

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 1/16

**Gliederung der Abwägung**

<b>1.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>2</b>
1.1	Altlasten	2
1.2	Geogene Bodenbelastung (Radon)	3
1.3	Niederschlagswasser	4
1.4	Lärmschutz	4
1.5	Naturschutz	5
<b>2.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
2.1	Verkehrerserschließung	6
2.1.1	Äußere Verkehrerserschließung	6
2.1.2	Ruhender Verkehr	6
2.1.3	Fußgänger-, Radverkehr	8
2.2	Stadttechnische Erschließung	9
2.2.1	Gas / Fernwärme	9
2.2.2	Trinkwasser / Strom	10
2.2.3	Abwasser / Niederschlagswasser	10
2.2.4	Telekommunikation	11
<b>3.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
3.1	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2	Grünordnerische Festsetzungen	13
<b>4.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
4.1	Fassaden	14
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
5.1	Archäologie	14
<b>6.</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>14</b>

## 1. Umweltbelange

### 1.1 Altlasten

#### Vorgetragener Inhalt 1.1-a

In der bedingten Festsetzung zur Altlastenproblematik ist der Bezug zur gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche herzustellen. Es wird ein entsprechender Formulierungsvorschlag gemacht. Der Rechtsbezug in der Legende ist zu korrigieren.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Festsetzung wurde so ergänzt, dass ein Bezug zur gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche besteht. Der Rechtsbezug wurde nicht korrigiert, da die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche nach §9 Abs. 5 BauGB erfolgt.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### Vorgetragener Inhalt 1.1-b

Es erfolgt eine Formulierungsvorschlag zu den Hinweisen im Rechtsplan und zur Begründung.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise wurden entsprechend übernommen.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

#### Vorgetragener Inhalt 1.1-c

Es wird auf eine fehlerhafte Rechtsgrundlage in der Begründung zu dieser Festsetzung hingewiesen.

#### Bewertung Stellungnahme

Der Fehler wurde korrigiert.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

#### Vorgetragener Inhalt 1.1-d

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 SächsBO das Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein muss. Voraussetzung dafür ist, dass der verbleibende Boden nicht kontaminiert ist bzw. mit der geforderten Bodenschicht dauerhaft überdeckt wird. Aus diesem Grund wird angeregt im Bereich der Kindertageseinrichtung, insbesondere im Bereich der Spielgeräte einen Bodenaustausch statt der laut Festsetzung auch möglichen Überdeckung durchzuführen.

#### Bewertung Stellungnahme

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, so z. B. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, zu berücksichtigen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 3/16

Da ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb einer bekannten Altlastenverdachtsfläche liegt, wurde eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt. Im Ergebnis erwies sich die betrachtete Fläche im Großen und Ganzen als nur geringfügig verunreinigt. Insbesondere zeigte sich für den Bereich der geplanten sozialen Einrichtung keine Besorgnis eines Gefahrenrisikos. Die geplante Nutzung der Schwimmhalle und der Kindertageseinrichtung ist bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen realisierbar.

Zum Schutz des Bodens auf den gekennzeichneten im Sinne der Erhaltung bzw. Wiederherstellung seiner konfliktfreien Funktionsfähigkeit als Aufenthalts-, Tätigkeits- und Erholungsfläche trifft der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, wonach die in den gekennzeichneten Flächen zulässigen Nutzungen erst dann zulässig sind, wenn eine ordnungsgemäße Überdeckung bzw. ein Bodenaustausch durchgeführt worden ist. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Umgang mit diesem Aushubmaterial.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**1.2 Geogene Bodenbelastung ( Radon)**Vorgetragener Inhalt 1.2-a

Der Belang des Radonschutzes sollte als Festsetzung statt als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden; es werden entsprechende Formulierungsvorschläge gemacht.

Bewertung der Stellungnahme

Die Festsetzung einer radongeschützten Bauausführung ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 24 BauGB nicht möglich. Der Bebauungsplan enthält daher einen textlichen Hinweis bezüglich der radongeschützten Bauweise der Gebäude. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse wie in der gesamten Umgebung von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Da in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten und damit über Baufugen und Medieneinführungen in den Keller gelangen könnten, wird eine radongeschützte Bauweise empfohlen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vorgetragener Inhalt 1.2-b

Die Empfehlung zur radongeschützten Bauweise sollte auf das gesamte Gebäude ausgeweitet werden.

Bewertung der Stellungnahme

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, so z. B. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan enthält daher einen textlichen Hinweis bezüglich der radongeschützten Bauweise der Gebäude. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse wie in der gesamten Umgebung von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Da in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten und damit über Baufugen und Medieneinführungen in den Keller ge-

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 4/16

langen könnten, wird eine radongeschützte Bauweise empfohlen. Eine Ausweitung auf das gesamte Gebäude ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich, da die Radon-immissionen im Erdreich der Baugrube auftreten.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**1.3 Niederschlagswasser**Vorgetragener Inhalt 1.3-a

Es werden Eingriffe in den geschützten Wald- und Biotopbestand durch Anlagen der Regenrückhaltung und Leitungsführungen befürchtet. Leitungstrassen sind daher mit den entsprechenden Abständen auszuführen und besonders sensible Bereiche ggf. zu durchhörtern.

Bewertung der Stellungnahme

Die geschützten Wald- und Biotopbestände sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken befindet sich außerhalb dieser Flächen. Die Leitungsführung zur Einleitstelle in den Loschwitzbach, sowie die Einhaltung erforderlicher Abstände zu bestehenden Gehölzen ist Gegenstand des Antragsverfahrens nach SächsBO bzw. des wasserrechtlichen Erlaubnis-, Genehmigungsverfahrens.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 1.3-b

Der Ableitung des Niederschlagswassers in den Loschwitzbach wird grundsätzlich zugestimmt; die laut Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung genannte Drosselmenge von 25,1 l/s wird gegenwärtig nicht bestätigt. Hierzu ist ein wasserrechtliches Erlaubnis-, Genehmigungsverfahren erforderlich.

Bewertung der Stellungnahme

Vom Umweltamt wurde der Ableitung des Niederschlagswassers in den Loschwitzbach grundsätzlich zugestimmt. Die vorliegende Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit Beteiligung des Umweltamtes erarbeitet; die angenommene Drosselmenge stellt einen realistischen Wert dar. Die genaue Festlegung der Drosselmenge kann jedoch erst auf der Grundlage konkreter, projektbezogener Flächenwerte erfolgen. Da diese erst mit der hochbaulichen Planung vorliegen werden, wird der konkrete Wert der Drosselmenge im erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**1.4 Lärmschutz**Vorgetragener Inhalt

Die Hinweise zum Lärmschutz sind als Festsetzung zu fassen.

Bewertung der Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Belange des Immissionsschutzes durch eine Schallimmissionsprognose geprüft. Im Ergebnis der Prognose ist festzustellen, dass die Einordnung der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen möglich ist, soweit die Einhaltung der

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 5/16

geltenden Immissionsrichtwerte des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet wird.

Die Prognose zeigt dabei auf, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch technische Maßnahmen wie z. B. die Dämmung der Lüftungsanlagen, die Einhausung der Stellplätze oder durch organisatorische Maßnahmen, wie die Begrenzung der Öffnungszeiten realisierbar ist.

Da für die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine konkreten hochbaulichen und gebäudetechnischen Ausführungsplanungen vorliegen, können die erforderlichen Maßnahmen nicht hinreichend konkret festgesetzt werden. Der Nachweis der Einhaltung der ohnehin geltenden Immissionsrichtwerte ist daher im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis auf dieses Erfordernis.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vorgetragener Inhalt 1.4-b

In der Begründung wurde nicht hinreichend auf die Anforderung an Kindertageseinrichtungen (maximaler Schallpegel an der Grundstücksgrenze von 50 dB tagsüber) eingegangen. Das schalltechnische Gutachten ist vorzulegen.

Bewertung Stellungnahme

In der Schallimmissionsprognose ABD 41061/09, Akustik Bureau Dresden, 19.05.2009 wurde nachgewiesen, dass die Anforderung erfüllt ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend konkretisiert.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Vorgetragener Inhalt 1.4-c

Es werden Formulierungsvorschläge für die Hinweise zum Lärmschutz gemacht.

Bewertung Stellungnahme

Die Formulierungsvorschläge wurden übernommen; eine Änderung des Inhaltes geht damit nicht einher.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

**1.5 Naturschutz**Vorgetragener Inhalt 1.5-a

In der weiteren Bauplanung sind Eingriffe in den geschützten Wald- und Biotopbestand durch Anlagen der Regenrückhaltung und Leitungsführungen weitgehend auszuschließen.

Bewertung der Stellungnahme

Die geschützten Wald- und Biotopbestände sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken befindet sich außerhalb dieser Flächen. Die Leitungsführung zur Einleitstelle in den Loschwitzbach, sowie die Einhaltung erforderli-

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 6/16

cher Abstände zu bestehenden Gehölzen ist Gegenstand des Antragsverfahrens nach SächsBO bzw. des wasserrechtlichen Erlaubnis-, Genehmigungsverfahren.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 1.5-b

Es wird auf bestehende Waldflächen und folgende Problempunkte hingewiesen:

- Erfordernis einer Waldumwandlung nach § 8 (1) SächsWaldG
- Einhaltung des Waldabstandes nach § 25 (3) SächsWaldG
- Einbeziehung der Oberen Forstbehörde.

Bewertung der Stellungnahme

Am 07.05.2010 fand eine Ortsbegehung mit der Unteren Forstbehörde statt. Auf der Grundlage dieser Begehung hat die Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 18.05.2010 dem Bebauungsplan Nr. 322, Dresden-Bühlau Nr. 7, Schwimmhalle Bühlau zugestimmt.

Eine Waldumwandlung und damit die Einbeziehung der Oberen Forstbehörde ist nicht erforderlich. Die Unterschreitung des Waldabstandes ist zulässig, da die Bäume geländebedingt unterhalb der Baufläche stocken.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**2. Erschließung****2.1 Verkehrserschließung****2.1.1 Äußere Verkehrserschließung**Vorgetragener Inhalt

Es wird auf erforderliche Abbiegebeziehungen für den Schulbusverkehr aus dem Schönfelder Hochland und dem Dresdner Osten hingewiesen und eine verkehrsplanerische Untersuchung empfohlen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Anbindung des Areals an die Bautzner Landstraße wurde auf der Grundlage der vorliegenden Variantenplanung für den Ausbau der Bautzner Landstraße geprüft. Sowohl ein Linkseinbiegen in das zur Bebauung vorgesehene Gelände als auch das Rechtsein- und Rechtsausfahren kann beim vorliegenden Planungsstand umgesetzt werden. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert; eine weitergehende verkehrsplanerische Untersuchung ist nicht erforderlich.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**2.1.2 Ruhender Verkehr**Vorgetragener Inhalt 2.1.2-a

In einer Stellungnahme wird der Aussage im Punkt 5.1.4 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, dass im Bebauungsplan Flächen für die Herstellung von Stellplätzen über den reinen bauordnungsrechtlichen Bedarf hinausgehend festgesetzt werden, widersprochen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 7/16

Bewertung der Stellungnahme

Bei einer Hallenfläche von 2.500 m<sup>2</sup> ergibt sich laut SächsBO ein Stellplatzbedarf von ca. 50 Stellplätzen.

Erfahrungswerte mit vergleichbaren Schwimmhallen zeigen, dass das errechnete Stellplatzangebot nicht ausreichend ist. Hinzu kommt, dass die Schwimmhalle Bühlau einen weiträumigen Einzugsbereich aus Richtung des Schönfelder Hochlandes bzw. aus Richtung Loschwitz hat. Dies lässt – trotz der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr durch die Straßenbahnlinie 11 und die Buslinien bis Ullersdorfer Platz mit Umsteigen auf die Linie 11 – eine vermehrte Anfahrt mit dem Pkw erwarten.

Auch im Bereich der benachbarten Kindertageseinrichtung ist mit einem tageszeitlich schwankenden Verkehrsaufkommen zu rechnen (Bringe- und Abholzeiten), was in der Realität zu einer Doppelnutzung der Stellplätze führen wird.

Da im näheren Umfeld der Schwimmhalle Bühlau keine Stellplätze, insbesondere im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, ist eine Kompensation tages-, veranstaltungs- und saisonbedingter Fehlbedarfe nur auf dem Gelände der Schwimmhalle möglich.

Aus diesem Grund soll über die Festsetzung einer entsprechend großen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, die Einordnung von ca. 70 Stellplätze ermöglicht werden.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vorgetragener Inhalt 2.1.2-b

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stellplatzbedarf entsprechend SächsBO ohne Abstriche zu erbringen ist. Begründet wird dies mit der Situation in den benachbarten Straßen und dem erweiterten Einzugsbereich der Schwimmhalle.

Bewertung der Stellungnahme

Bei einer Hallenfläche von 2.500 m<sup>2</sup> ergibt sich laut SächsBO ein Stellplatzbedarf von ca. 50 Stellplätzen.

Erfahrungswerte mit vergleichbaren Schwimmhallen zeigen, dass das errechnete Stellplatzangebot nicht ausreichend ist. Hinzu kommt, dass die Schwimmhalle Bühlau einen weiträumigen Einzugsbereich aus Richtung des Schönfelder Hochlandes bzw. aus Richtung Loschwitz hat. Dies lässt – trotz der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr durch die Straßenbahnlinie 11 und die Buslinien bis Ullersdorfer Platz mit Umsteigen auf die Linie 11 – eine vermehrte Anfahrt mit dem Pkw vermuten.

Auch im Bereich der benachbarten Kindertageseinrichtung ist mit einem tageszeitlich schwankenden Verkehrsaufkommen zu rechnen (Bringe- und Abholzeiten), was in der Realität zu einer Doppelnutzung der Stellplätze führen wird.

Da im näheren Umfeld der Schwimmhalle Bühlau keine Stellplätze, insbesondere im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, ist eine Kompensation tages-, veranstaltungs- und saisonbedingter Fehlbedarfe nur auf dem Gelände der Schwimmhalle möglich.

Aus diesem Grund soll über die Festsetzung im Bebauungsplan die Einordnung von ca. 70 Stellplätze ermöglicht werden. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2.1.3 Fußgänger-, Radverkehr**

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 8/16

Vorgetragener Inhalt 2.1.3-a

Es wird die Frage gestellt, wie die zeitliche und rechtliche Realisierung des Fußweges durch das ehemalige Gelände des Freibades Bühlau erfolgt.

Bewertung der Stellungnahme

Die Fußgängerverbindung durch das ehemalige Gelände des Freibades Bühlau in Richtung Grundstraße ist für die Erschließung der Schwimmhalle Bühlau nicht erforderlich, da die Schwimmhalle Bühlau über die Anbindung an die Bautzner Landstraße ausreichend erschlossen ist.

Bei einem zukünftigen Fußweg Richtung Grundstraße handelt es sich somit um ein zusätzliches Angebot. Um die Anschlusspunkte an einen zukünftigen Gehweg zu sichern, wurde bereits ein entsprechendes Gehrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Flurstücke des ehemaligen Freibades befinden sich in städtischem Eigentum und sind mittelfristig verpachtet und durch den Kletterwald Bühlau genutzt. Dies ist bei der Herstellung eines öffentlichen Fußweges zu berücksichtigen.

Die Sicherung und Realisierung kann über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erfolgen. Aufgrund bestehender Pachtverträge und der Nutzung des Geländes durch den Kletterwald Bühlau ist eine Realisierung nur langfristig möglich.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 2.1.3-b

Es wird angeregt, für den zukünftigen Fußweg bereits im Bauantragsverfahren der Kindertageseinrichtung eine Tür in der Umzäunung vorzusehen.

Bewertung der Stellungnahme

Im Rahmen des Antragsverfahrens nach SächsBO wird die Einhaltung der Festsetzung des Gehrechtes mit dem Anschlusspunkt an den zukünftigen Fußweg geprüft. Ob bereits im zeitlichen Vorgriff eine Tür in der Umzäunung vorgesehen wird oder ob diese erst bei Realisierung des anschließenden Fußweges eingeordnet wird, obliegt dem Träger der Einrichtung.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 2.1.3-c

Es wird darauf hingewiesen, dass die Schaffung eines öffentlichen Fußweges über die Flurstücke 376a und 362b aufgrund von Haftungs- und Gewährleistungsfragen kaum zu realisieren ist. Die voraussichtlichen Kosten von geschätzt 300 TEUR sind im Haushalt des Straßen- und Tiefbauamtes nicht eingestellt.

Bewertung der Stellungnahme

Die Fußgängerverbindung durch das Gelände des ehemaligen Freibades Bühlau in Richtung Grundstraße ist für die Erschließung der Schwimmhalle Bühlau nicht erforderlich, da die Schwimmhalle Bühlau über die Anbindung an die Bautzner Landstraße ausreichend erschlossen ist.

Bei einem zukünftigen Fußweg Richtung Grundstraße handelt es sich somit um ein zusätzliches Angebot. Um die Anschlusspunkte an einen zukünftigen Gehweg zu sichern, wurde bereits ein entsprechendes Gehrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.



**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 9/16

Die Sicherung und Realisierung eines entsprechenden Fußweges kann nur über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erfolgen. Aufgrund bestehender Pachtverträge und der Nutzung des Geländes durch den Kletterwald Bühlau ist eine Realisierung nur langfristig möglich.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 2.1.3-d

Es wird empfohlen, die gesamte Fußwegeführung bis zu Grundstraße im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Bewertung der Stellungnahme

Die Fußgängerverbindung durch das Gelände des ehemaligen Freibades Bühlau in Richtung Grundstraße ist für die Erschließung der Schwimmhalle Bühlau nicht erforderlich, da die Schwimmhalle Bühlau über die Anbindung an die Bautzner Landstraße ausreichend erschlossen ist.

Bei einem zukünftigen Fußweg Richtung Grundstraße handelt es sich somit um ein zusätzliches Angebot. Um die Anschlusspunkte an einen zukünftigen Gehweg zu sichern, wurde bereits ein entsprechendes Gehrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Aufgrund bestehender Pachtverträge und der Nutzung des Geländes durch den Kletterwald Bühlau, sowie dadurch anstehender rechtlicher Fragestellungen zu Haftung und Gewährleistung ist eine Realisierung nur langfristig möglich. Aus den genannten Gründen ist die Erweiterung des Geltungsbereiches und die Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zur Schwimmhalle Bühlau nicht sinnvoll. Die Sicherung und Realisierung eines entsprechenden Fußweges kann über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erfolgen.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**2.2 Stadttechnische Erschließung****2.2.1 Gas / Fernwärme**Vorgetragener Inhalt

Es wird auf die Einhaltung technischer Normen und Regelwerke hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Die technischen Normen und Regelwerke finden in der anschließenden Fachplanung Beachtung.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2.2.2 Trinkwasser / Strom**Vorgetragener Inhalt

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 10/16

Es werden Hinweise zur Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser und zur öffentlichen Beleuchtung gegeben.

**Bewertung der Stellungnahme**

Die erforderlichen Anschlussstrassen können im Bereich der Zufahrt zu den beiden Einrichtungen realisiert werden. Für die bestehende denkmalgeschützte Villa (Allgemeines Wohngebiet) wird die Erschließung über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Im Rahmen der Antragsverfahren nach SächsBO werden die Erschließungsmaßnahmen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt.

**Abwägungsvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**2.2.3 Abwasser / Niederschlagswasser****Vorgetragener Inhalt 2.2.3-a**

Es wird gefragt, wie die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers für das Regenrückhaltebecken erfolgt.

**Bewertung der Stellungnahme**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Rechte über die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers zum Loschwitzbach erfolgt über städtische Flurstücke; entsprechende Rechte sind im Grundbuch einzutragen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach SächsBO.

**Abwägungsvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Vorgetragener Inhalt 2.2.3-b**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Schmutzwasserleitung in den öffentlichen Kanal in der Elisabethstraße über das Flurstück 369 g verläuft und entsprechend rechtlich zu sichern ist.

**Bewertung Stellungnahme**

Im Grundbuch zum Flurstück 369g ist ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 376 eingetragen. Darüber hinaus besteht generell die Möglichkeit der Anbindung an den öffentlichen Kanal in der Bautzner Landstraße.

**Abwägungsvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Vorgetragener Inhalt 2.2.3-c**

Hinweis, dass die bestehende Schmutzwasserleitung auf dem Flurstück 369g bei der geplanten Neubebauung der Schwimmhalle / Kindertageseinrichtung zwingend zu erneuern ist.

**Bewertung Stellungnahme**

Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des Antragsverfahrens nach SächsBO nachzuweisen; die erforderliche Erneuerung der Anschlussleitung ist in die Finanzierung der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen einzustellen. Darüber hinaus besteht generell die Möglichkeit der Anbindung an den öffentlichen Kanal in der Bautzner Landstraße.

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 11/16

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 2.2.3-d

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Kindergarten auch ein eigener Schmutzwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bachmannstraße möglich ist. Voraussetzung ist allerdings ein Leitungsrecht für das Flurstück 382g der Gemarkung Bühlau.

Bewertung Stellungnahme

Die gesicherte Erschließung ist im Rahmen des Antragsverfahrens nach SächsBO nachzuweisen. Das Flurstück 382g der Gemarkung Bühlau befindet sich in städtischem Eigentum; ein entsprechendes Leitungsrecht ist innerhalb des Antragsverfahrens nach SächsBO nachzuweisen. Darüber hinaus ist der Schmutzwasseranschluss an den öffentlichen Kanal in der Elisabethstraße bzw. der Bautzner Landstraße möglich.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 2.2.3-e

Es wird auf die Notwendigkeit einer Aussage der Unteren Wasserbehörde zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Loschwitzbach hingewiesen.

Bewertung Stellungnahme

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme vom 03.06.2010 der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in den Loschwitzbach grundsätzlich zugestimmt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2.2.4 Telekommunikation**Vorgetragener Inhalt

Hinweis auf bestehende Telekommunikationslinien und die Erforderlichkeit einer Neuverlegung im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben.

Bewertung Stellungnahme

Die Koordination der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens nach SächsBO.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

##### Vorgetragener Inhalt 3.1-a

Es wird vorgetragen, dass der Grünflächenanteil zu gering ist und der Bebauungsplan auf eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstückfläche ausgerichtet ist. Es wird vorgeschlagen für den Bau der Kindertageseinrichtung einen anderen Standort zu suchen, um den Grünflächenanteil im Bebauungsplan zu erhöhen.

##### Bewertung Stellungnahme

Da die genaue Lage der zukünftigen Baukörper noch nicht hinreichend konkret ist, setzt der Bebauungsplan in seinem zeichnerischen Teil Baufelder mit einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> fest.

Innerhalb dieser Baufelder dürfen die Schwimmhalle mit einer Grundfläche von maximal 3.000 m<sup>2</sup> und die Kindertageseinrichtung mit einer Grundfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> errichtet werden. Hinzu kommen erforderliche Wege, Eingangs- und Zufahrtsbereiche. Die nicht überbauten Grundflächen innerhalb der Baufelder, sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stellen sich als Freianlagen der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen dar und werden entsprechend grünordnerisch gestaltet. Der Anteil an begrünter Flächen beinhaltet somit nicht nur die explizit als Grünflächen festgesetzten Flächen, sondern auch Teilbereiche innerhalb der festgesetzten Baufelder und der Gemeinbedarfsflächen.

Im Bereich Bühlau besteht ein Bedarf an Kindertageseinrichtungen. Städtische Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan ermöglicht somit die Sicherung und Realisierung einer bedarfsgerechten Gemeinbedarfseinrichtung.

##### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

##### Vorgetragener Inhalt 3.1-b

Es wird vorgetragen, dass die Grünflächen überwiegend im Süden des Geltungsbereich festgesetzt wurden und die nördlich angrenzenden Flurstücke dadurch benachteiligt werden.

##### Bewertung Stellungnahme

Die Festsetzung der Grünflächen ist einerseits dem Grundstückszuschnitt und andererseits dem Gehölzbestand geschuldet.

Insgesamt wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine weitgehende Eingrünung entlang der anliegenden Grundstücke gewährleistet. Im Bereich der Zufahrt muss diese aufgrund der Grundstücksbreite und der Anforderungen an eine verkehrssichere Zufahrt geringer ausfallen, als im südlichen Bereich.

Die im nördlichen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen, so dass auch hier eine entsprechende Eingrünung gesichert ist.

##### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 3.2 Grünordnerische Festsetzungen

#### Vorgetragener Inhalt 3.2-a

Südwestlich der denkmalgeschützten Villa wurde die Erhaltung eines bestehenden Baumes festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich jedoch zwei große Birken, die zu erhalten sind. Es wird die Erfassung des Gehölzbestandes in einem Bestandsplan gefordert.

#### Bewertung Stellungnahme

Nach Ortsbegehung wurde der Bebauungsplan um den genannten Baum ergänzt. Ein separater Bestandsplan ist nicht erforderlich. Die markanten Bäume wurden im Bebauungsplan erfasst. Darüber hinaus unterliegt der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Gehölzbestand den Regelungen der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden und ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

#### Vorgetragener Inhalt 3.2-b

Es wird folgende Ergänzung der Festsetzung zur Dachbegrünung vorgeschlagen: Die Dachbegrünung sollte mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm festgesetzt werden. Für großflächig freitragende Dach-Leichtkonstruktionen kann eine Ausnahme von der Dachbegrünung festgesetzt werden.

#### Bewertung der Stellungnahme

In Abstimmung zwischen dem Eigenbetrieb Sportstätten- und Bäderbetrieb und dem Umweltamt und unter Berücksichtigung grünordnerischer und hochbaulicher Belange wurde die Festsetzung so geändert, dass innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schwimmhalle" Flachdächer von Nebenanlagen sowie von untergeordneten Bauteilen der Schwimmhalle (z. B. Eingangsbereiche, eingeschossige Anbauten, Umkleide-/Sanitärtrakt) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird im Grundsatz gefolgt.

#### Vorgetragener Inhalt 3.2-c

Es wird die Festsetzung einer Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die hochbauliche Ausformung und Materialität der Schwimmhalle ist im Bauleitplanverfahren noch offen. Dies wird im Rahmen eines durchzuführenden VOF-Verfahrens entschieden. Um die Fassadengestaltung nicht von vorneherein einzuschränken, wird auf eine zwingende Festsetzung einer Fassadenbegrünung verzichtet.

#### Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Vorgetragener Inhalt 3.2-d

Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung sollte um eine Ausnahme bei Errichtung solartechnischer Anlagen ergänzt werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 14/16

**Bewertung Stellungnahme / Abwägungsvorschlag**

Der Realisierung einer extensiven Dachbegrünung steht bei entsprechender Pflanzenauswahl die Errichtung solartechnischer Anlagen nicht grundsätzlich entgegen.

**Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****4.1 Fassaden****Vorgetragener Inhalt**

Es wird vorgeschlagen die Festsetzung zur Materialität der Fassaden genauer zu fassen.

**Bewertung Stellungnahme**

Mit dem Ausschluss glänzender und reflektierender Fassadenmaterialien soll einerseits das Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur (überwiegend Putz- und Natursteinfassaden) gewährleistet werden und andererseits dem städtebaulichen Ziel einer individuellen Bebauung entsprochen werden. Eine weitere Einschränkung der Materialität oder Farbigkeit kommt einer nicht gewollten gestalterischen Einschränkung gleich, die gerade bei Sonderbauten wie der Schwimmhalle nicht begründbar ist.

**Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**5. Hinweise****5.1 Archäologie****Vorgetragener Inhalt**

In einer Stellungnahme wird auf die Lage in großer Nähe zum archäologischen Relevanzbereich sowie die nötige Baubeginnsanzeige hingewiesen.

**Bewertung der Stellungnahme**

In den textlichen Festsetzungen wurde unter „Hinweise“ ein entsprechender Punkt aufgenommen.

**Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt.

**6. Sonstiges****Vorgetragener Inhalt 6-a**

Die Abstandflächen der bestehenden denkmalgeschützten Villa fallen auf die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf. Der denkmalgeschützten Villa ist ein ausreichend großer Grundstücksanteil zuzuordnen.

**Bewertung Stellungnahme**

In den Antragsverfahren nach SächsBO ist die Einhaltung der Abstandflächenvorschriften der SächsBO nachzuweisen; d. h. das sich die Abstandflächen der bestehenden Villa und der zukünftig angrenzenden Schwimmhalle nicht überdecken dürfen. Bei Neubau der

**Anlage 2 zur Vorlage****Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 15/16

Schwimmhalle ist die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der geplanten Gebäudehöhe nachzuweisen.

Der Bereich der denkmalgeschützten Villa wurde als Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der sich ergebende Nutzungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet ist mit dem Bestand der benachbarten Wohnbebauung durchaus vergleichbar.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt

Vorgetragener Inhalt 6-b

Die Abstandsflächenvorschriften der SächsBO sind einzuhalten.

Bewertung Stellungnahme

In den Antragsverfahren nach SächsBO ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der SächsBO nachzuweisen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 6-c

Mit dem Bebauungsplan wird die Nutzung der im Geltungsbereich denkmalgeschützten Villa verhindert. Es wird vorgeschlagen, die Villa als Kindertageseinrichtung zu nutzen oder abzureißen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird der Nutzungsstruktur der Umgebungsbebauung gefolgt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist sowohl der Erhalt des Bestandes, als auch ein rückwärtiger Neubau möglich.

Die Nutzung der Villa als Kindertageseinrichtung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO möglich. Die Nutzung durch eine städtische Einrichtung wurde aufgrund der geltenden Anforderungen an Kindertageseinrichtungen nicht in Betracht gezogen.

Ein Abriss der Villa ist auf der Grundlage des bestehenden Denkmalschutzes nicht möglich.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vorgetragener Inhalt 6-d

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass pro Kind eine Freispielfläche von 10 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen ist.

Bewertung der Stellungnahme

Die Anforderungen werden im Antragsverfahren nach SächsBO berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 6-e

**Anlage 2 zur Vorlage**

**Abwägung Öffentlichkeit - TÖB**

Fassung vom 30.06.2010

Seite 16/16

Hinweis auf erforderliche Rettungswege und die Löschwasserversorgung.

Bewertung der Stellungnahme

Die Anforderungen werden im Antragsverfahren nach SächsBO berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 6-f

Es wird auf eine bestehende Mobilfunkanlage auf dem Dach des Betriebshofgeländes hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Demontage bzw. der Ersatz der bestehenden Mobilfunkanlage sind Gegenstand privatrechtlicher Regelungen und kein Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragener Inhalt 6-g

In einer Stellungnahme werden fachliche Informationen bezüglich der Anforderungen an Verkehrsflächen für die Feuerwehr, Feuerwehrezufahrten, Baumpflanzungen, Ober- und Freileitungen gegeben.

Bewertung Stellungnahme

Die Hinweise werden im Antragsverfahren nach SächsBO berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.