

## **Allgemeine Hinweise zur Abwägung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 die öffentliche Auslegung, vom 07.02.2020 bis 21.02.2020 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs aufgrund der Änderung von Planinhalten nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie mit Schreiben vom 28.02.2020 eine einfache Beteiligung aufgrund einer nochmaligen geringfügigen Änderung.

Die vorliegende Abwägung bezieht sich somit auf die abwägungsrelevanten Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung (O) und der erneuten öffentlichen Auslegung (EO) des Bebauungsplan-Entwurfs sowie einer einfachen Beteiligung (EB).

## **Gliederung der Abwägung**

- 1 Planinhalte
  - 1.1 Rechtsplan
  - 1.2 Nachrichtliche Übernahmen
  - 1.3 Textliche Festsetzungen
  - 1.4 Textliche Hinweise
  - 1.5 Begründung
  - 1.6 Anlagen zur Begründung
- 2 Umweltbelange
  - 2.1 Schallschutz
  - 2.2 Artenschutz
  - 2.3 Eingriffsausgleich
  - 2.4 Umweltmonitoring
  - 2.5 Geologie/Baugrund
- 3 Grünordnung
  - 3.1 Pflanzgebote
  - 3.2 Ersatzpflanzungen
- 4 Verkehrserschließung
  - 4.1 Planstraßen
  - 4.2 Denkmalbelange
  - 4.3 Belange der Abfallwirtschaft
- 5 Medienschließung
  - 5.1 Entwässerung
  - 5.2 Sonstige Medien
- 6 Sonstiges
  - 6.1 Versorgung mit Schulplätzen und Sportanlagen
  - 6.2 Spielplatzplanung
  - 6.3 Brandschutzbelange
  - 6.4 Städtebaulicher Vertrag
  - 6.5 Bodenordnung
  - 6.6 Sozialer Wohnungsbau

## 1. Planinhalte

### 1.1. Rechtsplan

#### Vorgetragene Inhalte

- *Plangrundlage (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Geodaten und Kataster wurde darauf hingewiesen, dass der Datenstand des Rechtsplanes vom 29.08.2012 veraltet ist und nicht der aktuellen Flurstückssituation entspricht. Eine Prüfung konnte aus diesem Grund nicht erfolgen. Für die weiteren Planungsschritte ist eine neue Datengrundlage vom Amt für Geodaten und Kataster anzufordern.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die Planfassung des Rechtsplans für den Satzungsbeschluss wurde auf Grundlage einer neu aufbereiteten Kartengrundlage des Amtes für Geodaten und Kataster erstellt (Stand November 2019). Darin sind die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen der Flurstückssituation berücksichtigt.

#### Vorgetragene Inhalte

- *Planunterlagen (EO)*

In der Stellungnahme des Amtes für Geodaten und Kataster wurde darum gebeten, den Wortlaut des Herstellervermerks zu ändern. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sich das Flurstück 1963/127 innerhalb des Geltungsbereiches befindet und entsprechend innerhalb des Geltungsbereichs zu positionieren ist. Zudem fehlt im Rechtsplan der Name der Gemarkung.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Der Herstellervermerk wird gemäß dem Textvorschlag des Amtes für Geodaten und Kataster umformuliert: „Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Zeitpunkt 04.11.2019 wird bestätigt.“

Die Flurstücksnummer 1963/127 wurde im Rechtsplan mit Zuordnungslinie innerhalb des Geltungsbereichs positioniert. Der Layer `_Gemarkung_Text` wurde eingeschaltet. Der Gemarkungsname wurde in der Planzeichenerklärung ergänzt.

#### Vorgetragene Inhalte

- *Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (O)*

In der Stellungnahme der im Plangebiet ansässigen Freien Alternativschule (FAS) wurde angeregt, das Baufeld am Hauptgebäude der FAS in Richtung des Westgiebels zu erweitern, um die Aufnahme einer Schulaula zu ermöglichen (Skizze beigefügt).

Weiterhin wurde die Vergrößerung der Fläche für Nebenanlagen NE (Nebengebäude Schule) nach Süden angeregt. Diese sollte die gesamte Bestandsgrundfläche umfassen und die Option eines Ersatzneubaus ermöglichen.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Gegen die Erweiterung des Baufeldes für den Anbau bestanden keine städtebaulichen Bedenken. Eine überbaubare Fläche für einen nördlichen Anbau an das Schulgebäude war ohnehin festgesetzt, diese wurde nun in westlicher Richtung erweitert.

Die Fläche der Nebenanlage wurde entsprechend der Anregung in südlicher Richtung so erweitert, dass sie den Gebäudebestand komplett umfasst. Damit ist für das eingeschossige Nebengebäude der Freien Alternativschule die Nutzung für Lagerzwecke und als Pausen- und Probenraum sowohl im Bestand als auch für einen möglichen Ersatzbau gesichert.

#### Vorgetragene Inhalte

##### - *Gemeinbedarfsfläche (O)*

In der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers wurde Einspruch gegen die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erhoben. Die Festsetzung für Freiflächen von drei Schulen, von denen sich nur eine im Plangebiet befindet, erfolge zu Unrecht und sei bauplanungsrechtlich nicht gerechtfertigt. Mit den Flurstücken 1963/6, 1963/34 (neu: 1963/131) und 1963/80 (neu: 1963/136) befänden sich im Plangebiet Flurstücke, die deutlich größer sind (insgesamt ca. 17.000 m<sup>2</sup>) und im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) bzw. der DREWAG (ca. 14.000 m<sup>2</sup>) als kommunal geleitetes Unternehmen stehen.

Die Inanspruchnahme eines privaten Grundstücks komme nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nur in Betracht, wenn keine gleichermaßen geeigneten Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Hier sei eine solche Alternative offenkundig vorhanden, gleichwohl finde in der Begründung der entsprechenden Festsetzung nicht einmal der Versuch statt, die konkrete Planerforderlichkeit im Hinblick auf die Zuweisung der Gemeinbedarfsfläche zu erläutern. Eine Gegenüberstellung oder Abwägung der öffentlichen und privaten Belange fehle gänzlich. Selbst wenn diese nachgeholt würde, ergäbe sich kein Befund, der die Festsetzung rechtfertigen könnte, da eine Flächenalternative besteht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die §§ 85 ff BauGB (und mithin eine Enteignung des Grundstückseigentümers) nicht einmal im Ansatz gegeben sind. Der Eigentümer der betreffenden Fläche werde keinem amtlichen Umlegungsverfahren zustimmen, die Festsetzung wäre dauerhaft funktionslos.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde in Punkt 8.1.6 ergänzt.

Mit der Festsetzung der ca. 4.150 m<sup>2</sup> großen Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde dem Flächenbedarf der Freien Schulen, an deren Existenz und Betrieb ein öffentliches Interesse besteht, entsprochen.

**Anlage 1 zur Vorlage - öffentlich -**

**Abwägung**

Fassung vom 03.04.2020

Seite 4 von 47

Die durch die freien Träger zur Verfügung gestellten Schulplätze sind im Schulentwicklungskonzept für die Gesamtstadt enthalten und tragen zur Bedarfsdeckung der in der Stadt benötigten Kapazitäten an Grund- und Oberschulen bei. Mit der Realisierung von ca. 600 WE wird zudem aus dem Bebauungsplangebiet selbst ein hoher Bedarf an Schul- und Kitaplätzen entstehen.

Die im Gebäude Marienallee 12 befindliche Melli-Beese-Schule (Grund- und Oberschule) benötigt bei dem (auch mit dem Schulentwicklungskonzept gespiegelten) stetigen Anwachsen zur Zweizügigkeit über alle Altersstufen zuzüglich zu den im Grundstück Marienallee zugeordneten 1.500 m<sup>2</sup> weitere ca. 2.000 m<sup>2</sup> Hortfreiflächen zur Sicherung ihrer Betriebserlaubnis durch die obere Schulaufsichtsbehörde. Die im Plangeltungsbereich gelegene Freie Alternativschule möchte ihr Freiflächenangebot qualifizieren und um ca. 1.500 m<sup>2</sup> erweitern. Eine gemeinsame Nutzung der Freiflächen ist möglich. Die ursprünglich ebenfalls im Gebäude Marienallee 12 angesiedelte Neue Waldorfschule benötigte bis zur Inbetriebnahme ihres geplanten neuen Schulstandortes in Niedersedlitz ebenfalls Hortfreiflächen, ist jedoch bereits an den neuen Standort umgezogen.

Die Standortwahl ist insbesondere städtebaulich und immissionsschutzrechtlich begründet. Das Grundstück für die Gemeinbedarfsfläche hat einen engen räumlichen und funktionalen Bezug zu den genannten Schulen. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Grundstück Marienallee 12 und dem Plangebiet ist über den vorhandenen, im Höhengsprung liegenden Weg gegeben. Darüber hinaus kann im Hinblick auf das städtebauliche Konzept mit der geplanten markanten Raumkante an der Stauffenbergallee sowie den dahinterliegenden Wohnbaufeldern ein funktionell mit den vorhandenen Schulen korrespondierendes und relativ lärmabgeschirmtes Areal für die Schulnutzung entstehen.

Die an der Stauffenbergallee gelegenen Grundstücke der Landeshauptstadt Dresden und der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH sind für die Nutzung als Schul-, Hort- und Kita-Freifläche hinsichtlich der hier gewünschten raumbildenden Gebäudekante nicht geeignet. In dem lärmexponierten Bereich direkt an der Stauffenbergallee, der als private Grünfläche festgesetzt ist, wurde eine Nutzung als Spielanlage für Schule, Hort und Kita ausgeschlossen. Eine Lärmschutzwand kommt aus städtebaulichen, gestalterischen und denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht in Betracht, so dass bei einer alleinigen Nutzung als Freifläche keine Lärmabschirmung gegeben wäre. Im Umfeld des Plangebietes stehen keine geeigneten bzw. verfügbaren Flächenalternativen zur Verfügung.

Im Zuge des Auslotens der Möglichkeiten eines amtlichen Umlegungsverfahrens, dessen Einleitung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften bereits vorsorglich beschlossen wurde, und Gesprächen mit allen betroffenen Grundstückseigentümern hatte sich der Eigentümer des Flurstücks 1963/137 letztlich dahingehend geäußert, dass seinerseits der Wunsch besteht, die Fläche nicht zu veräußern und entsprechend der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielfläche für Schule, Hort und Kita via Pachtvertrag durch die benachbarten freien Schulen zu nutzen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Öffentliche Grünfläche / Regenrückhalteanlage (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) wurde die Übernahme des Regenrückhaltebeckens in der öffentlichen Grünfläche abgelehnt und die Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und damit die Zuordnung zum Entsorgungsträger (Stadtentwässerung Dresden GmbH) gefordert. In den Festsetzungen und in der Begründung (Punkt 9) sind die zukünftigen Verwaltungszuständigkeiten der Regenrückhalteanlage klarzustellen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Entsprechend einer Vereinbarung zwischen dem Liegenschaftsamt und der Stadtentwässerung Dresden GmbH (SE DD) ist die Einordnung von Anlagen der SE DD in öffentlichen Grünflächen grundsätzlich gestattet (siehe Protokoll Beratung SPA/ASA/SE DD vom 13.02.2018).

Bei der in Rede stehenden Regenrückhalteanlage handelt es sich um eine Versickerungsanlage aus Rigolen-Elementen mit vorgeschalteten Anlagen. An der Oberfläche werden nur Deckel zu sehen sein.

Die Festsetzung des zentralen Grünbereiches als öffentliche Grünfläche wurde beibehalten. Eine Unterteilung der Fläche im Rechtsplan entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung (Parkanlage/Spielplatz) und Regenwasserrückhaltung wurde nicht vorgenommen. Die geplante öffentliche Grünfläche wird in Gänze an die Stadt übertragen. Die Zuordnung erfolgt dann entsprechend der definierten Nutzung.

Bei der Fläche für die Regenwasserrückhaltung handelt es sich um eine Rückhalteanlage in der Verwaltungszuständigkeit der SE DD. Dies wurde in Punkt 9 der Begründung ergänzt. Da es sich wie vorab dargestellt um eine unterirdische Rückhalteanlage handelt, ist es möglich, auch diesen Teil der Grünfläche als öffentlich nutzbare Grünanlage zu gestalten.

Die endgültigen Festlegungen zur Gestaltung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche werden in der weiteren Planung in enger Abstimmung mit dem ASA und der SE DD erfolgen. Dazu erfolgte eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag. Der Bauträger hat die Planung der öffentlichen Grünfläche auf Grundlage der vom ASA erarbeiteten Aufgabenstellung beauftragt.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Öffentliche Grünanlage (EO)*

In der Stellungnahme des ASA zur erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume in der öffentlichen Grünfläche auf Grund der Baumart und -schäden nicht erhalten werden können. Das ASA kann diese Bäume aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht nicht übernehmen, die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind daher zu streichen. Vielmehr sollte die abgestimmte Entwurfsplanung der öffentlichen Grünanlage als Grundlage für die Festsetzungen dienen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Eine Ausnahmeregelung für den Ersatz abgängiger Bestandsgehölze war bereits im Bebauungsplan-Entwurf enthalten. Gemäß der textlichen Festsetzung I.10.3 (Erhalt von Einzelbäumen) sind abgängige Bäume durch Bäume der Pflanzliste 2 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm zu ersetzen.

Die vorliegende, vom ASA bestätigte Entwurfsplanung für die Gestaltung der zentralen öffentlichen Grünfläche sieht den Ersatz der betreffenden Bestandsgehölze (4 Stück) durch eine Baumreihe vor. Zur Anpassung an den aktuellen Kenntnisstand wurde die vorliegende Planung in den Rechtsplan übernommen.

## **1.2. Nachrichtliche Übernahmen**

### Vorgetragene Inhalte

- *Denkmalschutz (O)*

In der Stellungnahme des ASA wurde darauf hingewiesen, dass die Umfassungsmauer entlang der Stauffenbergallee im südlichen Bereich unter Denkmalschutz steht und im Rechtsplan mit dem entsprechenden Symbol darzustellen ist.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die nachrichtliche Übernahme der Umfassungsmauer an der Stauffenbergallee als Kulturdenkmal wurde im Rechtsplan mit dem entsprechenden Symbol ergänzt.

## **1.3. Textliche Festsetzungen**

### Vorgetragene Inhalte

- *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (O)*

In der Stellungnahme des Bauaufsichtsamtes wurde darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung der Putzkörnung nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO nicht zulässig ist. Die Putzkörnung habe keinen Einfluss auf Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes. Zudem sei die Festsetzung kaum kontrollierbar und damit nicht durchzusetzen.

In der Stellungnahme wurde weiterhin angeregt, auf die Festsetzung der Heckenhöhe zu verzichten, da die Festsetzung weder kontrollierbar noch durchsetzbar sei. Es wurde darauf hingewiesen, dass einem derartigen Einwand im Bebauungsplan Nr. 295, Gerokstraße, gefolgt worden ist.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Auf die Festsetzung der Putzkörnung (dickschichtiger Edelkratzputz mit einer Körnung von 3 mm) sowie die Festsetzung der Heckenhöhe (maximal 1,50 m) wurde entsprechend der Stel-

lungnahme verzichtet. Im Gestaltungshandbuch zum Bebauungsplan Nr. 392 (Anlage 2 zur Begründung) sind die gestalterischen Empfehlungen zur Fassaden- und Freiflächengestaltung weiterhin enthalten.

#### **1.4. Textliche Hinweise**

##### Vorgetragene Inhalte

###### - *Bohranzeigepflicht (O)*

In der Stellungnahme des Umweltamtes wurde um Ergänzung eines textlichen Hinweises zur Bohranzeigepflicht gebeten.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Gemäß §§ 4, 5 Lagerstättengesetz sind alle abzuteufenden Bohrungen vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, anzumelden und die Ergebnisse zu übergeben. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### Vorgetragene Inhalte

###### - *Gehölzschutz (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft wurde angeregt, im Hinweis zum Gehölzschutz das aktuelle Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen zu ergänzen.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Das bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigende Merkblatt Baumschutz - Schutz von Gehölzen auf Baustellen - des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft in der Fassung vom April 2014 wurde im textlichen Hinweis zum Gehölzschutz ergänzt.

##### Vorgetragene Inhalte

###### - *Artenschutz (O)*

In der Stellungnahme wurde weiterhin angeregt, die textlichen Hinweise zum Artenschutz in Bezug auf die potenziellen Eremitbrutbäume zu ergänzen (Textvorschlag beigefügt).

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Für die potenziellen Eremitbrutbäume (Bäume mit Höhlen und anderen geeigneten Strukturen wie Risse und Rindenspalten) ist eine naturschutzfachliche Fällbegleitung einzusetzen. Im Falle einer Besiedlung mit dem Eremiten sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen und umzusetzen. Die textlichen Hinweise zum Artenschutz wurden um diese Aussage ergänzt. Im Falle des Nachweises von Fledermausquartieren sind diese im Verhältnis von 1:3 durch die Anbringung geeigneter Fledermauskästen aus Holzbeton an den verbleibenden Bäumen bzw. den Neubauten auszugleichen. Dabei ist der Ersatz im Verhältnis 50 zu 50 auf Bäume und Gebäude aufzuteilen.



### Vorgetragene Inhalte

#### - *Archäologie (O)*

In zwei Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden wurde um Ergänzung des textlichen Hinweises zur Archäologie gebeten.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Den Stellungnahmen wurde gefolgt.

Archäologische Ausgrabungen müssen durch das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen auf Grundlage einer zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durchgeführt werden. Der textliche Hinweis zur Archäologie wurde bezüglich dieser abzuschließenden Vereinbarung ergänzt.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Denkmalschutz (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Kultur und Denkmalschutz wurde darauf hingewiesen, dass Anbauten oder andere Veränderungen bei dem als Denkmal ausgewiesenen Gebäude Stauffenbergallee 4 dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 SächsDSchG unterliegen. Die Ausweisung des Baufeldes angrenzend an den Bestand stelle keine Vorwegnahme einer denkmalfachlichen Zustimmung dar. Ein entsprechender Hinweis sei in den Bebauungsplan aufzunehmen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die nachrichtliche Übernahme des Gebäudes Stauffenbergallee 4 als Kulturdenkmal war bereits im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt. Die Festsetzung eines erweiterten Baufeldes für den derzeit eingeschossigen Gebäudeteil an der Stauffenbergallee wurde auf Grundlage der städtebaulichen Intention zur Herstellung einer klaren Raumkante vorgenommen und zielt auf die Entwicklung eines hinsichtlich Gebäudevolumetrie und architektonischem Ausdruck stimmigen Gesamtbildes entlang der Stauffenbergallee.

Entsprechend der ursprünglichen symmetrischen Baustruktur der ehemaligen Grenadierkaserne sieht der städtebauliche Entwurf eine Reihe großer fünf- bis sechsgeschossiger Baukörper in Verlängerung der noch erhaltenen Bestandsbauten vor. Daraus resultiert die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Erweiterungsmöglichkeit für das Eckgebäude Stauffenbergallee 4.

Der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 SächsDSchG ist damit nicht in Frage gestellt. Zur Klarstellung wurde ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Kampfmittelbelastung (O, EO)*

In den Stellungnahmen des Brand- und Katastrophenschutzamtes wurde darauf hingewiesen, dass im betreffenden Bereich eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen ist. Weiterhin wurde auf den erforderlichen Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbelastung beim SG Zivilschutz hingewiesen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Ein textlicher Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrags auf Auskunft zur Kampfmittelbelastung war im Bebauungsplan-Entwurf bereits enthalten.

## **1.5. Begründung**

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Begründung Pkt. 3.4 und 4.4 Wald (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) wurde angeregt, unter Pkt. 3.4 der Begründung den 3. Absatz unter der Überschrift Waldschutz (Waldgesetz) umzuformulieren. Pkt. 4.4.1 der Begründung ist in Gehölzbestand und Waldbestand zu gliedern und teilweise umzuformulieren. Bezüglich der Ersatzaufforstungsfläche wurde auf Anhang 1 der Stellungnahme verwiesen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde in Punkt 3.4 und 4.4 entsprechend der Stellungnahme umformuliert. Die Maßnahmen zur erforderlichen Waldumwandlung und zur geplanten Ersatzaufforstung in Hellerau sind mit den Ergänzungen eindeutiger beschrieben.

Mit der Ersatzaufforstungsfläche sind die in Anlage 1 der Stellungnahme eingetragenen Abstandsvorgaben nach § 25 Absatz 3 SächsWaldG einzuhalten. Dieser Hinweis wurde in Punkt 4.4.2 der Begründung jedoch nicht ergänzt, da die Abstandsvorgaben der Ersatzflächen für das Plangebiet nicht relevant sind.

## **1.6. Anlagen zur Begründung**

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Gestaltungshandbuch Büro Lorenzen Architekten (O)*

In der Stellungnahme des ASA wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass das Amt keine Spielbereiche über unterirdischen Regenrückhalteanlagen übernimmt und Gehwege in der öffentlichen Grünanlage, entlang der Mischverkehrsfläche zwischen Planstraße 2 und 3, nicht benötigt werden. Die entsprechenden Darstellungen im Gestaltungshandbuch, Abschnitt 4.1.1 „Zentraler öffentlicher Freiraum“ seien daher zu ändern.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die Grünfläche ist mit einer Flächengröße von ca. 2.350 m<sup>2</sup> ausreichend groß, um die Einordnung von Spielgeräten außerhalb des Bereichs der Rückhalteanlage zu ermöglichen. Der Lageplan mit Darstellung der öffentlichen Grünfläche in Abschnitt 4.1.1 des Gestaltungshandbuchs wurde dahingehend überarbeitet, dass keine Spielgeräte im Bereich der unterirdischen Rückhalteanlage dargestellt sind. Außerdem entfiel die Darstellung der beiden Gehwege entlang der Mischverkehrsfläche.

## **2. Umweltbelange**

### **2.1. Schallschutz**

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Belange der Bundeswehr (O)*

In der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) zum Bebauungsplan-Entwurf wurde festgestellt, dass durch die Planung Belange der Bundeswehr berührt werden. Es handele sich bei der Graf-Stauffenberg-Kaserne zwar aktuell um eine Verwaltungsliegenschaft der Bundeswehr, jedoch könne sich dies je nach verteidigungspolitischem Auftrag ändern. Die Liegenschaft sei als Sondergebiet Bund zu betrachten (unabhängig von der derzeitigen Nutzung) und für diese gemäß TA Lärm und DIN 18005-1 ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und nachts anzusetzen. Demzufolge könne hier nicht von einer Vereinbarkeit der Nutzung von Militär und Wohnen ausgegangen werden.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestünden zum Vorhaben unter Beachtung des genannten Aspektes keine Einwände.

Auch in der Stellungnahme des BAIUDBw zum geänderten und ergänzten Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde angemerkt, dass alle Liegenschaften der Bundeswehr Sondergebiete seien und somit immissionsschutzrechtlich gemäß TA Lärm nach 6.1 Buchstabe b) vergleichbar einem Gewerbegebiet einzustufen sind. Damit sei bei allen Liegenschaften der Bundeswehr unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und den derzeit von der Liegenschaft ausgehenden Immissionen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) zu Grunde zu legen, da Nutzungsänderungen nicht auszuschließen sind.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Den Stellungnahmen wurde teilweise gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bei der benachbart zum Plangebiet befindlichen Graf-Stauffenberg-Kaserne handelt es sich um einen seit 20 Jahren bestehenden Bundeswehr-Hochschulstandort, von dessen Nutzung nur verhältnismäßig geringe Emissionen ausgehen. Hier befindet sich die Offizierschule des Heeres (OSH) mit einem Stabs- und Hörsaalgebäude sowie Lehr-, Unterkünfte-, Wirtschafts-

und Verwaltungsgebäuden, Sporteinrichtungen, Parkplätzen und einem Behelfshubschrauberlandeplatz.

Aktuell und in den kommenden Jahren sind im Bereich der OSH Erweiterungsmaßnahmen geplant, die bei Beibehaltung der grundsätzlichen Nutzungsstruktur als Ausbildungsstandort für Offiziere zu einer Erhöhung der Anzahl an Lehrgangsteilnehmern und dementsprechend zu einer Erweiterung des Sport- und Übungsbetriebes führen werden. Eine komplette Nutzungsänderung ist offenkundig nicht geplant und aufgrund der Gegebenheiten des Standortes und der (z. T. denkmalgeschützten) Baulichkeiten auch auszuschließen.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände der OSH wurden im Rahmen einer „Studie zu Nutzungserweiterungen innerhalb der Bundeswehrflächen an der Marienallee“ (GRAS, Januar/April 2018) umfassend untersucht. Die in dieser Studie aufgezeigten realistischen Nutzungserweiterungen und -intensitäten, die in einer Stellungnahme des BAIUDBw vom 18.10.2018 sowie in weiteren Schreiben vom 21.01., 27.02., 06.05. und 01.08.2019 präzisiert worden sind, wurden den weiterführenden schalltechnischen Untersuchungen zugrunde gelegt.

Die Stellungnahme des BAIUD beruft sich auf die DIN 18005, Teil 1. Gemäß der Vorfassung der DIN 18005, Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – aus dem Jahr 1987 war das Bundeswehrgelände bauplanungsrechtlich als „Sondergebiet Bund“ einzustufen, in welchem sowohl tags als auch nachts ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A) anzusetzen war.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005 Teil 1 vom Juli 2002 (als Ersatz für DIN 18005-1 von 1987) enthält eine entsprechende Zuordnung von Schallleistungspegeln für Sondergebiete nicht mehr. Einzig die Begriffe Industriegebiete und Gewerbegebiete werden weitergeführt. Mit der Änderung der DIN ist Sondergebieten nicht mehr nutzungsunabhängig ein pauschaler Schallleistungspegel von 65 dB(A) zuzuordnen.

Der pauschale Ansatz, die Sonderbaufläche Bund einem Industriegebiet gleichzusetzen und daraus folgernd einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) Tag und Nacht anzusetzen, entspricht auch nicht der bereits aktuell zu berücksichtigenden Bestandskulisse.

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Felsch wurde fachgutachtlich ermittelt, welche Auswirkungen es hätte, wenn man Geräuschemissionen von durchgehend 65 dB(A) für die gesamte Liegenschaft unterstellen würde.<sup>1</sup>

Im Ergebnis wurde deutlich, dass resultierende Überschreitungen von Immissionsrichtwerten (IRW) sich nicht nur auf den Bebauungsplan Nr. 392 beschränken. Vielmehr würden Nutzungsänderungen am Bundeswehrstandort in diesem Umfang auch im Bestand und hier insbesondere in der „ersten Reihe“ der Stauffenbergallee (Wohnen), Marienallee (Wohnen, Kindergarten, Schulen) sowie beim Fußball-Internat des SC BOREA zu Überschreitungen der IRW von 10 dB(A) bis 19 dB(A) (!) in der Nacht führen. Selbst für die entfernteren Immissionsorte (Preußisches Viertel bis Alaunpark) wurden Überschreitungen von 4 - 6 dB(A) ermittelt.

Bei der Überarbeitung der Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet wurde hinsichtlich der der Planung zugrunde zu legenden Emissionen nicht von dem pauschalen Tag-

---

<sup>1</sup> Büro für Schallschutz Dr. Felsch, Schallimmissionsberechnung zum Bauvorhaben Jägerpark, Wandlitz, 24.04.2018

bzw. Nachtwert von 65 dB(A) ausgegangen, sondern von den tatsächlich entstehenden Geräuschemissionen auf dem Bundeswehrgelände sowie den vorgesehenen baulichen Erweiterungen und Nutzungsintensivierungen.

Auf der Bundeswehrliegenschaft entstehen im Wesentlichen Geräusche durch Pkw-Fahr- und Parkverkehr, durch den Hubschrauberlandeplatz, durch sportliche Aktivitäten auf der Crossfit-Strecke und den Sport- und Bolzplätzen sowie einem zukünftig geplanten Sportplatz, durch strategische Übungen sowie den Einsatz von Manövermunition. Die bei der Nutzung der OSH entstehenden Geräuschemissionen wurden wie Anlagenlärm nach den Regeln der TA Lärm betrachtet. Einer gesonderten Bewertung bedurften Geräuschmissionen, die durch Schießübungen und den Hubschrauberverkehr verursacht werden.

Durch das Institut für Lärmschutz (Düsseldorf) wurden im Rahmen einer Teilimmissionsuntersuchung die Schieß- und Knallgeräuschmissionen prognostiziert, die durch Schießübungen auf dem Gelände der OSH hervorgerufen werden. Die zugrunde zu legenden Emissionsansätze wurden detailliert mit dem BAIUDBw abgestimmt (Schreiben des BAIUDBw vom 18.10.2018 sowie 21.01., 27.02., 06.05. und 01.08.2019). Durch den Schießlärm an sich wurden für alle Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Schießlärm wurden in die schalltechnischen Berechnungen zum Anlagenlärm eingearbeitet.

Zur Abschätzung der Fluglärmimmissionen an der geplanten Wohnbebauung liegen Berechnungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 26.03.2018 vor. Die Berechnungen wurden auf der Basis der DIN 45684-1 (Ermittlung von Fluggeräuschmissionen an Landeplätzen) durchgeführt. Im Ergebnis der Berechnungen sind in Bezug auf den Hubschrauberlärm keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

In der abschließenden Schallimmissionsprognose<sup>2</sup> wurde - bei Ansatz der Nutzung des Bundeswehrgeländes als Hochschulstandort und unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten und Nutzungsintensivierungen der OSH - nachgewiesen, dass die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel für Anlagenlärm (mit Schießlärm) die Immissionsrichtwerte weitestgehend einhalten. Überschreitungen werden lediglich an zwei zur Planstraße Ost orientierten Fassaden im Baufeld 7 (Allgemeines Wohngebiet) prognostiziert.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der schalltechnischen Berechnungen im Rechtsplan konkret festgesetzt (Fenster in Schallschutzklasse 3 oder 4 an den der OSH zugewandten Seiten des Plangebietes, Anordnung ruhebedürftiger Räume auf den von der OSH abgewandten Seiten, Ausstattung der Wohnungen mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen, nicht öffentbare Fenster bzw. Festverglasungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an den nördlichen Wohngebäuden im Baufeld 7).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schallimmissionsschutz dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen.

---

<sup>2</sup> Hoffmann.Seifert.Partner Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 392 - Abschlussbericht, Dresden, 20. Dezember 2019

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Belange der Bundeswehr (O)*

In der Stellungnahme des BAIUDBw zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde gefordert, unabhängig von den Änderungen im FNP-Entwurf eine weitere uneingeschränkte Nutzung der Graf-Stauffenberg-Kaserne (G-S-K) zu gewährleisten. Für den Bereich im Umfeld der G-S-K wurde den Änderungen im FNP-Entwurf und hierbei insbesondere der Umwandlung von einer gemischten Baufläche zu einer Fläche für allgemeines Wohnen widersprochen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung des FNP (Stand 3. Mai 2018) blieb unverändert „gemischte Baufläche“, da dieser Darstellung nicht generell widersprochen wurde. Mit ihrem Widerspruch zu den Festsetzungen „allgemeines Wohnen“ zielte die Stellungnahme auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ab.

Forderungen und Belange der Bundeswehr, die Sonderbaufläche Graf-Stauffenberg-Kaserne betreffend, wurden durch den FNP entsprechend berücksichtigt. Gemäß dem Trennungsgrundsatz nach § 50 S. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dementsprechend wurden im FNP die an die Bundeswehrliegenschaft (G-S-K) angrenzenden Bauflächen als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung berücksichtigt sowohl den derzeitigen Nutzungsumfang (Bestandsnutzung) als auch die entsprechend der FNP-Darstellung zulässige Nutzung (Entwicklungsoption) der „Sonderbaufläche Bundeswehr“, um Entwicklungsabsichten der Bundeswehr nicht zu beeinträchtigen.

Bei etwaigen Nutzungsintensivierungen seitens der Bundeswehr sind, unabhängig von den Vorhaben gemäß der Bebauungspläne, Einschränkungen durch Bestandsnutzungen im Umfeld der Liegenschaft zu berücksichtigen (Gemeinbedarfsnutzungen, Schul-, Kita-, Behördenstandorte, Dresdner Heide als Landschaftsschutz- bzw. Naherholungsgebiet (siehe vorn)).

Gleichwohl sind im Rahmen raumbedeutsamer Planungen die Belange der Bundeswehr angemessen zu berücksichtigen. Die im FNP dargestellte „gemischte Baufläche“ eignet sich hinsichtlich Größe und Lage als Entwicklungsrahmen, um mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung eine Nutzungszonierung vorzunehmen, die die immissionsrechtlichen Bedingungen der Nachbarnutzungen erfüllt und gleichzeitig die Zweckbestimmung der gemischten Baufläche wahrt. Die Darstellung des FNP steht den Belangen der Bundeswehr somit nicht entgegen.

Die Sicherstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit der verschiedenen Nutzungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, welche mit der übergeordneten Planung im Einklang stehen muss.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Belange der Bundeswehr (O)*

In mehreren Schreiben des BAIUDBw (18.10.2018, 21.01.2019, 27.02.2019) zur vorgelegten Studie zu Nutzungserweiterungen der OSH einschließlich der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 392 erfolgten Hinweise/Präzisierungen zu den in der Studie benannten baulichen Erweiterungen und Nutzungen sowie zu den Emissionsansätzen.

Es wurde kritisiert, dass die schalltechnische Untersuchung (Stand August 2018) die derzeitige und zukünftige immissionsrelevante Nutzung nicht vollumfänglich berücksichtigt, da die Eingabedaten für die Berechnung der Beurteilungspegel nicht vollständig sind. Die Nutzung von Pyrotechnik und Manövermunition sei nicht bzw. viel zu gering in die Berechnungen eingeflossen. Sowohl bei der Nutzungsstudie als auch bei der schalltechnischen Untersuchung seien Nachbesserungen nötig.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Den Stellungnahmen wurde gefolgt.

Für die Ermittlung der Emissionsdaten in der abschließenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 392<sup>3</sup> wurden die Ansätze bezüglich der Sport- und Übungsaktivitäten auf den Außenanlagen, des Fahr- und Parkverkehr sowie des Schießlärms angepasst, um die bestehenden Aktivitäten und die Entwicklungsabsichten und Nutzungsintensivierungen der OSH ausreichend zu berücksichtigen.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Belange der Bundeswehr (EO)*

Im Schreiben des BAIUDBw zur erneuten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs wurde darauf hingewiesen, dass laut aktueller schalltechnischer Untersuchung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte neben dem Baufeld 7 auch in Baufeld 6 zu erwarten und Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Das Baufeld 6 sei daher in der Begründung (S. 20 ff) und im Textblatt (Pkt. 8.2) ebenfalls aufzuführen.

Unter Beachtung dieses Aspektes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung durch das Umweltamt ist die Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen für dieses Baufeld aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Die Geräuschimmissionen an der betroffenen Fassade betragen weniger als 1 dB(A), konkret 0,3 und 0,6 dB(A), und sind damit nicht als erheblich einzustufen. Zudem sind an dieser Fassade lediglich die zwei oberen Stockwerke betroffen.

---

<sup>3</sup> Hoffmann.Seifert.Partner Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 392 - Abschlussbericht, Dresden, 20. Dezember 2019

- Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet werden nur für sonntags nachts prognostiziert, wenn die Lehrgangsteilnehmer anreisen. Dabei ist zu beachten, dass im abschließenden schalltechnischen Gutachten ein sehr konservativer Ansatz gewählt wurde.
- Hinsichtlich der geringen Betroffenheit des Gebäudes 6 (sehr geringe Überschreitung in lediglich zwei Geschossen) würde die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzung I. 8.2 im Baufeld 6 eine unbillige Härte darstellen.

Weiterhin steht die Forderung der Bundeswehr im Widerspruch zum Bauantrag des SIB für die Errichtung des Parkdecks, aus welchem hervorgeht, dass kein nächtlicher Betrieb geplant ist. Insbesondere mit dem Schreiben des SIB vom 11.10.2019 an die LH Dresden, Stadtplanungsamt wird erklärt, dass in der Zeit von 22:00 bis 6:00 kein Fahrverkehr auf dem Parkdeck erfolgen wird. Der Antragsteller des Bauvorhabens geht offenbar selbst nicht davon aus, dass auf dem Parkdeck nächtliche Bewegungen stattfinden, so dass im Plangebiet keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Nachtzeitraum zu erwarten sind.

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Baufeld 3.2 (EO)*

In der Stellungnahme eines Grundstückseigentümers wurde kritisiert, dass die neue schalltechnische Untersuchung vom 20.12.2019 hinsichtlich des Gebäudes 3.2 in nicht geklärtem Widerspruch zur Schalltechnischen Untersuchung vom 19.11.2015 stehe. Offensichtlich sei die Realisierung der möglichen Etagenzahl (V+DG) im neuen Gutachten nicht mehr zu Grunde gelegt worden, sondern nur der gegenwärtige Bestand (zur Straße hin nur EG). Zudem seien die Bestandsgebäude im hinteren Bereich des Grundstücks nicht mehr berücksichtigt.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Die Kritik am schalltechnischen Gutachten ist nicht zutreffend, da sich die Eingangsdaten bezüglich der Verkehrszahlen im Bericht 2019 gegenüber dem Bericht 2015 zwischenzeitlich geändert haben (z. B. Prognosehorizont, Anbindung der Planstraße 5 an die Planstraße Ost).

Die schalltechnischen Untersuchungen vom 19.11.2015 und vom 20.12.2019 unterscheiden sich hinsichtlich mehrerer Ansätze:

- Während die ältere Untersuchung von der Verkehrsprognose 2025 ausgeht, liegt der aktuellen Untersuchung die Verkehrsprognose 2030 zugrunde.
- Zum Planungsstand 2015 war die Planstraße 5 noch eine Sackgasse mit einer geringen Verkehrsmenge (werktags 2.000 Kfz pro 24 Stunden). Zum Stand 2019 ist die Planstraße 5 als Verbindung zur Planstraße Ost festgesetzt mit der Folge einer größeren Verkehrsmenge (4.000 Kfz pro 24 Stunden).
- Im Jahr 2019 wurde berücksichtigt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Marienallee mittlerweile auf 30 km/h begrenzt wurde.



Am Modell wurden ebenfalls Änderungen vorgenommen: Die Nebengebäude, die zwar Bestandsschutz haben, für die aber kein eigenes Baufeld festgesetzt ist, wurden nicht mehr berücksichtigt. Im Baufeld 3.2 wurde vom Bestandsgebäude ausgegangen.

Dadurch ist gewährleistet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch in den ungünstigen Fällen (Abriss der Nebengebäude oder Nutzungsänderung für das Bestandsgebäude) den erforderlichen Schallschutz gewährleisten.

Für das Baufeld 3.2 wurde die Bestandssituation den Berechnungen zu Grunde gelegt, da eine Verbesserung der rückwärtigen Fassaden erst mit der Ausschöpfung des nach den Festsetzungen zulässigen Maßes der Bebauung eintreten wird.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Baufeld 3.2 (EO)*

In der Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurde weiterhin gefordert, die in den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgenommene Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzungen im Baufeld 3.2 zu streichen. Da sämtliche andere Bauwerke der ersten Bauungsreihe weiterhin Mischgebiet, also auch für Wohnbebauung geeignet seien, erscheine dies als willkürliche Benachteiligung des Gebäudes 3.2.

Gefordert wurde die Zulässigkeit einer Wohnnutzung in Baufeld 3.2 für den Fall der Realisierung der fünfgeschossigen Bebauung oder für den Fall, dass die bestehenden „Hinterhäuser“ (Garage, Werkstatt) bestehen bleiben. Nur so sei eine Gleichbehandlung etwa mit dem Baufeld 1 gegeben. Die Ausführungen unter Pkt. 8.2 der Begründung (Bedingte Festsetzungen) sowie der Übersichtsplan (Textblatt) seien entsprechend zu ändern.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt wurde eine bedingte Festsetzung in den Rechtsplan aufgenommen, die Wohnen im Baufeld 3.2 nur so lange ausschließt, wie die Bestandssituation erhalten bleibt. Wird das Gebäude entsprechend den Festsetzungen im zulässigen Maß erweitert, ist der Ausschluss von Wohnen nicht weiter erforderlich.

Ein Zusammenhang zwischen der Möglichkeit der Wohnnutzung und dem Erhalt der Nebengebäude kann allerdings nicht gesehen werden.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Baufeld 3.2 (EB)*

In der Stellungnahme des Grundstückseigentümers wurde darauf hingewiesen, dass in der Festsetzung I.8.2 auf das Baufeld 3.2 nicht Bezug genommen wird. Darüber fehlt im Übersichtsplan 3 der Hinweis auf die Bebauung in Richtung Marienallee.

Weiterhin wurden die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich des prognostizierten Verkehrslärms im Bereich des Baufeldes 3.2 kritisiert und darauf hingewiesen, dass das Gutachten von 2015 für das genannte Baufeld keine stärkere Immissionsbelastung infolge des Verkehrslärms als die anderen Baufelder an der Stauffenbergallee aufzeigt.

Es wurde um explizite Bestätigung gebeten, dass im bestehenden Gebäude im Baufeld 3.2 unter der Voraussetzung der Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteils an der Stauffenbergallee auf insgesamt fünf Vollgeschosse auch Wohnnutzung zulässig ist.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung I.8.2 zur schalltechnischen Ausbildung der Außenwohnbereiche an der Stauffenbergallee wurde um das Baufeld 3.2 erweitert, da bei einer Wohnnutzung in diesem Bau-feld die schalltechnischen Anforderungen an die Außenwohnbereiche ebenfalls erfüllt werden müssen.

Der Übersichtsplan 3 bildet die Lärmpegelbereiche entsprechend dem abschließenden schall-technischen Gutachten und damit die ungünstigere Situation im Baufeld 3.2 ab und bleibt un- verändert. Hinsichtlich der Ergebnisse des Gutachtens von 2015 im Vergleich zum Abschluss- bericht 2019 wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen, wonach das abschließende Gutachten auf die Bestandsituation im Baufeld 3.2 abstellt und eine Verbesserung der rückwärtigen Fas- saden erst mit Ausschöpfung des nach den Festsetzungen zulässigen Maßes der Bebauung eintreten wird. Erst dann ist die Zulässigkeit der Wohnnutzung im Baufeld 3.2 sowohl im be- stehenden Gebäude als auch im neu zu errichtenden Gebäudeteil gegeben.

Die Ausführungen in der Begründung zu Festsetzungen infolge des Verkehrslärms wurden un- ter Punkt 4.6 (Immissionsschutz) und Punkt 8.2 (Bedingte Festsetzungen) präziser formuliert.

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Belange der Freien Alternativschule (O)*

In der Stellungnahme der im Plangebiet ansässigen Freien Alternativschule (FAS) wurde darauf hingewiesen, dass die Betriebserlaubnis nur mit erheblichem baulichem Aufwand gewährleis- tet werden konnte (Gebäudesanierung 2012). Es wird gefordert, den Emissionsschutz pla- nungsseitig sicherzustellen und damit die Betriebserlaubnis weiterhin zu sichern.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird in der Sache gefolgt.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Hoffmann.Seifert.Partner wurden für die unmittelbar an die FAS angrenzenden Schulfreiflächen innerhalb der festgesetzten Gemein- bedarfsfläche die Beurteilungspegel berechnet, die durch die Verkehrsgeräusche der umlie- genden Straßen bzw. Planstraßen hervorgerufen werden.

In dem von den Kindern genutzten Bereich der Freiflächen im Baufeld 8 sind überwiegend Schallpegel zwischen 50 und 55 dB(A) zu erwarten. Im Randbereich, parallel zu den Planstra- ßen Ost und 5 betragen die Pegel bis zu 60 dB(A).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die zu erwartenden Pegel sowohl auf der Spielfläche als auch an den Gebäuden so moderat sein werden, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden müssen.

## 2.2. Artenschutz

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Ersatzhabitate (O)*

In der Stellungnahme der Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens (LAG) wurden Bedenken hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung zur Schaffung des erforderlichen Ersatzhabitates auf dem Grundstück des Entsorgungsbetriebes AMAND in Dresden-Lockwitz geäußert. Der Ausgleichslebensraum für die Fledermäuse, Feuersalamander und geschützten Vogelarten erscheint zu klein und vom ursprünglichen Lebensraum zu weit entfernt, um als Ersatz dienen zu können. Es drohe ein erheblicher Verlust der betreffenden Populationen. Die Ersatzhabitate seien ohne funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort. Das Flurstück 89/1 der Gemarkung Dohna sei zudem laut Geoportal Sachsen bebaut.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 392 wurde eine Population der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Entgegen der Darstellung der LAG wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung kein Feuersalamander nachgewiesen.

Aufgrund der Populationsgröße und der Größe der von den Zauneidechsen besiedelten Flächen ergab sich ein Flächenanspruch von 2 ha. Da eine Einordnung dieser Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht möglich war, musste eine verfügbare Fläche für die Umsiedlung der Zauneidechsen gefunden werden.

Bei dem im Bebauungsplan-Entwurf zugeordneten Flurstück 89/1 der Gemarkung Dohna handelt es sich um eine unbebaute Teilfläche des Firmengeländes der Fa. Amand.

Alternativen zu dieser Artenschutzmaßnahme stehen nunmehr im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 auf dem Flurstück 2256/199 der Gemarkung Neustadt zur Verfügung.

Die Maßnahmenfläche im nördlichen Teil dieses Plangebietes ist als Lebensraum für Zauneidechsen zu bewirtschaften. Die Herstellung des Reptilienwalls ist bereits erfolgt. Die Fläche im Umfang von 2,5 ha soll als extensives und strukturiertes Offenland mit Trockenrasen, einheimischen Einzelbäumen und Baum- und Strauchgruppen sowie mit südexponierten Böschungen und Trockenmauern entwickelt werden. Aufgrund deutlich geringerer Fangergebnisse im VB-Plan-Gebiet als erwartet war es möglich, die im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 392 vorgefundenen Zauneidechsen in das benachbarte Ersatzhabitat umzusiedeln.

Die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik für den Neuntöter ist auf der CEF-Fläche des VB-Plans Nr. 6024 Jägerpark nicht möglich, da die Lebensraumansprüche des Neuntötters dort nicht gewahrt sind. Aufgrund seiner Störungsökologie ist für Habitate des Neuntötters ein Mindestabstand von 100 m zum Siedlungsbereich erforderlich, der in diesem Fall deutlich unterschritten wäre. Für den Neuntöter ist damit eine extern gelegene Artenschutzmaßnahme erforderlich.

Für die Schaffung des Ersatzhabitats für die nachgewiesene besonders und streng geschützte Art Neuntöter wurde daher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dresden und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge eine natur-schutzfachlich geeignete externe Fläche von 2 ha auf dem Flurstück Nr. 252 der Gemarkung Seitenhain zugeordnet.

Die Ersatzhabitate sowie die Biotopersatzfläche werden durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden gesichert. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag der Landeshauptstadt mit dem Bauträger verankert.

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Ersatzhabitate (O)*

In der Stellungnahme der Stadt Liebstadt wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Ersatzhabitats im Landschaftsschutzgebiet Unteres Osterzgebirge die untere Naturschutzbehörde für die Erteilung der Genehmigung zuständig ist. Seitens der Stadt Dresden bzw. der Genehmigungsbehörde sind Auflagen/Nebenbestimmungen in die Genehmigung zur Umnutzung des Grünlandes aufzunehmen, damit ggf. Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die Details der geplanten Bepflanzung auf dem Grundstück in Seitenhain wurden gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer und den Vertretern der zuständigen Naturschutzbehörden der Stadt Dresden und des Landkreises festgelegt. Die letzte Vorortbegehung hierzu fand am 28.08.2019 statt.

Regelungen zur FCS-Maßnahme für die geschützte Art Neuntöter auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 252 der Gemarkung Seitenhain sind im städtebaulichen Vertrag der Landeshauptstadt mit dem Bauträger verankert. Demnach ist eine fachgerechte Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Die Pflege wird durch die Stadt Dresden (Umweltamt) durchgeführt. Der Bauträger hat für diese Maßnahmen die anteiligen Kosten zu übernehmen. Für die FCS-Maßnahme ist außerdem ein Monitoring zu sichern. Das Monitoring wird durch das Umweltamt der Stadt Dresden übernommen und durch den Bauträger finanziert.

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Anforderungen an CEF-Maßnahmen (O)*

In der Stellungnahme der Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens (LAG) wurde angeführt, dass mit dem zugeordneten Ersatzhabitat auf Flächen der Fa. Amand die Anforderungen an CEF-Maßnahmen nicht erfüllt werden und die Ausnahmetatbestände des § 45 BNatSchG 2009 nicht angewendet werden können.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Die Stellungnahme bezieht sich auf nachfolgende Anforderungen, die CEF-Maßnahmen erfüllen müssen:

- 1) Die CEF-Maßnahmen müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis deren negative Bestandsentwicklung verhindern.

Das ist prinzipiell richtig. Dabei ist wichtig, was als „lokale Population“ angesehen wird. Die Bebauungsplan-Fläche ist weder isoliert noch kommt die gefundene Vogelart (Neuntöter) lediglich hier vor, sondern auch im näheren und weiteren Umfeld. Auch kommt es nicht allein auf den Erhaltungszustand des vom Vorhaben unmittelbar betroffenen lokalen Vorkommens an. Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung anzustellen, die bei der betroffenen Population ansetzt, aber auch die anderen Populationen in den Blick nimmt. Entscheidend ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ob die Gesamtheit der Populationen der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet, das über das Plangebiet hinausreicht, als lebensfähiges Element erhalten bleibt. In der Praxis betrachtet man regelmäßig die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand im Landkreis oder Bundesland als Referenzrahmen. Kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen bzw. lokaler Populationen führen im Regelfall nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes auf biogeographischer Ebene.

- 2) Die CEF-Maßnahmen müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen und z. B. den von der Population besiedelbaren Bereich erweitern.

Mit der geänderten Zuordnung des Ersatzhabitats für die Zauneidechsen innerhalb des benachbarten VB-Plan-Gebietes Nr. 6024 ist der enge räumliche Bezug zum beeinträchtigten Bereich gegeben. Damit ist ein direkter Bezug zur lokalen Zauneidechsenpopulation gesichert. Das Habitat hat eine Gesamtfläche von 2,5 ha und ist aufgrund der deutlich geringeren Fangergebnisse im VB-Plangebiet überdimensioniert, so dass die Nutzung einer Teilfläche für das Bebauungsplan-Gebiet Nr. 392 aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll ist.

Die Entfernung der Ausgleichsfläche für den Neuntöter in Seitenhain zum Bebauungsplan-Gebiet ist tatsächlich relativ groß. Doch erstens bildet die betroffene Vogelart eine zusammenhängende Population im gesamten Stadtgebiet und zweitens waren in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine geeigneten und verfügbaren Flächen vorhanden, während die Flächen in Seitenhain durch Störungsarmut und bereits vorhandene größere Gehölzareale günstige Voraussetzungen für die Vogelart bilden.

- 3) Die CEF-Maßnahmen müssen zeitlich so realisiert werden, dass die Funktion des beeinträchtigten Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung weiterhin gewährleistet werden kann. Werden in diesem Rahmen Ausweichlebensräume geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs voll funktionsfähig sein.

Die zugeordneten Ausweichflächen stehen bereits zur Verfügung, die Funktionsfähigkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs ist gewährleistet. Das Reptilienhabitat im VB-Plan-Gebiet 6024 wurde im Dezember 2017 fertiggestellt und durch das Umweltamt abgenommen. Die Habitateignung wird sich im Laufe der Zeit durch die Entwicklung der Grünstrukturen weiter erhöhen.

Bei der Ersatzfläche für den Neuntöter in Seitenhain handelt es sich um süd- bis südwestlich exponiertes Grünland mit angrenzender Waldfläche. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll hier die Pflanzung dornenreicher mehrreihiger Strauchhecken auf einer Länge von 250 m und mit einer variierenden Heckenbreite zwischen 5 und 10 m erfolgen.

- 4) Die CEF-Maßnahmen müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der Maßnahme durch die prüfende Behörde fachlich bewertet werden kann.

Die Planung und Herstellung des Reptilienhabitats im VB-Plan-Gebiet ist unter fachlicher Beteiligung des Umweltamtes erfolgt, das Abnahmeprotokoll wurde im Dezember 2017 unterzeichnet. Die Kontrolle der Unterhaltung und Pflege der Flächen obliegt dem Umweltamt.

Die Bepflanzung der Flächen in Seitenhain erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Pirna (UNB). Aufgrund der erfolgten Vorabstimmungen dürften die ergriffenen Maßnahmen für die fachliche Prüfung hinreichend genau beschrieben sein.

- 5) Sofern der Erfolg der Maßnahme im Grundsatz als sicher unterstellt werden kann, aber eine regelmäßige „Nachjustierung“ erfordert, ist ein begleitendes Monitoring (Erfassung der Bestandänderungen) und Management vorzusehen. Der Bebauungsplan muss für den Fall negativer Ergebnisse des Monitorings hinreichend bestimmte Angaben zum weiteren Risikomanagement enthalten.

Die Unterhaltung der Ausgleichsflächen und die Pflege der Pflanzungen sind zu überwachen; ein spezielles Artmonitoring wird allerdings nicht für erforderlich gehalten. Die grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der externen Ersatzmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes verbindlich. Die entsprechenden Regelungen zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Der Einwendung bezüglich der nicht möglichen Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme wurde nicht gefolgt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme liegen vor, wenn zwingende Gründe des öffentlichen Interesses überwiegen, keine zumutbare Alternative für das geplante Vorhaben zu finden ist und sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes nicht verschlechtert (vgl. § 45 Abs. 7). Diese Voraussetzungen sind gegeben, da das öffentliche Interesse an der baulichen Entwicklung des Gebietes als integrierter Wohnbaustandort sowie die (Wieder-)Bebauung des Plangebietes überwiegt, es hierfür keine Alternative gibt und der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand durch die Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden und auf den externen Ersatzflächen hinfällig wird.

Alternativ wäre zwar möglich gewesen, der Vermeidung mehr Raum zu geben, indem mehr Vegetationsstrukturen auf der Bebauungsplan-Fläche selbst erhalten bleiben. Aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung sind allerdings die zu erwartenden Störeinflüsse so erheblich, dass innerhalb des Plangebietes der Artenschutz nur sehr bedingt realisiert werden könnte.

### **2.3. Eingriffsausgleich**

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Eingriffsausgleich (O)*

In der Stellungnahme der LAG wurde der Eingriffsausgleich als unzureichend bewertet. Trotz der Vornutzungsgeschichte des Geländes sei ein Ausgleich für die Bodenfunktion anzusetzen. Es reiche nicht aus, die unbebauten Gebiete zu begrünen. Die Planung wurde abgelehnt, da der Eingriff nach § 15 Abs. 5 BNatSchG unzulässig sei.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Den Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Der Verweis auf die Unzulässigkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft infolge der geplanten Bebauung, ist nicht zutreffend.

Gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG darf ein Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder in angemessener Frist auszugleichen bzw. zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Da der Bebauungsplan Nr. 392 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, gelten die Eingriffe auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **2.4. Umweltmonitoring**

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Vollzugskontrolle (O)*

In einer Stellungnahme des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz wurde auf die erforderliche Vollzugskontrolle gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG und die Überwachung der Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB hingewiesen.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde in der Sache gefolgt

Die grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der externen Ersatzmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes verbindlich. Die entsprechenden Regelungen zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag der Landeshauptstadt mit dem Bauträger verankert.

Die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen wird auf der Grundlage bestehender Überprüfungspflichten der zuständigen Fachbehörden (Immissionsschutzbehörde, Wasserbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde, Straßenverkehrsbehörde) durchgeführt werden.

## **2.5. Geologie/Baugrund**

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Radonschutz (O, EO)*

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wurde den Bauherren empfohlen, zum vorsorgenden Schutz vor möglicherweise erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die Radonsituation durch ein kompetentes Ingenieurbüro abklären zu lassen.

In der Stellungnahme zur erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Strahlenschutzgesetzes vom 27.06.2017 für Radonkonzentrationen in Aufenthaltsräume ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>2</sup> einzuhalten ist und dies durch entsprechende bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass bis Ende des Jahres 2020 Radonvorsorgegebiete ausgewiesen werden, innerhalb derer dieser Referenzwert voraussichtlich überschritten wird, und dass in diesen Gebieten höhere Anforderungen an den Radonschutz von Gebäuden gestellt werden.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Laut der im Umweltamt vorliegenden Kartierung ist das Radonrisiko im Plangebiet vernachlässigbar. Textliche Hinweise zum Radonschutz waren daher nicht erforderlich.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Baugrunduntersuchungen (O)*

In der Stellungnahme des LfULG wurde darauf hingewiesen, dass eine Hauptuntersuchung zum Baugrundgutachten erforderlich ist. Es wurde die Durchführung gebäudebezogener geotechnischer Untersuchungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik bzw. Erd- und Grundbau empfohlen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung Beachtung finden.



### **3. Grünordnung**

#### **3.1. Pflanzgebote**

##### Vorgetragene Inhalte

###### *- Straßenbäume (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) wurde darauf hingewiesen, dass Straßenbaumpflanzungen nach dem aktuellen Merkblatt für Straßenbaumpflanzung durchzuführen sind. Für Straßenbäume sind grundsätzlich Pflanzqualitäten mit dem Stammumfang 18/20 cm festzusetzen. Die Festsetzung des Pflanzgebotes PG 4 sowie der Abschnitt 8.3.2 der Begründung sollten dahingehend korrigiert werden.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Im Pflanzgebot PG 4 (Planstraße 1-4) wurde der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume auf 18/20 cm erhöht. Der Verweis auf das Merkblatt für Straßenbaumpflanzungen wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

##### Vorgetragene Inhalte

###### *- Straßenbäume (EO)*

In der Stellungnahme des ASA zur erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass eine aktualisierte Fassung für das Merkblatt Straßenraumpflanzung (Stand April 2018) vorliegt. Dies sei in den textlichen Hinweisen zu aktualisieren.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Der Bezug auf den veralteten Stand des Merkblattes (2014) wurde im textlichen Hinweis gestrichen.

##### Vorgetragene Inhalte

###### *- Pflanzenlisten (O)*

In der Stellungnahme des ASA wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass für die Planstraße 5 sowie für die Mischverkehrsfläche südlich der Baufelder 5 und 7 die Pflanzenlisten zu überarbeiten sind (die Baumarten sind der Stellungnahme beigefügt). In der Pflanzenliste 5 sei das Pfaffenhütchen zu streichen.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die durch das ASA vorgeschlagenen Arten für Straßenbäume wurden in die Pflanzenliste 1 (Leitarten Straßenbäume) aufgenommen. In der Pflanzenliste 5 (Leitarten Sträucher) wurde das Pfaffenhütchen gestrichen, da die Pflanze gemäß geltenden DIN-Normen nicht in Außenanlagen von Kindereinrichtungen gepflanzt werden darf.

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Pflanzenlisten (EO)*

In der Stellungnahme des ASA zur erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass es aufgrund des Klimawandels derzeit eine starke Reduzierung von geeigneten klimaresistenten Straßenbäumen gibt. Um geeignete Bäume pflanzen zu können, sei es notwendig, eine Öffnungsklausel in der Festsetzung der Pflanzlisten aufzunehmen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

In Punkt I.10.2 der textlichen Festsetzungen wurde eine Öffnungsklausel wie folgt aufgenommen: „Bei der Pflanzung von Straßen- und Anlagenbäumen darf in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft von den Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 abgewichen werden, wenn es sich um für den Standort besser geeignete klimaresistente Arten handelt.“

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Baumscheiben Planstraße 5 (O)*

In der Stellungnahme des ASA wurde darauf hingewiesen, dass die Planstraße 5 zur äußeren Erschließungsstraße zählt und laut denkmalpflegerischer Zielstellung entlang von Erschließungsstraßen mittel- bis großkronige Alleebäume vorzusehen sind. In der Pflanzenliste für die Planstraße 5 seien entsprechende Baumarten festzusetzen (s. o.). Für den dauerhaften Erhalt großkroniger Bäume sind entsprechend große Baumscheiben auszubilden (Mindestbreite 1,50 m). Der Gehweg sei daher mit einer Mindestbreite von 3 Metern auszubilden. Kleineren Baumscheiben an der Planstraße 5 werde durch das ASA nicht zugestimmt.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Zur Realisierung der erforderlichen Baumscheiben wurde der straßenbegleitende Gehweg um 25 cm von 2,75 m auf 3,00 m verbreitert. Damit können die Baumscheiben in der erforderlichen Breite ausgebildet werden. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 5 beträgt damit 9,00 m.

## **3.2. Ersatzpflanzungen**

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Anzahl Ersatzpflanzungen (O)*

In der Stellungnahme der Grünen Liga wurde kritisiert, dass der in der Begründung benannte Ausgleich der zu fällenden Bäume nicht ausreichend ist, hier solle ein Minimum von 1 zu 3 angesetzt werden.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Das Verhältnis der Zahl der Ersatzpflanzungen zu den zu fällenden Bäumen (1:2 oder 1:3) hängt von der zu pflanzenden Pflanzqualität ab. Anzahl, Ort und Pflanzqualität für die Ersatzpflanzungen werden erst im Zuge der durch den Bauträger zu beantragenden Fällgenehmigung verbindlich festgelegt. Diese Aussage wurde in Punkt 5.4 der Begründung ergänzt.

Der Bauträger wurde im Städtebaulichen Vertrag zu den Ersatzpflanzungen verpflichtet.

## **4. Verkehrserschließung**

### **4.1. Planstraßen**

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Leistungsfähigkeitsuntersuchungen (O)*

In der Stellungnahme des Straßen- und Tiefbauamtes (STA) wurde die Anbindung des Wohngebietes über die Planstraße Ost und die Planstraße 5 grundsätzlich positiv bewertet, da die Überlastung eines einzelnen Knotens vermieden werden kann. In diesem Zusammenhang sollte eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für beide Lichtsignalanlagen durchgeführt werden.

Notwendige bauliche und verkehrstechnische Änderungen an den Lichtsignalanlagen (LSA) seien zu Lasten des Bebauungsplanes bzw. Bauträgers zu planen und umzusetzen, auch für die nicht im Planumgriff befindliche LSA Stauffenbergallee/Marienallee.

Die geometrische Gestaltung des Knotenpunktes Stauffenbergallee/Zufahrt Landesdirektion sei hinsichtlich des geringen Stauraums der Zufahrt zu überprüfen und entsprechend zu erweitern. Die Anbindung an den Bestand müsse auch die Gehwegführung berücksichtigen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde in der Sache gefolgt.

Für die Knotenpunkte Marienallee Nord/Planstraße Ost und Radeberger Straße/Planstraße Ost wurde eine statische Berechnung der Leistungsfähigkeit nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen für die Spitzenstunde im Prognosehorizont 2030 erstellt, in dem u. a. eine Gebietsentwicklung der beiden Bauleitpläne (Nr. 392 und Nr. 6024) berücksichtigt ist. Im Ergebnis sind beide Knotenpunkte als vorfahrtsgeregelte Einmündungen leistungsfähig.

Alle in Verbindung mit dem Bauvorhaben erforderlichen Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen hat der Bauträger im Zuge der Erschließungsplanung im Einvernehmen mit der Stadt (Straßen- und Tiefbauamt) durchzuführen. Die Umgestaltung des Knotenpunktes Stauffenbergallee/Zufahrt Landesdirektion muss im Rahmen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Die Planungsdetails werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung mit dem STA abgestimmt. Der Städtebauliche Vertrag enthält hierzu ausführliche Regelungen.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Planstraße Ost (O)*

In der Stellungnahme der DVB AG wurde festgestellt, dass der festgesetzte Straßenquerschnitt der Planstraße Ost den Anforderungen eines möglichen Linienbusbetriebes grundsätzlich gerecht wird. In Abhängigkeit von den noch zu planenden Haltestellenstandorten könne es zur Reduzierung der im Stellplatzkonzept ausgewiesenen Anzahl an Parkständen entlang der Planstraße Ost kommen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die potenziellen Haltestellenstandorte und die daraus resultierende Änderung der Parkstände in der Planstraße Ost werden bei Entscheidung für die Aufnahme des Linienbusbetriebes in Abstimmung mit der DVB AG in der weiteren Erschließungsplanung konzipiert.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Planstraße Ost (EO)*

In der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) zur erneuten Offenlage wurde um Prüfung gebeten, ob die Planstraße Ost bzw. Planstraße 5 als Fortsetzung zur Nebeneinfahrt der Kaserne genutzt werden kann.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Nutzung dieser Straßen als Zufahrt zur Nebeneinfahrt der Graf-Stauffenberg-Kaserne, die sich in Verlängerung der Planstraße 4 befindet, ist mit dieser Festsetzung nicht in Frage gestellt. Die Entwurfsplanung zur verkehrstechnischen Erschließung enthält an der Planstraße Ost eine entsprechende Anbindung der zur Kaserne führenden Zufahrt.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Planstraßen und -wege (O)*

In der Stellungnahme der Freien Alternativschule (FAS) wurde darauf hingewiesen, dass seitens der FAS kein Bedarf und keine Notwendigkeit an einer Entlastungsstraße (Planstraße 5) gesehen werden. Eine Beteiligung an deren Herstellung werde daher abgelehnt. Sollten andere Gründe für den Straßenbau sprechen, sei die Sicherung der Schulwege dringend zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde die Zusammenführung der Wegeführung mit der Landesdirektion angeregt (starke Frequentierung dieser Kreuzung von allen anliegenden Bildungseinrichtungen).

Die geplante Verbindung von der Planstraße 4 bis zur Planstraße 5 für Fußgänger und Radfahrer wurde begrüßt.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anbindung des Wohngebietes über die Planstraße 5 an der südöstlichen Plangebietsgrenze wurde festgesetzt, um damit die Überlastung eines einzelnen Knotens (Stauffenbergallee/Marienallee) bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan zulässigen Bebauung zu vermeiden. Die Planstraße 5 soll gleichzeitig der Erschließung für das benachbarte Plangebiet des in Aufstellung befindlichen VB-Planes Nr. 6024 dienen.

Die Planstraße 5 wird mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg an der Westseite sowie einem 50 cm breiten Randstreifen ausgebildet. Der Gehweg wird im nördlichen Abschnitt 3,00 m breit sein, da hier Baumstandorte für mittelkronige Straßenbäume vorgesehen sind. Die volle Verkehrswirksamkeit dieser Verbindungsstraße wird erst mit dem zukünftigen durchgängigen Ausbau der Planstraße Ost bis zur Radeberger Straße und mit den weiteren Gebietsentwicklungen im Zuge des VB-Planes Nr. 6024 eintreten.

Zur Planung, Herstellung und Finanzierung der Planstraße 5 sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger und der Landeshauptstadt Dresden verankert.

Die Belange der Schulwegsicherung finden in der Erschließungsplanung Berücksichtigung. Das Plangebiet soll über kurze und sichere öffentliche Wege an die vorhandenen Fuß- und Radwege außerhalb des Plangebietes und damit an den ÖPNV angebunden werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Wegenetz ist so konzipiert, dass die von außen in das Gebiet führenden Erschließungswege über die geplanten Gehwege der Planstraßen 2, 3 und 5 bzw. über die Mischverkehrsflächen im Inneren des Plangebietes fortgesetzt werden.

Die Wegeverbindung von der Planstraße 4 bis an die Planstraße 5 ist vorgesehen, kann allerdings nur im Falle des Abrisses der Bestandsgaragen der Berufsschule realisiert werden.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Planstraße 4 / Zugang zum Schulgrundstück (O)*

In der Stellungnahme wurde weiterhin gefordert, die vorhandenen Zugänge der FAS an der westlichen Grundstücksgrenze in die zukünftige Planstraße 4 einzubinden (Tor und Tür, Skizze beigefügt). Außerdem wurde angeregt, im Bereich der Einbahnstraße den Radverkehr in beide Richtungen zu ermöglichen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Zugänge zum Schulgrundstück werden in der weiteren Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Im Bereich der Planstraße 4 (Einbahnstraße) kann nach entsprechender Prüfung die Freigabe für den Radverkehr verkehrsrechtlich angeordnet werden. Dies obliegt der Straßenverkehrsbehörde und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

## **4.2. Denkmalbelange**

### Vorgetragene Inhalte (O)

In der Stellungnahme des Amtes für Kultur und Denkmalschutz wurde dargelegt, dass der dargestellte Zugang von der Stauffenbergallee zulässig ist, sofern der vorhandene Durchgang durch die Stützmauer genutzt wird. Ein neuer Zugang sei nicht zulässig.

Der verkehrlichen Erschließung im Anschluss an die Marienallee sei bereits abgestimmt worden, die verbleibenden Teile der Mauer seien unbedingt zu erhalten und ggf. zu sichern.

Die verkehrliche Anbindung an die Stauffenbergallee im unmittelbaren Anschluss an die ehemalige Hauptwache (Sachgesamtheit) sei im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Eingriffe in die Sachgesamtheit selber seien hierbei unzulässig.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die für den Bau des Planweges 2 erforderliche Öffnung der denkmalgeschützten Umfassungsmauer an der Stauffenbergallee erfolgt an einer Stelle, die nachträglich mit Beton zugesetzt wurde, so dass bei der Errichtung des Weges das Denkmal nicht beeinträchtigt wird. Ein neuer Zugang ist nicht vorgesehen.

Die für den Weg von der Marienallee (Planweg 1) erforderliche Erweiterung der Maueröffnung in der denkmalgeschützten Umfassungsmauer an der Marienallee wurde mit dem Denkmalschutzamt vorabgestimmt.

Die Straßenraumgestaltung der vorhandenen, künftig öffentlichen Zufahrt im Bereich an der Hauptwache wird in der weiteren Planung mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

## **4.3. Belange der Abfallwirtschaft**

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Hausmüllentsorgung (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) wurde darauf hingewiesen, dass für das Befahren der Planstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen die erforderlichen Schleppkurven im Kurvenbereich zu sichern sind. Die Beschilderung der Straßen sei im weiteren Planungsverlauf unter Einbeziehung des ASA abzustimmen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Bei der Erschließungskonzeption wurden die erforderlichen Schleppkurven für das Befahren der Straßen mit Entsorgungsfahrzeugen berücksichtigt. Bemessungsfahrzeug ist das dreiachsige Müllfahrzeug. Die Kurvenbereiche sind dafür ausreichend dimensioniert.

In der weiteren Erschließungsplanung werden hinsichtlich der Verkehrsraumgestaltung und der Beschilderung weitere Abstimmungen mit dem Straßen- und Tiefbauamt und dem ASA erfolgen.

## **5. Medienschließung**

### **5.1. Entwässerung**

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Wasserrechtliche Erlaubnis (O)*

In der Stellungnahme des Umweltamtes wurde darauf hingewiesen, dass für die geplante zentrale Versickerungsanlage wasserrechtliche Gestattungen nach § 8 WHG und § 55 Abs. 2 SächsWG erforderlich sind. Für die Erweiterung der an die Einleitung in die Prießnitz angeschlossenen Fläche sei die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 07.06.2002 erforderlich, diese sei rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan liegt ein Entwässerungskonzept vor, welches in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Dresden erarbeitet wurde. Mit der unteren Wasserbehörde war bereits im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs die grundsätzliche Abstimmung der Vorplanung erfolgt.

Der Bauträger hat die Entwässerungsplanung mit der Genehmigungsbehörde und dem zuständigen Entsorgungsunternehmen abzustimmen und die Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 07.06.2002 sowie die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung für die Errichtung der zentralen Versickerungsanlage sind rechtzeitig zu beantragen und der Stadt spätestens mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Niederschlagswasser (O)*

In der Stellungnahme der Stadtentwässerung Dresden wurde darauf hingewiesen, dass sich die Entwässerung des Niederschlagswassers (NSW) kritisch darstellt, da das NSW über die öffentliche Kanalisation dem Gewässer der Prießnitz zufließt. In der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 07.06.2002 sind die NSW-Mengen des Bebauungsplangebietes nicht berücksichtigt. Auf Grund der erhöhten Einleitung von NSW aus dem Plangebiet in die Prießnitz muss eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen.

Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone III B. Daraus resultieren erhöhte Anforderungen an eine Versickerung. Daher wurde die Entscheidung getroffen, ein neues öffentliches Versickerungsbecken mit einem vorgeschaltetem Trennbauwerk und einem Regenklärbecken zu planen.

Auf Grund der Topographie müssen einige Abschnitte der neuen Straßen zur Kanalisation der Stauffenbergallee hin direkt entwässert werden, hierzu fand eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde statt.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Entwässerungskonzept berücksichtigt. Der Anschluss der abflusswirksamen Flächen aus dem Bebauungsplangebiet ist durch das bestehende Wasserrecht nicht abgedeckt, so dass für die, auch gedrosselte, Regenwasseranbindung des Bebauungsplangebietes eine Tektur des Wasserrechtes erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Einleitung des Niederschlagswassers in die Prießnitz und des besonderen Schutzbedürfnisses des Trinkwasserschutzgebietes wird im Gebiet das Ziel verfolgt, auf Basis der baugrundtechnischen Untersuchung die vorhandenen Potentiale der Versickerung und Rückhaltung auszuschöpfen.

Der Bauträger hat die Entwässerungsplanung mit der Genehmigungsbehörde und dem zuständigen Entsorgungsunternehmen abzustimmen und die Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Niederschlagswasser (O)*

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass für die neu zu verlegenden Abwasseranlagen, die öffentlichen Charakter erhalten, ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Dresden GmbH erforderlich ist.

Sollte es ausdrücklicher Wunsch der Landeshauptstadt Dresden sein, dass die Stadtentwässerung Dresden diese Erschließung übernimmt, ist dafür eine gesonderte Beauftragung durch die LHD erforderlich.

Die wasserrechtlichen Belange bzw. Genehmigungsfähigkeiten sowie die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer zu den Leitungsführungen der Trennkanalisation sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Die weitere Entwässerungsplanung ist mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Regelungen zur Herstellung und Finanzierung der Abwasseranlagen erfolgen im Erschließungsvertrag des Bauträgers mit der Stadtentwässerung Dresden.

Die Klärung der wasserrechtlichen Belange, die Einholung der Zustimmung der betroffenen Eigentümer zu den Leitungsführungen sowie die Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der Stadtentwässerung erfolgt durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro in der weiteren Planung.



## **5.2. Sonstige Medien**

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Stromversorgung (O, EO)*

In der Stellungnahme der DREWAG wurde dargelegt, dass die Stromversorgung als erschlossen betrachtet werden kann. Für die innere Erschließung besteht Koordinierungs- und Abstimmungsbedarf. Bei gewünschtem Anschluss an das Mittelspannungsnetz wird eine separate Kundenstation erforderlich.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Planung Freiräume für die Kabelverlegung zu berücksichtigen sind. Sämtliche Kabel sind im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen, Querungen und Einfahrten sind zu verrohren. Zur Kabellegung in nicht öffentlichen Erschließungsstraßen sind der DREWAG Leitungsrechte einzuräumen.

In der Stellungnahme zur erneuten Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass in der Planstraße Ost die Verlegung von Niederspannungskabeln vorgesehen ist, welche die Erschließung der Schule übernehmen können.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Medientrassen liegen in der Regel in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern diese Flächen für die Verlegung/Sicherung von Leitungen und Kabeln nicht ausreichend sind, wurden die daneben liegenden Flächen mit Leitungsrechten belegt.

Die Abstimmung der inneren Erschließung mit der DREWAG erfolgt durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Trink- und Löschwasserversorgung (O)*

In der Stellungnahme der DREWAG wurde darauf hingewiesen, dass sich die Dimensionierung und der Betrieb der örtlichen Wasserversorgungsanlagen gemäß Konzessionsvertrag mit der LHD ausschließlich nach den Vorgaben einer geordneten TW-Versorgung richten.

Die Angaben zum TW-Bedarf sind bezogen auf die Einzelobjekte bei der DREWAG einzureichen. Die Einordnung und Trassierung der TW-Anlagen richten sich grundsätzlich nach dem im Jahr 2015 aufgestellten Erschließungskonzept und ist mit der DREWAG in der weiteren Planung abzustimmen.

In der Stellungnahme wurde auch darauf hingewiesen, dass die Festlegung des Löschwasserbedarfs grundsätzlich durch die zuständigen Ämter der Stadt erfolgt. Ist eine Bedarfsdeckung mit Trinkwasser zu Löschzwecken über das öffentliche TW-Netz gewünscht, wird die Möglichkeit nach Übergabe der Bedarfswerte geprüft.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Einordnung und Trassierung der TW-Anlagen soll entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung erfolgen und wird mit der DREWAG abgestimmt.

Derzeit stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von 2 Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Diese Aussage bezieht sich auf die aktuelle Betriebsweise des Netzes. Die DREWAG und das Brand- und Katastrophenschutzamt werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bezüglich der Löschwasserbereitstellung einbezogen.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Gasversorgung (O)*

In der Stellungnahme der DREWAG wurde auch auf außer Betrieb befindliche Gasleitungen kleinerer Dimension auf dem Gelände hingewiesen. Diese können nach Rücksprache mit dem Netzbetreiber ausgebaut werden. Die nötigen Ansprechpartner werden im Rahmen der Schachtscheinbearbeitung vor Baubeginn benannt.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die außer Betrieb befindlichen Gasleitungen sollen in Abstimmung mit dem Netzbetreiber ausgebaut werden. Eine Gaserschließung ist im Plangebiet wegen des geplanten Fernwärmeanschlusses nicht vorgesehen.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Fernwärme (O, EO)*

In der Stellungnahme der DREWAG wurde darauf hingewiesen, dass die Trassierung und Dimensionierung der FW-Erschließung in der weiteren Planung mit der DREWAG abzustimmen sind. In der Planstraße 5 ist eine FW-Leitung zur Erschließung des VB-Plan-Gebietes Nr. 6024 vorzusehen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Versorgung aus dem vorhandenen FW-Netz soll von der Stauffenbergallee aus (Anbindepunkt im Gehweg Stauffenbergallee) erfolgen, die Trasse soll im geplanten öffentlichen Weg (Planweg 2) verlegt werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen über die FW-Leitungen im Bereich der Planstraßen (teilweise mit angrenzendem Leitungsrecht) erschlossen werden.

Die Abstimmung der Trassierung und Dimensionierung der Fernwärme-Erschließung mit der DREWAG erfolgt durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

### Vorgetragene Inhalte

#### *- Telekommunikation (O)*

In der Stellungnahme der Telekom wurde darauf hingewiesen, dass sich im Randgebiet des Bebauungsplangebietes Telekommunikationslinien befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für einen rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen wurde um schriftliche Information zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn gebeten. Weiterhin wurde um Sicherstellung des Leitungsrechts zugunsten der Telekom auf Privatwegen und um rechtzeitige Abstimmung bezüglich Lage und Dimension der Leitungszonen sowie Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen durch den Erschließungsträger gebeten. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der TK-Linien zu vermeiden.

Planauskünfte können über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ bezogen werden. Schachtscheine werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet, hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Sie werden in der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der geplanten Neubauten wird rechtzeitig vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG zur planungstechnischen Vorbereitung angefragt.

## **6. Sonstiges**

### **6.1. Versorgung mit Schulplätzen und Sportanlagen**

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Grundschule (O)*

In der Stellungnahme des Schulverwaltungsamtes wurde darauf hingewiesen, dass der Schulträger der schulgesetzlichen Verpflichtung zur ausreichenden Versorgung mit Schulplätzen nicht nachkommen kann.

Der Neubau von 600-650 Wohnungen generiere einen erheblichen Bedarf an Schulplätzen in allen Schularten. Gemäß Schulgesetz für den Freistaat Sachsen muss der Schulträger LHD, hier vertreten durch das Schulverwaltungsamt, die erforderlichen Schulplätze bereitstellen, besonders der Bedarf an Grundschulplätzen muss wohnortnah gesichert werden.

Die Kapazitäten an Grundschulplätzen im Schulbezirk Ortsamt Neustadt seien mit der derzeitigen Bevölkerungsplanung bereits ausgeschöpft. Für den mit der Wohnraumentwicklung im Plangebiet verbundenen Bedarf an Schulplätzen stünden derzeit keine Kapazitäten zur Verfügung. Die im benachbarten VB-Plan-Gebiet Nr. 6024 ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für eine zweizügige Grundschule sei planungsrechtlich bisher nicht gesichert. Sie stehe

nicht im Eigentum des Schulträgers, dieser habe zudem keine Investitionsmittel für deren Realisierung.

Der Bebauungsplan Nr. 392 könne solange nicht rechtswirksam werden, wie die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllt sind und ein Eröffnungstermin der Grundschule feststeht. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan (Spielanlage für Schule, Hort, Kita) entfalte keine Wirkung für die zusätzlich benötigten Grundschulplätze.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Laut Stadtratsbeschluss zur "Fortschreibung der Schulnetzplanung" vom 25. Januar 2018 ergibt sich für den gemeinsamen Grundschulbezirk Neustadt ein Bedarf von 19 Zügen bis zum Schuljahr 25/26 sowie 18 Zügen bis zum Schuljahr 30/31.

Mit Inbetriebnahme der 148. Grundschule an der Friedensstraße stehen im Grundschulbezirk 20 Züge zur Verfügung. Der Schulnetzplan führt aus, dass unter Beachtung der Möglichkeit der Klassenbildung im Bereich der Klassenobergrenze eine bedarfsgerechte Versorgung im Grundschulbezirk möglich ist. Nicht einberechnet in die aktuelle Schulnetzplanung ist die geplante Gemeinbedarfsfläche für die Schule im VB-Plan Nr. 6024, die zusätzliche Kapazitäten bringt. Per gesamtstädtischer Umlage werden die freien und privaten Schulen auf jeden einzelnen Grundschulbezirk angerechnet, auch wenn diese im Grundschulbezirk Neustadt eine besondere Wirkung entfalten.

Laut Schulnetzplan unterschritten die tatsächlichen Anmeldekazitäten im Grundschulbezirk Neustadt den prognostizierten Bedarf aufgrund der Konzentration von vier Grundschulen in freier Trägerschaft. Grundlage der Bedarfsberechnungen im aktuellen Schulnetzplan ist die Bevölkerungsprognose 2017. In die Berechnung dieser Bevölkerungsprognose sind sowohl der Bebauungsplan Nr. 392 mit 650 WE als auch der VB-Plan Nr. 6024 mit 600 WE eingegangen.

An diesen Planungsgrößen hat sich bis dato nichts grundlegend geändert. Der sich aus den Wohnungsbauvorhaben ergebende Bedarf an Schulkapazitäten ist in der aktuellen Schulnetzplanung mit einberechnet. Kapazitätserweiterungen sind demnach nicht angezeigt.

#### Vorgetragene Inhalte

##### *- Schulwegsicherung (O)*

In der Stellungnahme wurde außerdem auf die vom Stadtrat beschlossenen Schulbezirke hingewiesen. Bei der Realisierung des Bebauungsplans seien schulwegsichernde Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf den vergleichsweise dichten innerstädtischen Verkehr zu berücksichtigen.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Schulwegsicherung finden bei der Planung der Erschließungsstraßen Berücksichtigung. Das Plangebiet soll über kurze und sichere öffentliche Wege an die vorhandenen Fuß- und Radwege außerhalb des Plangebietes und an den ÖPNV angebunden werden. Für die Planstraßen 2, 3 und 5 und die Planstraße Ost sind eigenständige Gehwege vorgesehen.



### Vorgetragene Inhalte

#### - *Sporthalle FAS (O)*

In der Stellungnahme der Freien Alternativschule wurde darauf hingewiesen, dass die FAS einen dauerhaften Zugang zur Sporthallennutzung benötigt (Schul- und Freizeitsport). Alle bisherigen Versuche, in bestehenden Hallen Nutzungsverträge zu schließen, scheiterten an Kapazitätsengpässen. In Kooperation der Bildungseinrichtungen am Standort (GS Melli Beese, Alte und Neue Waldorfschule, Kita Marienallee, Betriebssport der Landesbehörden, BewohnerInnen) könnte eine Zwei- oder Dreifeldhalle wirtschaftlich betrieben werden. Das Stadtplanungsamt wurde aufgefordert, weiterhin an einer Lösung für eine geeignete Fläche für eine Sporthalle in unmittelbarer Nähe zur Schule mitzuwirken.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde in der Sache gefolgt.

Es laufen bereits intensive Bemühungen zur Errichtung eines Sporthallenneubaus auf dem Gelände des SC BOREA nordöstlich des Plangebietes. Für die Einordnung der Halle und die Ausbildung als Zwei- oder Dreifeldhalle liegen derzeit mehrere Varianten vor. Die Entscheidung über die Vorzugsvariante und die Klärung der weiteren Schritte werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung der beteiligten Schulen mit den zuständigen Fachämtern und dem SC BOREA erfolgen.

## **6.2. Spielplatzplanung**

### Vorgetragene Inhalte

#### - *Spielanlagen (O)*

In der Stellungnahme des Stadtjugendringes wurde die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei der Spielplatzplanung sowie die Schaffung von altersgerechten/getrennten Spielflächen empfohlen. Außerdem wurde gebeten, die Öffnung des Ballspielfeldes für Kinder, die nicht die betreffende Schule, Kita oder Horteinrichtung besuchen, zu prüfen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Festlegungen zur Gestaltung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche erfolgen in enger Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft. Das ASA hat für die Spielplatzplanung eine Aufgabenstellung erstellt, die dem Bauträger als Grundlage für die Beauftragung zur Verfügung gestellt wurde. Die Entscheidungen zur Einbeziehung der Öffentlichkeit bei der Spielplatzplanung und zur Nutzbarkeit des auf der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Ballspielfeldes für die Allgemeinheit erfolgen außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

### **6.3. Brandschutzbelange**

#### Vorgetragene Inhalte

- *Brandschutzanforderungen (O, EO)*

In den Stellungnahmen des Brand- und Katastrophenschutzamtes (BKSA) wurden fachliche Hinweise zu den Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gegeben (Mindestmaße, Kurvenradien, Rettungswege). Aus brandschutztechnischer Sicht ist über baulichen Anlagen (Tiefgaragen, unterirdische Kanalbauwerke) mindestens die Brückenklasse 30 nach DIN 1072 erforderlich (Einsatzerfordernis von Sonderfahrzeugen).

Auf Grund der geplanten Baufelddimensionen könnten Flächen für die Feuerwehr auch innerhalb der Baufelder mit Anbindungen an den öffentlichen Verkehrsraum erforderlich werden. Dies kann jedoch erst schlüssig im Rahmen der Genehmigungsverfahren beurteilt werden.

In den Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund der geplanten Baufelddimensionen absehbar ist, dass der zweite Rettungsweg straßenseitig über Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt werden muss. Bedingungen hierfür sind ein Mindestabstand von 3 m zur Fassade und ein Maximalabstand von 10 m zu Anleiterstellen sowie eine mindestens 3,50 m breite hindernisfreie Fahrbahn. Weiterhin sei absehbar, dass Feuerwehrumfahrten/ Bewegungsflächen nach DIN 14090 erforderlich werden können. Es erfolgten Hinweise zu Flächenanforderungen, Beschilderungen und zur baulichen Sicherung der Rettungswege.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Einhaltung der Brandschutzanforderungen wird bei der Gebäude- und Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Die geplanten Feuerwehruzufahrten und die Anleiterflächen werden durch das mit der Hochbauplanung beauftragte Architekturbüro festgelegt und mit dem Brand- und Katastrophenschutzamt abgestimmt.

#### Vorgetragene Inhalte

- *Baumpflanzungen (O, EO)*

In den Stellungnahmen des BKSA wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass Bäume das Anleitern an die Gebäude/ Fassaden nicht behindern dürfen. Für Bäume, bei denen das Kronenwachstum ins Lichtraumprofil der Straße zu erwarten ist, sei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nach DIN 14090 sicherzustellen. Ein Urteil bezüglich der brandschutztechnischen Verträglichkeit fassadennaher Bäume/Pflanzmaßnahmen sei derzeit nicht möglich.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Freiflächenkonzept sind an den Planstraßen straßenbegleitende Baumpflanzungen geplant, die als kleinkronige bzw. schmalkronige Bäume einzustufen sind, so dass das Anleitern an den Mehrfamilienhäusern gewährleistet werden kann.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können gemäß textlicher Festsetzung bis zu 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen, wenn eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Baumstandorte werden im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit dem BKSA abgestimmt.

#### Vorgetragene Inhalte

##### - *Löschwasser (O, EO)*

In den Stellungnahmen des BKSA wurden außerdem Hinweise bezüglich der Anforderungen an die Löschwasserversorgung gegeben (Hydrantenanordnung und -abstände, Löschwasserbedarf, Vorlagen zum Bauantrag). Vorhandene Hydranten sind funktionssicher zu erhalten.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Für das Baugebiet ist nach Vorgabe des BKSA in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse eine leitungsgebundene Bereitstellung von max. 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Derzeit stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von zwei Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

Die detaillierten Abstimmungen mit dem BKSA bezüglich der Löschwasserversorgung erfolgen in der weiteren Planung.

#### Vorgetragene Inhalte

##### - *Sonstige Brandschutzbelange (EO)*

In der Stellungnahme des BKSA wurden weiterhin Hinweise bezüglich Frei-/Oberleitungen und Straßensperrungen/Straßennutzungsbeschränkungen gegeben.

Durchlaufende bzw. straßenbegleitende Frei-/Oberleitungen sollten grundsätzlich vermieden werden. Bei (temporären) straßenquerenden Freileitungen ist eine Mindestdurchfahrtsbreite und -höhe von 4 m erforderlich.

Im Falle notwendiger Straßensperrungen/-nutzungseinschränkungen sind Beginn und Abschluss der Baumaßnahmen dem BKSA anzuzeigen. Die Baumaßnahmen sollten bauabschnittsweise und/oder straßenhalbsseitig und innerhalb des dafür minimal notwendigen Zeitraumes realisiert werden.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Sie werden in der weiteren Erschließungsplanung Berücksichtigung finden. Beginn und Abschluss der Baumaßnahmen werden dem BKSA rechtzeitig angezeigt. Die erforderlichen Mindestdurchfahrtsbreiten und -höhen werden sichergestellt.



#### **6.4. Städtebaulicher Vertrag**

##### Vorgetragene Inhalte

###### - *Öffentliche Grünfläche (O)*

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) wurde darauf hingewiesen, dass neue öffentliche Grünflächen grundsätzlich lastenfrei zu planen, herzustellen und dem ASA zu übergeben sind. Die Gesamtgestaltung und Pflege der Freiflächen ist zwischen dem ASA und dem Erschließungsträger abzustimmen.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Regelungen zur Planung, Herstellung und Übergabe der öffentlichen Grünfläche sind im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Bauträger verpflichtet sich demnach, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen unentgeltlich der Stadt zu übereignen. Unter Teilen der öffentlichen Grünfläche wird sich entsprechend der Festsetzung im Rechtsplan zukünftig eine unterirdische Regenrückhalteanlage befinden, eine entsprechende Abstimmung hierzu zwischen ASA und SE DD hat stattgefunden. Die endgültigen Festlegungen zur Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes werden in der weiteren Planung in Abstimmung mit dem ASA erfolgen.

##### Vorgetragene Inhalte

###### - *Öffentliche Grünfläche (O, EO)*

In den Stellungnahmen des ASA wurde außerdem darauf hingewiesen, dass im städtebaulichen Vertrag die Bruttobaukosten (Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) für die öffentliche Grünfläche zu sichern sind. Grundlage für den städtebaulichen Vertrag bildet ein mit dem ASA abgestimmter Entwurfsplan.

Die zu berücksichtigenden Folgekosten für die öffentliche Grünanlage sind in der Begründung aufzuführen und dauerhaft im Haushalt des ASA einzustellen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass das ASA bei der Aufstellung des städtebaulichen Vertrages sowie bei der Erschließungsplanung rechtzeitig und umfassend einzubeziehen ist.

##### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Den Stellungnahmen wurde gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die kosten- und lastenfreie Übertragung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an die Landeshauptstadt Dresden ist im städtebaulichen Vertrag verankert.

Durch den Bauträger wird die Herstellung der Grünfläche sowie eine Anwuchs- und Entwicklungspflege für die Baum- und Strauchpflanzungen übernommen. Die Unterhaltslast für die zukünftigen öffentlichen Flächen liegt bei der Stadt Dresden, die Folgekosten sind nach Übernahme in den Haushalt des ASA einzustellen. Da die Höhe der Folgekosten noch nicht bekannt ist, konnten sie nicht in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt werden.

Das ASA wurde bei der Erstellung des städtebaulichen Vertrages sowie bei der Planung der öffentlichen Grünfläche beteiligt.



### Vorgetragene Inhalte

- *Wertstoffcontainerplatz (O)*

In der Stellungnahme des ASA wurde darauf hingewiesen, dass die Errichtung und Finanzierung der Wertstoffcontainerplätze im Städtebaulichen Vertrag zu regeln ist.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Eine entsprechende Regelung ist im städtebaulichen Vertrag verankert.

### Vorgetragene Inhalte

- *Kostensicherung FCS-Maßnahme Seitenhain (EO)*

In der Stellungnahme des Landratsamtes wurde darauf hingewiesen, dass die Kostensicherung der Ersatzmaßnahme im Städtebaulichen Vertrag zu regeln ist.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

Für die FCS-Maßnahme für die geschützte Art Neuntöter auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 252 der Gemarkung Seitenhain (ca. 2 ha) ist nach Abschluss der dreijährigen Entwicklungspflege eine fachgerechte Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Die Pflege wird durch einen Forstwirtschaftsbetrieb durchgeführt, die Rechnungslegung erfolgt durch diesen an die Stadt (Umweltamt). Der Bauträger hat für diese Maßnahmen die anteiligen Kosten zu übernehmen.

## **6.5. Bodenordnung**

### Vorgetragene Inhalte (O)

In der Stellungnahme des Staatsbetriebes SIB Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) wurde darauf hingewiesen, dass der Freistaat Sachsen vom geplanten Vorhaben betroffen ist. Gegenüber dem Planstand der Unterrichtung der Öffentlichkeit (Stand Mai 2015) wurden die Lage der Planstraße 5 und der Geltungsbereich geändert. Nunmehr ist nur ein geringfügiger Randstreifen der Freistaateigenen Flurstücke 1963/104 und 1963/84 betroffen. Der Inanspruchnahme dieses Randstreifens wird zugestimmt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass es im weiteren Verfahren hierfür der liegenschaftlichen Klärung zwischen Freistaat und Investor bzw. Stadt bedarf. Kosten für die Herstellung der Planstraße 5 werden seitens des Freistaates Sachsen nicht übernommen.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Herstellung und Finanzierung der Planstraße 5 erfolgt durch den Bauträger. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag verankert.

Bezüglich der Inanspruchnahme des geringfügigen Randstreifens des Freistaatgrundstücks muss in der weiteren Planung eine Klärung bis zum Satzungsbeschluss zwischen dem Freistaat Sachsen, der Landeshauptstadt Dresden und dem Bauträger hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit herbeigeführt werden.

#### Vorgetragene Inhalte

##### - *Planstraße 5 (EO)*

In der Stellungnahme des ZFM zur erneuten Offenlage wurde der Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 1963/104 zum Ausbau der Planstraße 5 auf eine Breite von 9,00 m widersprochen. Der Ausbau der Planstraße 5 sei nicht auf dem Flurstück des Freistaates Sachsen vorzunehmen.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurden die Lage der Planstraße 5 und der Geltungsbereich gegenüber dem Planstand der öffentlichen Unterrichtung (Mai 2015) so geändert, dass ein geringfügiger Randstreifen der Freistaat-eigenen Flurstücke 1963/104 und 1963/84 betroffen ist. Der Inanspruchnahme dieses Randstreifens im südlichen Teil der Planstraße wurde durch ZFM mit Schreiben vom 05.05.2017 ausdrücklich zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde die Erschließungsplanung fortgeführt.

Die nunmehrige Verbreiterung des Straßenquerschnitts von 8,75 m auf 9,00 m im nördlichen Abschnitt der Planstraße 5 erfolgte ausschließlich in westlicher Richtung, so dass aus dieser Festsetzung kein neuer Sachverhalt in Bezug auf das Flurstück 1963/104 resultiert.

#### Vorgetragene Inhalte (O)

In der Stellungnahme des Amtes für Geodaten und Kataster wurde darauf hingewiesen, dass die Eigentumsverhältnisse der von der Planung betroffenen Flurstücke durchmischt sind. Die Realisierung der Planung erfordere die Neuordnung der Flurstücke und der Eigentumsverhältnisse durch ein geeignetes Bodenordnungsverfahren. Einige Grundstückseigentümer hätten sich bereits mit Beratungswunsch an die Umlegungsstelle gewandt.

Bei Umsetzung über eine vereinbarte vereinfachte Umlegung bestehe die Möglichkeit der Erwirtschaftung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche durch alle am Verfahren beteiligten Eigentümer. Wird keine Vereinbarung zur Grundstücksneuordnung erreicht, sei die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nur bei Bereitstellung von Ersatzland für die Gemeinbedarfsfläche und für die überwiegend nicht dem Gebiet dienende Planstraße 5 möglich. Das im Gebiet liegende städtische Flurstück 1963/6 reicht hierfür nicht aus.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit von privatrechtlichen Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern (Grundstückskauf bzw. -tausch). Der Bauträger, mit dem die Landeshaupt-

stadt Dresden einen städtebaulichen Vertrag zur verkehrs- und medientechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes abschließt, hat den Großteil der Flächen im Plangebiet erworben bzw. wird zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Herstellung der öffentlichen Erschließung, die kosten- und lastenfreie Übertragung öffentlicher Erschließungsflächen sowie die Kostenweiterverrechnung mit den weiteren von den Erschließungsmaßnahmen betroffenen Grundstückseigentümern geklärt. Somit sind eine Neuordnung der Grundstücke oder ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

#### Vorgetragene Inhalte (O)

In der Stellungnahme wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass durch die Grenzziehung des Geltungsbereiches nördlich der Planstraße Ost am Flurstück 1963/119 (neu: 1963/136) Restflächen entstehen.

Die nördliche Grenze des Planweges 1 sollte sich an der Grenze zum Flurstück 1963/110 orientieren, um unattraktive Splitterflächen zu vermeiden.

Die Teilfläche vom Flurstück 1963/119 (im Plan zur Offenlage 1963/80, neu: 1963/137), geplant für den Gemeinbedarf, sowie die für die Planstraße 5 erforderlichen Teilflächen sollten vorab über den freihändigen Erwerb geregelt werden.

#### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die nördliche Grenze des Planweges 1 wurde so geändert, dass sie an der Grenze zum Flurstück 1963/110 verläuft.

Ein freihändiger Erwerb der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 1963/137) durch die Stadt ist nicht vorgesehen, da die Nutzung der Fläche durch private Träger erfolgen wird und der Eigentümer das Grundstück nicht veräußern möchte.

Regelungen zur Grundstücksübertragung der zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind im städtebaulichen Vertrag verankert.

## **6.6. Sozialer Wohnungsbau**

### Vorgetragene Inhalte (EO)

In der Stellungnahme der WID wurde darauf hingewiesen, dass sich mit dem Bebauungsplan Nr. 392 die Chance bietet, für die Grundstücksflächen der LH Dresden und der DREWAG die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung im Sinne des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen. Dabei sei die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts von entscheidender Bedeutung. In diesem Zusammenhang werden die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans kritisch gesehen. Dies betrifft insbesondere den Ausschluss von Wohnnutzungen in Sockel- und Dachgeschossen, die aus der festgesetzten Traufhöhe resultierenden Geschosshöhen von 3,10 m bis 3,50 m, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Gemeinschaftstiefgaragen sowie die Fassadengestaltung, Terrassen und Balkonanlagen.

Die benannten Festsetzungen wären nur mit weiteren finanziellen Mitteln aus dem Haushalt der LH Dresden realisierbar, wofür sich die WID ausdrücklich ausspricht, um den Einklang von Gestaltungsqualität und sozialem Wohnungsbau herzustellen.

Gemäß Stellungnahme der WID könnte der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans definierte Bruttorauminhalt unter folgenden Bedingungen wirtschaftlicher genutzt werden:

- Reduzierung der Geschosshöhen auf 3 m, Anordnung von 6 Vollgeschossen, das Kellergeschoss wird mittels Geländeregulierung nicht als Vollgeschoss hergestellt,
- oberirdische Anordnung der PKW-Stellplätze, die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen damit nicht auf einer statisch dafür bemessenen Tiefgaragen-Decke nachgewiesen werden.

Nach Auffassung der WID stehen diese Modifikationen den Grundsätzen des Bebauungsplans nicht entgegen. Die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sei wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird die Bauleitplanung in der Pflicht gesehen, eine Segregation durch Architektur als Produkt zu hoher gestalterische und architektonischer Zielvorstellungen zu verhindern.

In der Stellungnahme der DREWAG wurde darauf hingewiesen, dass die WID plant, die Baufelder 1 und 2 für sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Es wird gebeten, folgende Punkte auf ihre unbedingte Notwendigkeit zu prüfen:

- Gemeinschaftstiefgaragen, welche für die Feuerwehr zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungsweges befahrbar sein müssen,
- Geschosshöhen von 3,1 m bis 3,5 m, Terrassen zur Stauffenbergallee,
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung im Sockelbereich, Fensterfarbe,
- Festsetzungen zu Grundrissen, welche zum Bau von mindestens 7 Treppenaufgängen, der Gebäudeklasse 5 (und der damit verbundenen notwendigen Aufzüge führen),
- Vorgaben zur Dachgestaltung, welche nicht für Hauptnutzflächen ausbaubar sind.

### Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Für die architektonische Ausformulierung der Baukörper entlang der Stauffenbergallee (Baufelder 1 bis 3.2) war die Integration des bestehenden Gebäudes Stauffenbergallee 4 von be-

sonderer Bedeutung. Der denkmalgeschützte Bestand diene als Maßstabsgeber für die Entwicklung eines stimmigen Gesamtbildes hinsichtlich der Gebäudevolumetrie und des architektonischen Ausdrucks. Sowohl die Gliederung in Sockel, Obergeschoss- und Dachgeschosszone als auch Traufhöhe und Dachform orientieren sich am Bestand. Um die ruhige Dachlandschaft des Bestands entlang der Stauffenbergallee fortzuführen, wurden Aufenthaltsräume sowie Gauben und Dacheinschnitte in den Dachgeschossen ausgeschlossen.

Das Mischgebiet entlang der Stauffenbergallee soll neben der Wohnfunktion auch Nutzungsangebote für Arbeitsstätten, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen etc. ermöglichen. Die Bezugshöhe (OK EG) für die festgesetzte Traufhöhe (16,30 m) darf um 0,50 m über- oder unterschritten werden. Bei der daraus möglichen Traufhöhe von 15,80 m und vier Obergeschossen mit einer Geschosshöhe von 3,00 m ergibt sich für das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 3,80 m, die für gewerbliche und ähnliche Nutzungen angemessen ist.

Die höchsten Gebäudehöhen (HGH) sind als Höchstmaß festgesetzt. Damit sind auch im Bau-  
feld 2 Geschosshöhen von 3,00 m problemlos umsetzbar.

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im Mischgebiet sind sie nicht ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden jedoch Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Gemeinschaftstiefgaragen unterbaut werden dürfen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der privaten Freiflächen im Gebiet und der Reduzierung der Versiegelung. Die vollständige ebenerdige Unterbringung der notwendigen PKW-Stellplätze ist nicht ausgeschlossen, würde jedoch die Aufenthaltsqualität der Freiflächen im Mischgebiet erheblich mindern. Zudem bieten sich die Sockelzonen für die Einordnung der Stellplätze an.

Die Festsetzung der vorgelagerten Terrassen (Bastionen) in den Baufeldern 1 und 3 entlang der Stauffenbergallee erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Konzept und soll die Errichtung von einheitlich ausgebildeten privaten Freiwohnbereichen in Richtung Stauffenbergallee ermöglichen.

Für die Außenwirkung des Plangebietes ist die Gestaltung der Gebäude an der Stauffenbergallee, die eine bedeutende städtische Achse darstellt, von größter Wichtigkeit. Dementsprechend sind für die Fassaden dieser Gebäude Materialien und Farben festgesetzt, die sich in den Kanon der bereits am Standort vorhandenen Fassaden einfügen und eine harmonische Gesamtgestaltung des Ensembles gewährleisten. Die Fassaden der Gebäude im Mischgebiet sind in Anlehnung an das Bestandsgebäude Stauffenbergallee 4 zu mindestens 80 % als Putzfassade mit einem einheitlichen, hellen Farbton auszuführen. Als Material für die Sockelzonen inklusive der vorgelagerten Terrassen (Bastionen) und für sonstige Gliederungselemente soll Ziegel zum Einsatz kommen.

Die genannten Festsetzungen des Bebauungsplans, die bereits im Entwurf zur Offenlage enthalten waren, gewährleisten eine dem Ort entsprechende Ausformung und Gestaltung der Gebäude und stehen auch der Einordnung von Sozialwohnungen nicht entgegen.