu um relevante Kernaussagen ergänzt.

**2. Umweltbelange****2.1 Wald (E)**Vorgetragene Inhalte

Die Rodung der betroffenen Waldfläche wird nicht gutgeheißen. Außerdem ist die Notwendigkeit von Baumfällungen im Randbereich des Plangebietes zu überprüfen. Die Fällzeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Aufgrund der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet ist die Rodung des Waldes mit einem Ausgleich durch Ersatzaufforstung an anderer Stelle unerlässlich. Die für die Überplanung des Waldes erforderliche Umwandlungserklärung gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG wurde am 18.01.2016 erteilt: darin wird auch das Verhältnis von umgewandelter Fläche zu Ersatzfläche mit mindestens 1:1,2 (Ersatzfläche Dresden-Hellerau) bzw. 1:0,9 (Dresden-Kaitz) vorgegeben. Aufgrund der Größe der überplanten Waldfläche wurde gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP), Anlage 1 Nr. 17.2.3, parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt, derzufolge eine Umweltprüfung erforderlich war. Auf die entsprechenden Ausführungen in Ziffer 3.6.1 der Planbegründung Teil A sowie den Umweltbericht (Begründung Teil B) wird verwiesen. Baumfällungen im Randbereich des Plangebietes bleiben auf das für die Umsetzung des Planes erforderliche Maß begrenzt. In der Planzeichnung werden die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Die Fällzeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind in jedem Fall einzuhalten und werden mit der vorgegebenen ökologischen Baubegleitung (Textliche Festsetzung 6.6.3) auch gesichert.

Aus den vorgetragene Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 8 von 28

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Waldumwandlung und die Kompensationsmaßnahmen weit außerhalb des Eingriffsortes eine eklatante Verletzung der Eingriffsregelung gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG ist.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Bereits im Zuge der Planbearbeitung wurden sämtliche relevanten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen; hierzu wird auf die Begründung verwiesen. Die Waldumwandlung sowie die Ersatzaufforstungen entsprechend den Vorgaben des Sächsischen Waldgesetzes. Die erforderliche Umwandlungserklärung gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG wurde am 18.01.2016 erteilt; sie enthält auch Aussagen zur Ersatzaufforstung. Es liegt in der Natur der Sache, dass bei der Überplanung einer innerstädtischen Fläche Ersatz für eine Waldumwandlung im Nahbereich des ‚Eingriffsortes‘ tatsächlich unmöglich ist: gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können geeignete Maßnahmen auch an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs erfolgen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**3. Erschließung****3.1. Verkehrserschließung (E)****3.1.1 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass an den unmittelbar am Plangebiet liegenden Haltestellen - abweichend von der Begründung - nicht die Buslinie 62, sondern vielmehr die Buslinie 66 verkehrt.

Bewertung der Stellungnahme

Ziffer 5.1.1 der Begründung wird entsprechende korrigiert.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine redaktionelle Korrektur in Ziffer 5.1.1 der Begründung.

**3.1.2 Innere Verkehrserschließung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass sich die festgesetzte Ein- und Ausfahrt am Lennéplatz, vermutlich Tiefgaragenzufahrt (Erläuterung: gemeinsame Ein- und Ausfahrt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3), direkt im Aufstellbereich bzw. ca. 15 m vor der Haltelinie der LSA Gerhart-Hauptmann-Straße / Tiergartenstraße befindet und deshalb problematisch ist: Eine Optimierung der Lage ist zwingend geboten.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die festgesetzte Ein- und Ausfahrt am Lennéplatz dient primär der Anbindung der Stellplatzgeschosse in den Baugebieten WA 2 und WA 3 an den öffentlichen Verkehrsraum. In einem Gespräch mit dem Straßen- und Tiefbauamt wurde einvernehmlich festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Lichtsignalanlagen, Radwege und Fußgängerüberwege keine geeignete Alternative für diese Grundstücksein- und -ausfahrt zur Verfügung steht. Von Seiten des Amtes wurde darauf hingewiesen, dass bei der Grundstücksausfahrt in den Zeiten intensiver Verkehrsbelegung mit Wartezeiten zu rechnen ist: eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs ist damit jedoch nicht verbunden. Grundsätzlich bestünde auch die Möglichkeit, über die private Verkehrsfläche im Quartiersinnern zur Gellertstraße auszufahren; nach den planungsrechtlichen Festsetzungen soll diese Verkehrsfläche ohnehin mit einem Fahrrecht zugunsten sämtlicher Anlieger im Plangebiet belastet werden. Im Rahmen der Objektpla-



**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 9 von 28

nung für die Bauquartiere WA 2 und WA 3 wird - insbesondere hinsichtlich der Lage und Anbindung von Parkierungsgeschossen - eine enge Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt empfohlen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine ergänzende Erläuterung der erörterten Sachverhalte in Ziffer 5.2.1 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Leerung der Wertstoffcontainer an der Gellertstraße geplant ist.

Bewertung der Stellungnahme

Der Standort für Wertstoffcontainer liegt in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und grenzt direkt an die Gellertstraße an. Außerdem ist am nördlichen Ast der privaten Verkehrsfläche eine Zufahrt von der Gellertstraße vorgesehen. Im Rahmen der damit vorhandenen Möglichkeiten bleibt die Organisation der Entleerung dem Entsorgungsunternehmen vorbehalten.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**3.1.3 Fuß- und Radwegenetz**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass insbesondere im Hinblick auf den vergleichsweise dichten innerstädtischen Straßenverkehr bei Ausweisung von Wohnnutzungen schulwegsichernde Maßnahmen Berücksichtigung finden sollen.

Bewertung der Stellungnahme

Im Plangebiet selbst sind vom Fahrverkehr gesonderte Wegebeziehungen vorgesehen. Die private Verkehrsfläche im Zentrum des Plangebietes wird nur begrenzt durch Fahrverkehr (primär Liefer- und Transportverkehr) in Anspruch genommen. Ergänzende Sicherungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Ergänzend wird auf Ziffer 5.2.3 der Begründung verwiesen.

Auf den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen sind jeweils vom Fahrzeugverkehr gesonderte Geh- und Radwege mit überwiegend lichtsignalgeregelten Straßenquerungen vorhanden. Dessen ungeachtet könnten ergänzende Sicherungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht im Rahmen des Bebauungsplanes selbst erfolgen.

Der vorgetragene Inhalt hat keine Konsequenz für den Bebauungsplan selbst.

**3.2 Stadttechnische Erschließung (E)****3.2.1 Entwässerung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass bei Rückstau in der öffentlichen Kanalisation über private Versickerungsanlagen Abwasser im Grundstücksbereich versickert werden könnte. Aus diesem Grund kann einer direkten Anbindung der Notüberläufe von Versickerungsanlagen an die Mischwasserkanalisation nicht zugestimmt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Dieser Sachverhalt ist bereits in Ziffer 5.3.1 der Begründung entsprechend erläutert.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 10 von 28

Aufgrund der teilweisen Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet und dem möglichen Rückstau aus der Kanalisation besteht grundsätzlich die Gefahr einer unterirdischen Flutung auch für Grundstücke bzw. Grundstücksentwässerungsanlagen außerhalb des gefährdeten Gebietes. Deshalb sind generell dauerhaft funktionstüchtige Rückstausicherungen für unterhalb der Rückstauenebene liegende Entwässerungseinrichtungen vorzusehen. Die Rückstauenebene muss dem Hochwasserpegel entsprechen, welcher den Hochwasserschutzmaßnahmen zugrunde liegt.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Zur Information der Bauherren wird ein entsprechender Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung eines Hinweises zur Information der Bauherren sowie von Ziffer 6.5 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich vorhandener bzw. geplanter Anbindungen an die öffentliche Kanalisation zu überprüfen sind.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Nach Maßgabe der Textlichen Festsetzung I 7.1.2 können die entlang von öffentlichen Straßen festgesetzten Baumstandorte zur Verlegung von Leitungen linear um bis zu 3 m verschoben werden. Eine Überprüfung bzw. Änderung der in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte ist deshalb nicht erforderlich.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**3.2.2 Trink- und Löschwasser**Vorgetragene Inhalte

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs und die Sicherung der Löschwasserkapazität erfolgt grundsätzlich durch die zuständigen Ämter der Stadt Dresden. Sofern die Bedarfsdeckung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewünscht wird, wird die Bereitstellung anhand der übergebenen Bedarfswerte geprüft.

Bewertung der Stellungnahme

In einer ergänzenden Äußerung wird von der DREWAG NETZ GmbH ausgeführt, dass im Bedarfsplan des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden, Stand 17.06.2017, für das Plangebiet ein Löschwasserbedarfswert von 96 m<sup>3</sup>/h ausgewiesen ist (siehe auch Ziffer 5.3.2 der Begründung Teil A). Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Plangebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes zur Verfügung.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Ziffer 5.3.2 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

**3.2.3 Fernwärme**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen (Hinweis im Lageplan Anschlussvarianten), dass aufgrund der Trassenführung im Bereich Wiener Straße / Gellertstraße festgesetzte Standorte für das Anpflanzen von Bäumen verlegt werden müssen.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 11 von 28

Nach Maßgabe der Textlichen Festsetzung I 7.1.2 können die festgesetzten Baumstandorte zur Verlegung von Leitungen verschoben werden. Eine Änderung der in der Planzeichnung vorgegebenen Standorte ist deshalb nicht erforderlich.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**3.2.4 Elektroenergie**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass das im Plangebiet verlegte Niederspannungskabel zur Versorgung der Tankstelle Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße / Wiener Straße vor Beginn der Baumaßnahmen in den öffentlichen Bereich verlegt werden muss.

Bewertung der Stellungnahme

Die Verlegung des Niederspannungskabels kann anlässlich der erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zur Elektrizitätsversorgung der vorgesehenen Baumaßnahmen erfolgen. Zur Information der Bauherren wird ein entsprechender Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Ergänzung eines Hinweises zur Information der Bauherren sowie von Ziffer 6.5 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass für die Verlegung von Versorgungskabeln in privaten Erschließungsstraßen Leitungsrechte von den Grundstückseigentümern einzuräumen sind.

Bewertung der Stellungnahme

Auf der vorgesehenen privaten Verkehrsfläche ist ein Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Ergänzend wird in Ziffer 6.1.11 der Begründung erläutert, dass diese Vorgabe nicht die erforderliche dingliche Sicherung dieses Rechtes im Grundbuch ersetzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**3.2.5 Abfallentsorgung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass gemäß Ziffer 5.3.5 der Begründung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 in jedem Fall eine Bereitstellungsfläche für den Hausmüll erforderlich ist. Diese ist im Bebauungsplan auch zeichnerisch festzusetzen, da eine anderweitige Flächensicherung nicht möglich bzw. zielführend ist. Auch auf den anderen Baufeldern sind bis zu 16 Abfallbehälter á 1.100 l / Stoffstrom erforderlich. Somit sind für alle Baufelder Bereitstellungsflächen von (jeweils) rund 260 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Bereitstellung hat grundsätzlich auf privaten Flächen zu erfolgen.

Als Bereitstellungsflächen kommen nur vorhandene private Wege / Zufahrten mit Bordsteinabsenkung zum öffentlichen Verkehrsraum hin in Betracht. Da diese Wege / Zufahrten auch als Feuerwehrezufahrten und Rettungswege benötigt werden, besteht hier offensichtlich erhebliches Konfliktpotential.

Bei der Festlegung der Bereitstellungsflächen ist der Umgebungsschutz der Bürgerwiese zu beachten und eine Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft der Landeshauptstadt Dresden erforderlich.

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 12 von 28

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

In Ziffer 5.3.5 der Begründung wird ausgeführt, dass private Erschließungsflächen und Grundstückszufahrten von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden und deshalb an den öffentlichen Straßen geeignete Bereitstellungsflächen vorzusehen sind. Sofern dies nicht auf jedem der künftigen Baugrundstücke möglich sein sollte, müssen erforderlichen Bereitstellungsflächen dinglich auf dafür geeigneten Flächen gesichert werden: dies betrifft im Besonderen das Baufeld WA1, da auf den angrenzenden Straßen keine Haltemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge besteht. Die dingliche Sicherung ist Angelegenheit der beteiligten Grundstückseigentümer; planungsrechtliche Festsetzungen sind zur Sicherung von Rechten Dritter an einem Grundstück nicht geeignet.

Bereitstellungsflächen für Hausmüll werden im Bebauungsplan bewusst nicht zeichnerisch festgesetzt. Sie sind im Rahmen der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl zuzüglich der - mit der Textlichen Festsetzung I 2.3 teilweise eingeschränkten - Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO zu deren Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. in allen Baugebieten allgemein zulässig und vorbehaltlich der Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge auch möglich. Der vorgetragene Flächenbedarf von ca. 260 m<sup>2</sup> je Baufeld erfasst die Fläche für sämtliche voraussichtlich erforderlichen Abfallbehälter und kann nach der Entscheidung des Bauherrn gegebenenfalls auch in den Baukörper integriert werden. Da die Behälter für die sämtliche Stoffströme entsprechend der Entleerungsintervalle nicht zeitgleich an anfahrbaren Flächen bereitgestellt werden müssen, kann die eigentliche Bereitstellungsfläche gegebenenfalls auch geringer dimensioniert werden.

Aufgrund der Entleerungsintervalle sowie der begrenzten Haltezeiten der Müllfahrzeuge werden die Bedenken hinsichtlich eines Konfliktpotentials für benötigte Feuerwehrezufahrten und Rettungswege nicht geteilt.

Ziffer 5.3.5 der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass für jedes Baugebiet eine Fläche für Abfallbehälter von ca. 260 m<sup>2</sup> vorzusehen ist und nach näherer Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) der Landeshauptstadt Dresden im Baugebiet selbst oder auf geeigneten Privatflächen Dritter eine von Müllfahrzeugen anfahrbare Bereitstellungsfläche für Hausmüll in der jeweils erforderlichen Größe nachgewiesen werden muss. Zum Kulturdenkmal Bürgerwiese hin orientierte Bereitstellungsflächen sind im gebotenen Maß einzugrünen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Anordnung von Bereitstellungsflächen die Bordsteine von privaten Wegen und Zufahrten zum öffentlichen Straßenraum hin abzusenken sind.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung von Ziffer 5.3.5 der Begründung um die vorstehend genannten Sachverhalte.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass für das Plangebiet bei einer Anzahl von ca. 1.600 Personen zwei Wertstoffcontainerstellplätze (WSCP) erforderlich werden. Die WSCP dürfen nicht auf Privatflächen Dritter angesiedelt werden. Gegebenenfalls sind die Standplatzflächen der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA), zu übergeben. Bei der Festlegung der Standorte ist der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Bürgerwiese zu beachten.

### Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

In der privaten Verkehrsfläche ist an der Nahtstelle zum öffentlichen Verkehrsraum der Gellertstraße ein Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen. Die maximale Entfernung innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 250 m. Angesichts der Verkehrssituation sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele ist ein weiterer Standort nicht schlüssig einzuordnen und angesichts des sehr kompakten Plangebietes auch nicht geboten. Die nächstgelegenen Standorte von Wertstoffcontainern außerhalb des Plangebietes liegen westlich der Gellertstraße an der Gret-Palucca-Straße.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Ziffer 5.3.5 der Begründung wird um eine Beschreibung der genannten Rahmenbedingungen ergänzt.

## **4. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (E)**

#### **4.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

##### Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Begründung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet WA2 nicht ausreichend ausgeführt ist.

### Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

§ 17 Abs. 2 BauNVO lässt eine Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl aus städtebaulichen Gründen zu: dabei ist sicherzustellen, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, aufgrund derer gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In Ziffer 6.1.2.2 der Begründung Teil A werden alle gesetzlichen Voraussetzungen für die Überschreitung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 plausibel und nachvollziehbar belegt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

##### Vorgetragene Inhalte

Die Abweichung von der Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird abgelehnt.

### Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Mit den für die Baugebiete WA 3, MI 1 und MI 2 festgesetzten Grundflächenzahlen wird die jeweilige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Obergrenze von GRZ 0,4 durch die Festsetzung von GRZ 0,6 überschritten. § 17 Abs. 2 BauNVO sieht diese Möglichkeit aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich vor, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, aufgrund derer gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Erfüllung dieser Vorgaben kann in Ziffer 6.1.2.1 der Begründung Teil A nachvollzogen werden.

Die Textliche Festsetzung I 2.3 für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 schränkt die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis GRZ 0,8 auf GRZ 0,7 ein. Dadurch wird eine Flächenversiegelung über das funktional erforderliche Maß hinaus vermieden.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

#### **4.1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

##### Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der benachbarten Bebauung erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 SächsBO wie folgt verkürzt werden:

Allgemeines Wohngebiet WA 1 in südwestlicher Richtung auf 8 m:

Die Abstandsfläche des Hochhaus mit einer festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 50 m beträgt gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO 20 m (0,4 H). Bei voller Ausnutzung des Baufeldes beträgt der Abstand zum Mischgebiet MI 1 18 m, so dass die (gesetzliche) Abstandsfläche des Hochhauses WA 1 auf dem Bau-  
feld MI 1 läge. Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkürzung der Abstandsfläche auf 8 m wäre zwar keine Überdeckung mehr festzustellen; ein Nachweis der ausreichenden Belichtung ist damit jedoch (noch) nicht erbracht. Bei dem Hochhaus mögen an der Südwestfassade keine notwendigen Fenster angeordnet werden. Für die Bebauung MI 1 stellt ein gegenüber liegendes Gebäude (Höhe 50 m, Breite 16,5 m) durchaus eine Beeinträchtigung dar. Ein Nachweis der ausreichenden Belichtung sollte deshalb vorgenommen werden: die in der Begründung vorgenommene ‚Abschätzung‘ der Lichtverhältnisse ist nicht ausreichend.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 in südöstlicher Richtung auf 15 m:

Die vorgesehene Verkürzung bewirkt zwar eine deutlich geringere Überdeckung (§ 6 Abs. 5 SächsBO) von max. 4,20 m. Aufgrund der massiven Ausbildung der Baukörper WA 1 und WA 2 sollte auch hier ein Nachweis der ausreichenden Belichtung insbesondere für die unteren Geschosse erfolgen.

##### Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

In der einfachen Änderung des Planentwurfes vom 08.12.2017 wird die im WA 1 vorgesehene Hochhausfläche mit zwingend 15 Geschossen von Süden her um 24 m verkürzt und an deren Stelle eine (Teil-)Bebauung mit maximal 7 Geschossen bzw. einer Gebäudehöhe bis zu 23 m festgesetzt. Damit können die gemäß § 6 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen sowohl an der durch eine Baulinie definierten südwestlichen Seite des Baufeldes WA 1 als auch im benachbarten Mischgebiet MI 1 ohne Überschneidung eingehalten werden: die zunächst vorgesehene Verkürzung der Abstandsfläche von WA 1 in südwestlicher Richtung entfällt.

Das aus städtebaulichen Gründen an der südöstlichen Begrenzung des Baufeldes WA 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzte und vom Bauordnungsrecht abweichende Maß für die Tiefe der Abstandsfläche vom 15 m wird unverändert beibehalten, auch wenn diese Abweichung nur noch im Bereich der von Süden her auf 35 m verkürzten Hochhausfläche mit zwingend 15 Geschossen und einer Gebäudehöhe bis zu 50 m wirksam wird.

Um belastbarere Aussagen zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden der benachbarten Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zu erhalten, wurde ein Belichtungsgutachten erstellt. Da für die Bebauung noch keine Objektplanungen erstellt worden sind, liegen diesem Gutachten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie belastbare Annahmen zur Bauausführung (Fensterabmessungen, Raumtiefen, Sturzhöhen, Laibungstiefen, bauliche Verschattung etc.) zugrunde. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die in DIN 5034-1 (2011) empfohlenen Tageslichtquotienten in den Aufenthaltsräumen eingehalten werden können, wenn bei der Objektplanung für die Gebäude die vorstehend genannten Parameter wie Fenstermaße und Raumtiefen in geeigneter Weise und ggf. in Kombination berücksichtigt werden. Der objektkonkrete Belichtungsnachweis muss zwangsläufig anhand der späteren Gebäudeplanung geführt werden: in den Rechtsplan wird deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 15 von 28

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. In den Rechtsplan wird lediglich ein Hinweis aufgenommen, dass für die benachbarte Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren objektkonkrete Belichtungsnachweise zu führen sind. Die Begründung wird in den Ziffern 6.1.4 und 6.5 entsprechend der vorstehend beschriebenen Sachverhalte ergänzt.

**4.1.3 Private Verkehrsfläche**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Private Verkehrsfläche hinsichtlich Brand- und Katastrophenschutz folgenden Mindestanforderungen genügen muss:

- Mindestfahrbahnbreite 5 m
- permanent freie Fahrbahnbreite bei geradliniger Führung 3 m
- Kurvenradien 10,5 m
- Ausbau für 10 t Achslast
- aufgrund der geplanten Fahrbahnbreite von 6 m Ausschluss von legalem ruhendem Verkehr

Bewertung der Stellungnahme

Die festgesetzte private Verkehrsfläche ermöglicht die Umsetzung von Mindestfahrbahnbreite und Kurvenradien. In der Begründung werden Erläuterungen zum Ausbaustandard (Achslast) und den erforderlichen Regelungen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der genannten Erläuterungen in Ziffer 5.2.1 der Begründung.

**4.1.4 Grünflächen**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Textlichen Festsetzungen 5.1, 7.1.1 und 8 für die private Grünfläche G 2 zu einer nicht nachvollziehbaren und sich teilweise widersprechenden Dreifachbelegung (Kinderspielplatz, Bepflanzung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) führen. Für die Fläche ist deshalb eine Gesamtplanung erforderlich. Da die Grünfläche G 2 acht Flurstücksteilflächen unterschiedlicher Eigentümer umfasst, erschließt sich die Realisierung ohne entsprechende vertragliche Regelung nicht. Gegebenenfalls wäre eine öffentliche Widmung sowohl der Grünfläche als auch der diese umschließenden Verkehrsfläche erforderlich.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Bei einer Gesamtfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> sind die Festsetzungen miteinander vereinbar:

- Die Fläche des Kinderspielplatzes soll mindestens 650 m<sup>2</sup> betragen (Festsetzung 5.1) und kann nach Maßgabe der Freiflächenplanung auch teilweise begrünt werden.
- Für das Gehrecht ist eine wasserdurchlässige Befestigung von max. 10 % der Gesamtfläche = ca. 350 m<sup>2</sup> zulässig (Festsetzung 5.1)
- Das Leitungsrecht ermöglicht eine einmalige Querung der Grünfläche in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von max. 6 m (Begründung Ziffer 6.1.11), wird somit eine Fläche bis zu 120 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen und kann auch in geeigneter Weise (Sträucher) bepflanzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben für insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> steht somit für die ausschließliche Begrünung und Bepflanzung eine Teilfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> zur Verfügung; zusätzlich können Teilflächen des Kinderspielplatzes sowie die mit dem Leitungsrecht belegte Fläche bepflanzt werden. Dessen ungeachtet liegen für die private Grünfläche G 2 sowohl eine mit dem Umweltamt abzustimmende qualifizierte Freiflächenplanung als auch eine vertragliche Regelung mit den beteiligten Grundstückseigentümern über deren Realisierung und Pflege nahe: in die Begründung werden deshalb entsprechende Erläuterungen aufgenommen. Eine öffentliche Widmung von Grün- und Ver-

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 16 von 28

kehrflächen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Gesamtkonzeptes weder erforderlich noch vorgesehen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Ziffer 6.1.8 der Begründung wird um die beschriebenen Sachverhalte zu Planung und Realisierung ergänzt.

Vorgetragene Inhalte

In der ausschließlich für die Bepflanzung vorgesehenen privaten Grünfläche G 1 ist ein Standort für Wertstoffcontainer nicht zulässig.

Bewertung der Stellungnahme

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort für Wertstoffcontainer liegt nicht innerhalb der Grünfläche, sondern aufgrund der Signatur eindeutig in der angrenzenden privaten Verkehrsfläche.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Der in der Mitte des Plangebietes (private Grünfläche G 2) geplante private Kinderspielplatz wird sowohl hinsichtlich der Lage als auch der Größe kritisch betrachtet. Gemäß § 4 der Spielplatzsatzung sind Kinderspielplätze windgeschützt und nicht im Schlagschatten der Gebäude zu errichten. Beide Kriterien werden hier nicht eingehalten.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die Textliche Festsetzung 5.1 gibt für den Kinderspielplatz eine Mindestgröße vor, die im Rahmen der mit dem Umweltamt abzustimmenden qualifizierten Freianlagenplanung für die Grünfläche G 2 ohne Nutzungskonflikt mit weiteren Festsetzungen (Bepflanzung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gegebenenfalls auch erweitert werden kann. Bei der Standortwahl haben die Kriterien einer zentralen Lage, der bestmöglichen Abschirmung gegen Verkehrslärmimmissionen sowie die Vermeidung von Gefährdungen durch den fließenden Verkehr Priorität. Schon aufgrund des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet steht ein besser geeigneter Standort nicht zur Verfügung.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.1.5 Regenwasserbewirtschaftung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass nur das Niederschlagswasser von Gründächern, nicht jedoch von unbegrüntem Dachflächenanteilen in flachen Sickerschächten versickert werden soll. Dies wird mit der Vorreinigung des Niederschlagswassers begründet.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Eine Differenzierung der vorgegebenen Versickerung hinsichtlich des Niederschlagswassers von begrüntem bzw. nicht begrüntem Dachflächenanteilen (z.B. zulässigen technischen Dachaufbauten) ist nicht praktikabel. Gemäß der Textlichen Festsetzung 6.2 sind sämtliche Dachflächen im Plangebiet zu mindestens 75 % zu begrünen. Somit kann unterstellt werden, dass möglicherweise belastetes Niederschlagswasser von den max. 25 % nicht begrüntem Dachflächen (Baukonstruktion, technische Dachaufbauten etc.) bei gemeinsamer Ableitung und Versickerung im Sinne einer Vorreinigung stark verdünnt wird.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Ziffer 6.1.9 der Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.



**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 17 von 28

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, im Sinne einer weiterhin hohen Grundwasserneubildung zusätzlich zu den bereits geplanten Maßnahmen Mulden-Rigolen-Systeme vorzusehen.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Das auf den zu begrünenden Flächen (Dachflächen und nicht überbaute Tiefgaragenflächen) anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück entweder versickert oder bewirtschaftet (Brauchwassernutzung) werden. Eine bautechnische Lösung für die Versickerung wird nicht vorgegeben. Aufgrund der vorhandenen Geländeauffüllungen sowie der darunter anstehenden Tallehme sind dafür im Rahmen der Objektplanung grundstückskonkrete Untersuchungen erforderlich (Ziffer 5.3.1 der Begründung). Dabei sind auch die einschlägigen technischen Regelwerke sowie die Vorgaben der Stadtentwässerung für die Anbindung von Notüberläufen zu berücksichtigen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.1.6 Dachbegrünung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Stadtklima (Aufwärmung) mit einer Überprüfung und gegebenenfalls Erhöhung des vorgegebenen Maßes für die Begrünung von Dachflächen, nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Fassaden begegnet werden soll.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die vorgegebenen Anteile für die Begrünung von Dachflächen (75 %) sowie nicht überbauten Tiefgaragenflächen und Innenhofüberbauungen (60 %) können aufgrund technischer und funktionaler Kriterien (technische Dachaufbauten, Ausbildung der Attiken, Flächeninanspruchnahme für Wege, Bereitstellungsflächen Hausmüllbehälter, Terrassen etc.) nicht realistisch erhöht werden. Dasselbe gilt für die Fassadenbegrünung, bei der neben funktionalen Einschränkungen (Fenster-, Tor- und Türöffnungen etc.) auch gestalterische Ziele berücksichtigt worden sind.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.1.7 Fassadengestaltung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Begrünung von Fassadenflächen nicht erst ab einer Länge von 5 m ohne Fenster-, Tor- und Türöffnungen (Textliche Festsetzung 6.5), sondern bereits ab einer entsprechenden Länge von 3 m erfolgen soll. Außerdem soll die Ausnahme von der Begrünung für die den umgebenden öffentlichen Straßen zugewandten Fassaden und das Allgemeine Wohngebiet WA 1 entfallen.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Eine Mindestlänge der zu begrünenden Fassadenflächen von 5 m sichert in Verbindung mit der Vorgabe von einer Pflanze je angefangene 3 m Fassadenlänge eine homogene und auch gestalterisch wahrnehmbare Fassadenbegrünung mit jeweils mindestens zwei Pflanzen. Die Ausnahmen von der Begrünung werden sowohl aus gestalterischen als auch tatsächlichen Gründen (Gebäudehöhe WA 1 = 50 m) zugelassen. Die Festsetzung wird beibehalten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 18 von 28

**4.1.8 Artenschutz**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzungen zum Artenschutz wie folgt ergänzt werden sollten: ‚Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in der Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern sowie verglaste Eckbereiche, transparente Balkongeländer und Glaskorridore sind nicht zulässig.‘

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

In den Rechtsplan wird ein ergänzender Hinweis mit dem vorgetragenen Inhalt aufgenommen. Insbesondere auch wegen für Bauvorhaben im Plangebiet überwiegend erforderlichen Genehmigungsverfahren wird den vorgetragenen Belangen damit hinreichend Rechnung getragen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine entsprechende Ergänzung der Hinweise unter Ziffer V des Rechtsplanes sowie von Ziffer 6.5 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass aus Gründen des Artenschutzes eine ökologische Baubegleitung der Abbruch- und Fällarbeiten unverzichtbar ist.

Bewertung der Stellungnahme

Gemäß der Textlichen Festsetzung 6.6.3 sind Baumaßnahmen, insbesondere Rodungs- und Abrissarbeiten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zu betreuen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass der mit der Waldumwandlung und dem Baubeginn verloren gehende Lebensraum für zahlreiche Kleinstlebewesen wie kleine Säugetiere und Vögel durch die geplanten Grünflächen 1 bis 3 nicht wieder hergestellt werden kann.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Dem Planentwurf liegt eine Abwägung aller relevanten Belange zugrunde. Der Vortrag zur begrenzten Kompensationswirkung der geplanten Grünflächen trifft zu. Nicht zuletzt aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan weitere grünordnerische Festsetzungen vor, die aus den entsprechenden Fachbeiträgen und dem Ergebnis der Umweltprüfung entwickelt worden sind. Für die Waldumwandlung ist an anderer Stelle eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von bis zu 1:1,2 vorgesehen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass zur Herstellung eines adäquaten Ausgleichs auf eine gute Ausstattung der (Ersatz-)Aufforstungsflächen mit Totholz geachtet werden sollte.

Bewertung der Stellungnahme

Die Bewirtschaftung der Ersatzaufforstungen erfolgt nach den Kriterien der zuständigen Forstbehörde. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann darauf kein Einfluss genommen werden.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 19 von 28

Vorgetragene Inhalte

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung lassen nicht erkennen, ob die Vermeidungsmaßnahmen als CEF-Maßnahmen durchgeführt und wie folgt umgesetzt werden:

- mindestens gleiche Ausdehnung und Qualität der Maßnahme sowie Annahme der Lebensstätte nach dem Eingriff
- nachweisliche Annahme der neuen Lebensstätte oder zeitnahe Besiedlung mit hoher Prognosesicherheit
- Überkompensation entfallender Lebensstätten zur Verminderung des Annahmerisikos

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Sämtliche artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf das Plangebiet selbst. CEF-Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die in der Textlichen Festsetzung I 6.6.2 vorgegebenen Nisthilfen für Vögel entsprechen einer Kompensation entfallender Lebensstätten im Verhältnis 1:2. Außerdem sind unterschiedliche Nisthilfen für Fledermäuse vorgesehen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.1.9 Anpflanzungen**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Textlichen Festsetzungen 6.1.1, 6.1.2, 6.5, 7.1.2 und 7.1.3 dahingehend ergänzt werden sollten, dass Anpflanzungen bei Abgang durch gleichartige Gehölze ersetzt werden sollten.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

In den Festsetzungen 6.1.1 und 6.1.2 wird vorgegeben, dass jeweils Gruppen gleichartiger Pflanzen zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind: dies impliziert, dass auch abgängige Pflanzen gleichartig zu ersetzen sind. In den Festsetzungen 7.1.2 und 7.1.3 wird ein Auswahlkatalog von Arten vorgegeben, die zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind; es wäre nicht schlüssig, diesen Auswahlkatalog im Falle des Ersatzes abgängiger Pflanzen über das bei der erstmaligen Anpflanzung vorgegebene Maß hinaus einzugrenzen.

Die Textliche Festsetzung 6.5 betrifft die Begrünung von Fassaden und gibt weder Pflanzenarten noch deren dauerhafte Erhaltung vor. Hier ist es deshalb folgerichtig, abgängige Pflanzen gleichartig zu ersetzen: im Sinne einer Klarstellung wird die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Im Sinne einer Klarstellung wird die Textliche Festsetzung 6.5 jedoch in der Weise ergänzt, dass abgängige Pflanzen gleichartig zu ersetzen sind.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in der Textlichen Festsetzung 7.1.1 für die private Grünfläche G 2 die Anpflanzung von mindestens 10 Bäumen sowie eine Pflanzliste mit schattenverträglichen Arten ergänzt werden soll.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung gibt im Rahmen der Freiflächengestaltung bereits eine Begrünung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden vor. Anzahl und Art der anzupflanzenden Bäume können der mit dem Umweltamt abzustimmenden qualifizierten Freiflächenplanung (siehe auch Ausführungen Ziffer 4.1.4 ‚Grünflächen‘) vorbehalten bleiben.

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 20 von 28

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass in der Textlichen Festsetzung 7.1.3 die Zulässigkeit von geschnittenen Hecken entfallen soll: ein zu starkes Zurückschneiden von Hecken soll vermieden werden.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die Festsetzung betrifft die vorgegebenen Pflanzstreifen entlang öffentlicher Straße. Hier werden aus gestalterischen Gründen sowie zur Freihaltung der direkt angrenzenden öffentlichen Fußwege auch geschnittene Hecken zugelassen: dabei werden fachgerechte Pflegemaßnahmen unterstellt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Im Text der Festsetzung 7.2 soll die Erhaltung ‚festgesetzter Sträucher und sonstiger Bepflanzungen‘ ergänzt werden.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

In der Planzeichnung wird ausschließlich die Erhaltung von festgesetzten Einzelbäumen, nicht jedoch von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgegeben.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass vorhandene Straßenbäume in die Planung einzubeziehen und dauerhaft zu erhalten sind. Eine eventuelle Standortkonkurrenz mit neu geplanten Pflanzungen ist auszuschließen.

Bewertung der Stellungnahme

Da die Straßenbäume außerhalb des Plangebietes liegen, kann im Bebauungsplan keine darauf bezogene Festsetzung getroffen werden. Die festgesetzten straßenbegleitenden Baumstandorte im Plangebiet können unter anderem aufgrund vorhandener Straßenbäume um bis zu 3 m und parallel zu den Straßen verschoben werden (Textliche Festsetzung I 7.1.2).

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass neue Bäume - insbesondere deren Kronen - das Anleitern der Fassaden nicht behindern dürfen sowie unmittelbar an (Feuerwehr-)Flächen und Straßen eine lichte Durchfahrthöhe von 3,50 m sicherzustellen ist.

Bewertung der Stellungnahme

Im den Fassaden direkt vorgelagerten Bereich werden keine Pflanzstandorte für Bäume festgesetzt. Darüber hinaus können sämtliche festgesetzten Pflanzstandorte nach Maßgabe der Textlichen Festsetzung I 7.1.2 verschoben werden. Hinsichtlich nicht vorgegebener, aber zulässiger Baumpflanzungen sowie der lichten Durchfahrthöhe von generell 3,50 m wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine ergänzende Erläuterung der genannten Themen in Ziffer 6.1.10 der Begründung.

#### **4.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

##### Vorgetragene Inhalte

Es wird angeregt, die Fläche GFL 2 aufgrund des fehlenden Fahrrechtes als GL 2 zu bezeichnen.

##### Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Da auf dieser Fläche nach Maßgabe der Planzeichenerklärung kein Fahrrecht vorbereitet werden soll, wird der Anregung gefolgt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine redaktionelle Korrektur der Planzeichnung sowie von Ziffer 6.1.11 der Begründung.

#### **4.1.11 Immissionsschutz**

##### Vorgetragene Inhalte

In den Textlichen Festsetzungen 9.2 (Gewebelärm: Beiplan 2) und 9.3 (Sportanlagenlärm) sollen an den gekennzeichneten bzw. genannten Fassaden nicht nur Schlafräume, sondern vielmehr alle schutzbedürftigen Räume (A.1.3a TA Lärm) ausgeschlossen und die Begründung zum Bebauungsplannentsprechend ergänzt werden:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten

Außerdem soll eine **zusätzliche Festsetzung zum Schutz vor Gewebelärm** mit folgendem Inhalt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Fenster der Wohnräume, an denen der nächtliche Schutzanspruch vor Gewebelärm nicht gewährleistet werden kann, sind als Festverglasung auszuführen. Diese Räume sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.“

Die vorgetragenen Inhalte werden mit folgenden Aussagen der letzten Fassung der Schallimmissionsprognose (Variantenrechnung - Bericht Nr. 15-3136/04 vom 15.03.2016) begründet:

- Beim Gewebelärm wird gemäß Anlage 4.1 (Karte Beurteilungspegel Nacht) im Baufeld **WA 3** der Richtwert (40 dB(A) nachts) um bis zu 8,7 dB(A) und im Baufeld **MI 3** der Richtwert (45 dB(A) nachts) um bis zu 4,7 dB(A) überschritten.
- Beim Sportanlagenlärm wird gemäß Anlage 5.2 (Karten Beurteilungspegel abends und nachts) im Baufeld **WA 1** der Richtwert von 50 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit zwischen 20.00 und 22.00 Uhr um bis zu 1,4 dB(A) sowie nachts von 40 dB(A) um bis zu 2,2 dB(A) überschritten.
- Hinsichtlich der Festsetzungserfordernisse zur Lösung des Schallkonfliktes wird auf Punkt 4, Seiten 14 / 15, verwiesen.

##### Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Der Bebauungsplan folgt den Intentionen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ‚Zukunft Dresden 2025+‘ sowie dem ‚Planungsleitbild Innenstadt 2008‘. Danach hat die Innenentwicklung und hier vorzugsweise die Revitalisierung von Brachflächen Präferenz. Angesichts des Wohnungsbedarfs in zentralen Lagen sowie der positiven Resonanz von bereits umgesetzten Projekten liegt eine Konzentration auf integrierte Innerstädtische Standorte nahe. Damit wird dem Trend zur Reurbanisierung und einer Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen. Das Plangebiet soll deshalb zu einem verdichteten innerstädtischen Quartier mit einer standortadäquaten Nutzung (Schwerpunkt Wohnen und nichtstörendes Arbeiten) entwickelt werden, welches das Stadtgefüge in diesem Bereich neu verknüpft. Gleichzeitig ist der lagespezifischen Lärmbelastung im Sinne angemessener Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Die in der Stellungnahme genannten Festsetzungen entsprechen der Abwägung der übergeordneten städtebaulichen Ziele mit dem gebotenen Immissionsschutz. Vorab gilt es festzuhalten, dass sowohl beim Gewebelärm die Richtwerte für den Tagzeit-

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 22 von 28

raum als auch beim Sportanlagenlärm die Richtwerte für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeit an allen Immissionsorten eingehalten werden (siehe Ziffer 6.1.12 der Begründung):

- Bei der **Textlichen Festsetzung 9.2** (Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm) wird unterstellt, dass aufgrund der Nutzung und Funktion von Wohnräumen ein gegenüber dem Tagzeitraum substantiell höheres Schutzbedürfnis im Nachtzeitraum nicht gegeben ist: somit kann für diese Räume auch auf die Festsetzung einer Festverglasung und einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzanspruches verzichtet werden. Zur Sicherung der Nachtruhe werden an den im Beiplan 2 festgesetzten Fassaden folgerichtig nur Schlafräume ausgeschlossen. Diese Festsetzung entspricht dem Vorschlag auf den Seiten 14 / 15 der Schallimmissionsprognose (Variantenrechnung - Bericht Nr. 15-3136/04 vom 15.03.2016). Im Sinne der Planungsziele werden damit unverhältnismäßige Planungsrestriktionen bis hin zum faktischen Ausschluss zeitgemäßer Grundrisslösungen für die Wohnnutzung vermieden.
- Bei der **Textlichen Festsetzung 9.3** (Vorkehrungen zum Schutz vor Sportanlagenlärm) wird zunächst auf Ziffer 6.1.12 der Begründung verwiesen: dort wird ausgeführt, dass die geringfügige Richtwertüberschreitung von 1,4 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit (20.00 bis 22.00 Uhr) an der NO-Fassade im Baugebiet WA 1 zwangsläufig nur temporär an Tagen mit Spielbetrieb auftritt und deshalb toleriert werden kann. Hinsichtlich des Schutzbedürfnisses von Wohnräumen im Nachtzeitraum wird - insbesondere auch angesichts der rechnerisch gegenüber der abendlichen Ruhezeit lediglich von 1,4 dB(A) auf 2,2 dB(A) ansteigenden Richtwertüberschreitung - auf die vorstehenden Ausführung zur Textlichen Festsetzung 9.2 verwiesen. Aus diesen Gründen werden an der betroffenen Fassade ebenfalls nur Schlafräume ausgeschlossen.

Die Begründung wird entsprechend der vorstehenden Ausführungen ergänzt. Dabei wird auch der Begriff des ‚Schlafraumes‘ konkretisiert: Schlafräume im Sinne der vorstehenden Festsetzungen sind Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung von Ziffer 6.1.12 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass aufgrund der hohen Verkehrslärmvorbelastung weitere Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere an den Nordostfassaden der Teilgebiete WA 2 und WA 3, wünschenswert sind.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die in der Textlichen Festsetzung I 9.1 vorgegebenen Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm (fassadenkonkrete Gesamtbau-schalldämmmaße und vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen) entsprechen den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose und sichern unter Abwägung aller Belange sowie der übergeordneten städtebaulichen Ziele dem Standort entsprechende gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse (siehe Ziffer 6.1.12 der Begründung).

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.1.12 Sonstige Stellungnahmen zur Grünordnung**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass im Planteil A ökologische Zusammenhänge in Bezug auf Boden, Wasser und Biotope missachtet seien.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 23 von 28

Die Stellungnahme ist inhaltlich nicht substantiiert und lässt sich deshalb nicht bewerten. Ganz allgemein wird auf die im Umweltbericht (Begründung Teil B) beschriebenen Ergebnisse der Umweltprüfung hingewiesen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des Landschaftsplanes verletzt werden und die Bewahrung des Klimaschutzes und der Biodiversität mit der Bodenversiegelung und Waldrodung ernsthaft gefährdet sind.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Planbearbeitung wurden die relevanten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die in der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange können im Umweltbericht (Begründung Teil B) nachvollzogen werden. Ergänzend wird auf die Erläuterungen in Teil A der Begründung verwiesen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass im Planteil A naturschutzfachliche Vollzugskontrollen nach § 17 Abs. 7 BNatSchG und Festlegungen zur Überwachung und Erhaltung des Kompensationsbestandes nach § 4c BauGB fehlen.

Bewertung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag

Grundsätzlich ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Textliche Festsetzung I 6.6.2) werden anhand konkreter Festlegungen durch die Untere Naturschutzbehörde umgesetzt. Die Überwachungspflicht nach § 4c BauGB besteht unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.1.3. Themenübergreifende Stellungnahmen**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die im Umweltbericht, Planteil Luft und Klima auf Seite 22, genannten Maßnahmen auch aus ästhetisch-gestalterischen Gründen umzusetzen sind.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Die auf Seite 22 des Umweltberichtes genannten Maßnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Gemäß der Textlichen Festsetzung I 6.4 sind Wege und Stellplätze nur in wasserdurchlässig ausgeführter Befestigung zulässig. Die verwendeten Materialien müssen einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.
- Fassadenfarben werden bewusst nicht vorgegeben. In den Baugebieten sollen Baukörper mit unterschiedlichen Architekturen und Gestaltungselementen entstehen. Für die Ausformung des markanten Baukörpers im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ein Realisierungswettbewerb vorgesehen (Ziffer 4 der Begründung Teil A).
- Mit der Festsetzung I 6.2 werden sowohl intensive als auch extensive Dachbegrünungen vorgegeben.
- Die Gesamtversiegelung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen begrenzt (Planzeichnung und Textliche Festsetzung I 2.3).

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 24 von 28

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**4.2 Kennzeichnungen (E)**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die in der Planzeichnung erfolgte Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, so nicht zutrifft: Die Kennzeichnung soll vielmehr mögliche Verfüllungen mit Trümmerschutt (Bauschutt) zum Ausdruck bringen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Korrekturhinweis trifft inhaltlich zu. Die bisherige Kennzeichnung entfällt und wird durch einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Trümmerschuttbereiches bzw. die damit eventuell verbundenen Konsequenzen sowie ein erläuterndes Planzeichen in der Planzeichnung ersetzt. entsprechende Planzeichenerklärung wird um den Hinweis auf mögliche Verfüllungen mit Trümmerschutt ergänzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine der Entfall der bisherigen Kennzeichnung zugunsten eines Hinweises mit erläuterndem Planzeichen.

**4.3 Hinweise (E)**Vorgetragene Inhalte

Aufgrund der geringen Distanz zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet scheint es angemessen, auch die Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als überflutbaren Gebäudeteil festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahme

Hinweis V 1 im Rechtsplan nimmt Bezug auf den nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen überschwemmungsgefährdeten (Teil-)Bereich des Plangebietes. Aufgrund der fachbehördlichen Aussagen ist eine darüber hinausgehende Vorsorge nicht geboten. Dessen ungeachtet wurde der Hinweis um eine Aussage zur Ausbildung der Untergeschosse bzw. Tiefgaragen ergänzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung des Hinweises V 1.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass im Hinweis 4 ‚Gehölzschutzsatzung‘ die genannten Bezüge auf die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden mit / ohne Berücksichtigung des Sächsischen Naturschutzgesetzes vertauscht worden sind. Außerdem müssen das Flurstück 283r sowie anlässlich von Fällanträgen die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes für Ersatzpflanzungen ergänzt werden. Für den Hinweis wird ein Formulierungsvorschlag unterbreitet.

Bewertung der Stellungnahme

Hinweis 4 ‚Gehölzschutzsatzung‘ wird entsprechend des Vortrages neu gefasst.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Anpassung des Hinweises.

Vorgetragene Inhalte

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet und den angrenzenden Gehwegen teilweise umfangreiche und dinglich gesicherte Bahnstromanlagen (Kabel, Kabelverteiler, Oberleitungsmasten)



**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 25 von 28

der Dresdner Verkehrsbetriebe AG befinden. Sofern als Voraussetzung für die vorgesehenen Bebauung Bahnanlagen umgebaut werden müssen, ist der Bereich Engineering der Dresdner Verkehrsbetriebe AG zeitnah in die Planungen einzubeziehen.

Bewertung der Stellungnahme

In den Rechtsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Hinweise auf dem Rechtsplan sowie von Ziffer 6.5 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Auf dem Rechtsplan soll ein Hinweis zur Altlastensanierung auf den Flurstücken 163/11 und 163/13 (ehem. Minol-Tankstelle) sowie der Vermeidung einer Schadstoffmobilisierung über den Sickerwasserpfad durch geeignete bauliche Maßnahmen ergänzt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Hinweise auf dem Rechtsplan sowie von Ziffer 6.5 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes nicht auszuschließen ist. Deshalb wird empfohlen, vor der Durchführung von Bauarbeiten beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden, Sachgebiet Zivilschutz, einen Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbelastung zu stellen.

Bewertung der Stellungnahme

In den Rechtsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung der Hinweise auf dem Rechtsplan sowie von Ziffer 6.5 der Begründung.

**5. Planzeichnung (E)**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass sich das Plangebiet über zwei Gemarkungen erstreckt und im Rechtsplan - aufgrund der fehlenden Begleitlinie zur Flurstücksgrenze - der Verlauf der Gemarkungsgrenze nicht dargestellt ist.

Außerdem sind die Grenzpunkte als letzter Layer zu zeichnen, damit deren Freistellung auch die Flurstücksgrenzen betrifft.

Bewertung der Stellungnahme

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine technische Korrektur der Plandarstellung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass (in der Planzeichnung) die zum Abriss vorgesehene Bausubstanz nicht gekennzeichnet ist.

Bewertung der Stellungnahme

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 26 von 28

Der Bebauungsplan regelt nicht den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, sondern ausschließlich die künftig zulässige Nutzung und Bebauung des Plangebietes.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

**6. Planrealisierung (E)**Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Planung vorhandene Flurstücksstrukturen und Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Die Planbegründung ist deshalb um Aussagen über erforderliche Maßnahmen der Bodenordnung zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Überplanung eines Gebietes mit einer Mehrzahl von Grundstückseigentümern setzt in aller Regel eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse voraus. Die Begründung wird um Aussagen zu der für die Planrealisierung erforderlichen Grundstücksneuordnung durch die Grundstückseigentümer ergänzt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung in Ziffer 7 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche sowie der privaten Grünfläche G 2 als nicht umsetzbar erscheint, da bei der Herstellung der Anlagen nach heutigem Stand mehrere Grundstückseigentümer(-gemeinschaften) mitwirken müssen.

Bewertung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag

Im Plangebiet werden ausschließlich private Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Das Thema betrifft somit auch die privaten Grünflächen G 1 und G 3, die ebenfalls dem gesamten Plangebiet dienen und deshalb nicht ausschließlich einem Bauquartier zugeordnet werden können. Aus diesem Grund wäre eine vertragliche Regelung zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem/den künftigen Bauwilligen über die Verpflichtung zur Herstellung der Flächen an sich, deren einheitliche Planung und Realisierung durch einen Beauftragten sowie die Kostenübernahme sinnvoll; dieser Vertrag sollte zweckmäßigerweise auch Vereinbarungen zu Bewirtschaftung, Unterhaltung, Pflege und gegebenenfalls Erneuerung umfassen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine Ergänzung in den Ziffern 6.1.6 und 6.1.8 der Begründung.

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Zustimmung zum Bebauungsplan erst nach Klärung folgender Bedingungen bzw. Voraussetzungen hinsichtlich einer - entgegen der Aussagen in den Planunterlagen - noch existenten Garage erteilt werden kann:

- Die Nutzung der Garage beruht auf einer notariell beglaubigten Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Garagenbesitzer.
- Die Auflösung dieser Vereinbarung scheiterte bisher an der fehlenden Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Erfüllung der darin enthaltenen Auflösungsbedingungen.

Der Einspruch bezieht sich ausschließlich auf die Klärung der angeführten Themen.

### Bewertung der Stellungnahme

Zunächst wird auf die Ausführungen in Ziffer 1.2 der Begründung hinsichtlich bisheriger und bestehender Nutzungen verwiesen: dort ist ausgeführt, dass ein großer Teil des Plangebietes durch Garagenanlagen in Anspruch genommen wird, die geräumt sind und rückgebaut werden sollen. Diese szenarische Beschreibung ist ohne Konsequenz für bestehende vertragliche Nutzungsverhältnisse. Auch der Bebauungsplan gibt lediglich die künftig zulässige bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes vor. Die dafür im Einzelfall erforderliche Auslösung bestehender Nutzungsverhältnisse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

## **7. Umweltbericht (E)**

### Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass die Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung in Ziffer 3.2 des Umweltberichtes wie folgt ergänzt werden sollten:

„Für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima ist in einem angemessenen Zeitraum nach der Umsetzung der Bebauung eine Ermittlung der veränderten lokalklimatischen Verhältnisse (z.B. Überprüfung ggf. veränderter Kaltluftströme und deren Auswirkungen im Vergleich mit der Synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Dresden) durch die zuständigen Umweltbehörden vorzunehmen. Daraus können ggf. ergänzende Maßnahmen erforderlich werden (Nachsteuerung).“

### Bewertung der Stellungnahme

Die Anregung ist angesichts des im Plangebiet zulässigen Maßes der baulichen Nutzung plausibel und deshalb dem Grunde nach in Ziffer 3.2 Abs. 1 des Umweltberichtes bereits ausdrücklich aufgeführt (...nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen insbesondere in den Bereichen Stadtklima...). Eine Ergänzung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Eine Ergänzung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

### Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgetragen, dass folgende Formulierungen des Umweltberichtes anzupassen bzw. zu ergänzen sind:

- Seite 3, Ziffer 1.1 Absatz 3  
Aufgrund der geringen Größe ist das beschriebene Areal kein Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG und deshalb nicht als ‚waldartige Fläche‘ sondern als ‚Gehölz‘ zu erhalten.
- Seite 4, Sächsisches Waldgesetz, soll wie folgt formuliert werden:  
Ziel des Waldgesetzes im Kontext mit dem Planverfahren ist die Erhaltung des Waldes mit seinen Funktionen und das Genehmigungsverfahren von Waldumwandlungen in eine andere Nutzungsart.
- Seite 11, Grundzüge der Planung  
Bei dem beschriebenen Bewuchs handelt es sich nicht um teilweise ‚waldartigen Vegetationsbestand‘, sondern um ‚Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG‘.
- Seite 14, Bewertung der Planung (Absatz 1)  
Auch hier soll die Formulierung ‚waldartigem Gehölzbestand‘ durch ‚Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG‘ ersetzt werden.
- Seite 36, Ersatz (Aufforstungsfläche)

**Anlage 1 zur Vorlage**

Fassung vom 06.02.2018

**Abwägung**

Seite 28 von 28

Die Ausführung zur Aufforstungsfläche in Dresden-Kaitz, Flurstück 173/2, soll wie folgt ergänzt werden:

Mit der Ersatzaufforstung von 2.285 m<sup>2</sup> wird der rechnerische Bedarf von 2.248 m<sup>2</sup> gut ersetzt.

Bewertung der Stellungnahme

Die genannten Passagen des Umweltberichtes werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich die verbale Anpassung des Umweltberichtes.

**8. Grünordnerischer Fachbeitrag (E)**Vorgetragene Inhalte

Auf Seite 2 Abs. 5 des Grünordnungsberichtes soll die Bezeichnung ‚waldartiger Großbaumbestand‘ durch ‚Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG‘ ersetzt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Die Formulierung im Grünordnungsbericht wird entsprechend geändert.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich eine verbale Anpassung des Grünordnungsberichtes.

Vorgetragene Inhalte

Der auf Seite 12 des Grünordnungsberichtes, Abschnitt Biotope, Fauna und Flora genannte Versiegelungsgrad im Planzustand von 60 % entspricht aus der Sicht der Forstbehörde nicht den Angaben in der Flächenbilanz auf Seite 34 der Begründung Teil A.

Bewertung der Stellungnahme

Während im Grünordnungsbericht der absolute Versiegelungsgrad nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan beziffert wird, weist die Flächenbilanz in der Begründung unter anderem den Anteil der Bauflächen im Plangebiet aus, die jedoch nur im Rahmen der jeweils zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die beiden Angaben sind somit nicht direkt vergleichbar, jedoch in der Substanz identisch.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes. Die zitierten Angaben aus der Begründung und dem Grünordnungsbericht stimmen inhaltlich überein.