

1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger und das Bauaufsichtsamt weisen auf die erforderliche Ergänzung der Zulässigkeit von Walmdächern in den textlichen Festsetzungen hin. Laut Nutzungsschablone des Rechtsplans sind Zelt- und Walmdächer zulässig.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung II.1.2 wird bezüglich der Zulässigkeit von Walmdächern ergänzt und damit die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung verfügen die geplanten Baukörper über Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-30°.

Vorgetragene Inhalte

Durch das Umweltamt wird die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Schutz vor zu hohen Radonimmissionen angeregt. Weiterhin wird die Änderung des ersten Satzes unter III. Hinweise, Radonschutz bezüglich einer erhöhten Radonbelastung angeregt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für welches die Radonrisikoklasse *erhöht* aus der Geologie abgeleitet wurde. Der textliche Hinweis zum Radonschutz wird entsprechend präzisiert. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird den Bauherren empfohlen, eine radongeschützte Bauweise anzuwenden. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist bereits im Bebauungsplan-Entwurf enthalten.

Vorgetragene Inhalte

Durch das Umweltamt wird angeregt, die textliche Festsetzung zum Regenrückhaltebecken hinsichtlich der Bemessung auf ein 10-jährliches Regenereignis zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Bemessung des geplanten Rückhaltebeckens im Osten des Plangebietes erfolgte für ein 10-jährliches Abflussereignis. Die Präzisierung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Mindestrückhaltevolumens dient der Planungssicherheit.

Vorgetragene Inhalte

Die Stadtentwässerung Dresden weist darauf hin, dass das mit LR2 ausgewiesene Leitungsrecht entfallen kann, da die neben dem Regenrückhaltebecken gelegene Grünfläche öffentlichen Charakter erhalten soll.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregungen wird in der Sache gefolgt. Für das östliche Grundstück wurde im Bebauungsplan-Entwurf ein Geh- und Fahr- sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung textlich festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens, das nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, dauerhaft zu gewährleisten und um die Regenwasserzuleitung vom Rückhaltebecken zum Drosselschacht in der Heinrich-Heine-Straße planungsrechtlich zu sichern.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 2 von 13

Die Flurstücke 1030/26 und 314/26 werden im Bebauungsplan gemäß Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft am 15.06.2010 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Betreiber des Beckens einschließlich Zufahrt und Überlaufbereich ist die Stadtentwässerung Dresden. Die Beibehaltung der Festsetzung von Geh- und Fahr- bzw. Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung dient dem besseren Planverständnis.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft regt an, den Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zum Wertstoffcontainerplatz (WSCP) im Einmündungsbereich Am Pfaffenberg / Wilhelm-Franke-Straße auf mindestens 12 m (rechtlich sicherer auf 14 m) zu erhöhen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baufenster, welches sich unmittelbar in Rücklage des Wertstoffcontainerstandplatzes Nr. 1026 befindet, wurde bereits im Bebauungsplan-Entwurf aus Lärmschutzgründen so festgesetzt, dass der Abstand des möglichen Wohngebäudes zu den Wertstoffbehältern mindestens 15 m beträgt.

Vorgetragene Inhalte

Das Bauaufsichtsamt weist darauf hin, dass zwischen den jeweiligen Baugrundstücken und der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche private Grundstückszufahrten auf eigenen Flurstücken bzw. in Verwendung weiterer Flurstücke festgesetzt sind. Mit dieser Festsetzung sei die Erschließung bauordnungsrechtlich nicht gesichert; für erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte seien entsprechende rechtliche Sicherungen notwendig.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt. Durch den Vorhabenträger erfolgte bereits die Grundstücksneuordnung der beplanten Grundstücke. Die dem Satzungsbeschluss zugrunde liegende aktuelle Plangrundlage des Vermessungsamtes vom 27.05.2010 enthält bereits die aktuelle Flurstücksaufteilung.

In den Kaufverträgen zwischen Vorhabenträger und künftigen Bauherren wird geregelt, dass die privaten Zufahrten jeweils den beiden angrenzenden Grundstückseigentümern zugeordnet sind. Weitergehende rechtliche Sicherungen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

2. Grün- und Umweltbelange

Vorgetragene Inhalte

Eine Bürgerin äußert Bedenken hinsichtlich des Eingriffs in das Schutzgut Luft/Klima. Klimatische Einschränkungen seien bereits durch das realisierte Wohngebiet zwischen W.-Frankenstraße und I.-Bachmann-Straße vorhanden. Durch die Aufforstung einer Fläche in Leuteritz könne keine positive Auswirkung auf das Schutzgut am Standort Am Pfaffenberg erreicht werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Einwendungen wird teilweise gefolgt. Die Zuordnungsfestsetzung zum VB-Plan Nr. 676 wird geändert und um eine Entsiegelungsmaßnahme im Ortsamtsbereich Prohlis ergänzt. Durch die Umsetzung der Planung (Bau von 10 Einzelhäusern) sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten. Die Festsetzung der offenen Bauweise und die grünordnerischen Festsetzungen für das Plangebiet tragen zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut ebenso bei wie die Umsetzung der rechtlichen Regelungen zur Energieeinsparung, der Einbau von Heizungsanlagen nach dem Stand der Technik und die Nutzung alternativer Energien.

Durch das Umweltamt wurde eine naturschutzfachliche Prüfung der angeführten Sachverhalte vorgenommen, in deren Ergebnis die Aussagen des Umweltberichtes zum Schutzgut Klima / Luft bestätigt wurden.

Trotz der Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist ein vollständiger Ausgleich des planbedingten Eingriffs im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Klima. Geeignete Ausgleichsflächen mit einem unmittelbaren räumlichen Bezug zum Plangebiet stehen nicht zur Verfügung. Die zugeordneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen liegen im Ortsamtsbereich Prohlis (Schulhofentsiegelung) bzw. in Leuteritz (Aufforstung). Naturschutzfachlich besitzen diese Maßnahmen eine hohe und dauerhafte Qualität.

Mit den zugeordneten Flächen und Maßnahmen ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt ausgleichbar. Bezogen auf das Schutzgut Klima kann der erforderliche Eingriffsausgleich aber nicht vollständig nachgewiesen werden, da die Bereitstellung von ideal geeigneten Ausgleichsmaßnahmen, welche alle beeinträchtigten Schutzgüter im genau erforderlichen Umfang ausgleichen, im Stadtgebiet nicht möglich war. Dem verbleibenden Defizit beim Schutzgut Klima steht aber eine deutliche Aufwertung der Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber, so dass der Eingriff in seiner Gesamtheit als kompensiert betrachtet werden kann.

Vorgetragene Inhalte

Das Umweltamt regt die Änderung der grünordnerischen Festsetzung unter I.8.2 (Pflanzung eines Baumes pro 100 m² der zum Anpflanzen festgesetzten Fläche) an und weist auf eine fehlende Maßeinheit (cm) unter I.8.2, letzter Satz hin.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt. Die grünordnerische Festsetzung unter I.8.2 wird vereinfacht. Die fehlende Maßeinheit wird ergänzt.

Die zum Anpflanzen festgesetzte Fläche befindet sich in der Südlage der Wohngrundstücke. Das grünordnerische Gestaltungsziel sieht zwar eine mehrschichtige flächendeckende Gehölzpflanzung vor, diese soll jedoch nicht zu einer zu starken Verschattung der Grundstücke führen. Durch die entsprechend der Anregung vorgenommene Reduzierung der Dichte der Baumzone können die Grundstückseigentümer gestalterisch wesentlich individueller und flexibler die Besonnung ihres Grundstückes von der Südseite aus gestalten.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 4 von 13

Vorgetragene Inhalte

Das Umweltamt regt die Änderung der grünordnerischen Festsetzung unter I.8.3 (Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. STU 18/20) an.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die grünordnerische Festsetzung unter I.8.3 wird geändert. Die dreimalige Verpflanzung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18/20 cm ist die Standardware bei Baumschulqualitäten und gewährleistet durch eine gut verzweigte Wurzelbildung gute Anwuchsergebnisse.

Vorgetragene Inhalte

Durch das Umweltamt erfolgt die Zuarbeit einer geänderten Zuordnungsfestsetzung und Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Zuordnungsfestsetzung und Bilanzierung wird im Bebauungsplan aktualisiert.

Im Umweltamt wurde festgestellt, dass die für den VB-Plan Nr. 676 zur Zuordnung vorgesehene Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes bereits teilweise einem Straßenbauvorhaben zugeordnet worden ist. Aus diesem Grund wurden geänderte Vorschläge für die Zuordnungsfestsetzungen zugearbeitet.

Den Flächen, deren Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, werden demnach die Entsiegelung von 5.031 m² Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 195 der Gemarkung Dresden-Prohlis und die Aufforstung von 5.500 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 195/1 der Gemarkung Dresden-Leuteritz zugeordnet.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft und das Liegenschaftsamt lehnen die Übernahme des vorhandenen Grünstreifens (Anger) ab. Die Flächen sollten ebenso wie der Garten- und Gehölzsaum im Süden komplett den Baugrundstücken zugeordnet werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung des Angers als öffentliche Grünfläche wird aus rechtlichen Gründen beibehalten. Dies wurde in einem Abstimmungstermin mit den zuständigen Ämtern (Liegenschaftsamt, Umweltamt und Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft) am 12.05.2010 bestätigt.

Bei dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Gehölzstreifen südlich der Straße Am Pfaffenberg handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme aus dem VB-Plan Nr. 604, die nachrichtlich in den VB-Plan Nr. 676 übernommen wurde. Der Gehölzstreifen befindet sich überwiegend im Bereich der städtischen Flurstücke 1030/1, 1030/3 und 1030/5.

Für den östlichen Bereich dieser Angerfläche (Teilfläche des Flurstücks 1030/6 im Eigentum des Vorhabenträgers), die im Zuge der Ausgleichsmaßnahme ebenfalls bepflanzt worden war, ist die Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden in Vorbereitung (Anmerkung: Die angegebenen Flurstücksnummer beziehen sich auf den Ausgangszustand, vor der Flurstücksneuordnung).

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) weist darauf hin, dass bei Baumpflanzungen im Gehwegbereich (grundsätzlich mit der Qualität 18/20, 3xv.) eine Abstimmung mit dem ASA und dem Straßen- und Tiefbauamt erfolgen muss.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 5 von 13

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch das Büro ArnoldConsult berücksichtigt.

Die Straßenplanung wird mit dem ASA abgestimmt. Nach dem derzeitigen Stand der Straßenplanung sind 3 Bäume südlich der Straße Am Pfaffenberg von den geplanten Erschließungsmaßnahmen betroffen. Es ist vorgesehen, diese Bäume mit großvolumigen Wurzelballen umzusetzen. Zwei der Bäume sollen im entsprechenden Mindestabstand zur Fahrbahn in unmittelbarer Nähe zum Ursprungsstandort wieder gepflanzt werden, während der dritte Baum in Höhe der Wendeschleife des Regenrückhaltebeckens in Flucht der Baumreihe gepflanzt werden soll. Sollte sich zeigen, dass aufgrund des Alters die Bäume nicht anwachsen, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Vorgetragene Inhalte

Durch das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft wird angemerkt, dass die als externe Ausgleichsfläche zugeordnete Fläche auf dem Flurstück 195/1 der Gemarkung Leuteritz für eine Erstaufforstung geeignet ist, die Pflanzung sollte durch die untere Forstbehörde projektiert und durchgeführt werden. Für die Herstellung der Kultur sind 4 €/m² notwendig. Es sei festzulegen, wer die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Klima begleicht.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme obliegt dem Umweltamt. Im Durchführungsvertrag ist vereinbart, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Gesamtsumme 37.059,02 €) an das Umweltamt zu entrichten hat. Auf die Aufforstung der Teilfläche des Flurstücks 195/1, Gemarkung Leuteritz - als ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen - entfallen dabei Kosten in Höhe von ca. 8.000 €.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) weist darauf hin, dass für die Straße Am Pfaffenberg zur Zeit die Anliegerpflicht zur Reinigung öffentlicher Straßen gilt. Unter Umständen sei es notwendig, die Straße in die öffentliche Reinigung aufzunehmen. In diesem Fall sollten die Deckschichten der Verkehrsflächen für den Einsatz kommunaler Kehrtechnik ausgerüstet sein. Das ASA sei in die weitere Detailplanung zur Umsetzung des Straßenbauvorhabens einzubeziehen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Straße Am Pfaffenberg sind mit Ausnahme der erforderlichen Leitungsquerungen und der Fortführung des Gehweges auf der Nordseite bis zur H.-Heine-Straße keine Änderungen geplant. Die Modalitäten der Straßenreinigung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

Die erforderlichen Abstimmungen zur Straßenplanung mit dem ASA werden durch den Erschließungsplaner (Büro ArnoldConsult) vorgenommen.

Vorgetragene Inhalte

Durch das Liegenschaftsamt wird angemerkt, dass die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens (RRB) als private Grünfläche festgesetzt sei. Die unter Pkt. 9 der Begründung beschriebene Übertragung des Eigentums an diesem Flurstück könne daher nur das RRB selbst betreffen.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 6 von 13

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt. Das Umfeld des Regenrückhaltebeckens wird in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Eingrünung Regenrückhaltebecken* festgesetzt. Die Übertragung des Flurstücks an die Landeshauptstadt Dresden ist in Vorbereitung. Betreiber der Anlage einschließlich Zufahrt und Überlaufbereich ist die Stadtentwässerung Dresden.

3. Verkehrserschließung

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger weist auf die bereits jetzt problematische Parkplatz- und Verkehrssituation in der Straße Am Pfaffenberg (insbesondere durch Fremdparker) hin. Die weitere Verschärfung der Situation sei für die Anwohner nicht zumutbar.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird in der Sache gefolgt. Durch die Umsetzung der Planung (Bau von 10 Einzelhäusern auf einer medientechnisch weitgehend erschlossenen Fläche) sind jedoch keine erheblichen Veränderungen der Parkplatz- und Verkehrssituation zu erwarten. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich auf den großzügig bemessenen Baugrundstücken anzuordnen.

Die Straße Am Pfaffenberg ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Benutzung dieser Straßenverkehrsfläche ist nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt. Das Parken und Halten von Fahrzeugen auf diesen Flächen ist in der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) geregelt. Die Einhaltung dieser Vorschrift obliegt jedem Verkehrsteilnehmer. Die Überwachung des ruhenden Verkehrs bzw. die Feststellung von Verstößen im ruhenden Straßenverkehr sind durch die Straßenverkehrsbehörde bzw. das Ordnungsamt entsprechend zu ahnden.

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger fragt nach Erreichbarkeit der ersten 4 Grundstücke während der Bauzeit (bei einer Straßenbreite von knapp 5 m).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke während der Baumaßnahmen wird durch entsprechende organisatorische Maßnahmen sichergestellt. Behinderungen der Anlieger während der Bauzeit sind nicht auszuschließen, werden aber auf ein Mindestmaß reduziert.

Vorgetragene Inhalte

Durch einen Bürger erfolgt eine Anregung zur Straßenanbindung: Ein großer Teil des motorisierten Verkehrs in das Wohngebiet zwischen Wilhelm-Franke-Straße und Altorna bewege sich zur Zeit über die I.-Bachmann-Straße (verkehrsberuhigter Bereich). Eine wesentliche Verbesserung würde die Anbindung der Straße Am Pfaffenberg an die Heinrich-Heine-Straße bringen, da diese über beidseitige Gehwege verfügt. Der Bürger weist darauf hin, dass mit dieser Lösung auch die notwendige Anfahrbarkeit zum Regenrückhaltebecken gegeben wäre. Die geplante Befestigung mit Rasengitterplatten oder Schotterrasen könne entfallen. Zudem wäre eine fachgerechte Entwässerung der Straße Am Pfaffenberg möglich.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 7 von 13

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan setzt die Verlängerung des vorhandenen Fußweges auf der Nordseite der Straße Am Pfaffenberg fest. Dies dient der Weiterführung der Wegeverbindung von der Wilhelm-Franke-Straße bis zur Heinrich-Heine-Straße. Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 31 wird die angesprochene Verlängerung der Straße Am Pfaffenberg bis zur Heinrich-Heine-Straße Gegenstand städtebaulicher Untersuchungen sein.

Mit den Festsetzungen des VB-Plans Nr. 676 ist die Weiterführung der Straße nicht ausgeschlossen, sie ist aber weder notwendig für die Erschließung der hier vorgesehenen Bebauung noch Gegenstand des Vorhabens.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) weist darauf hin, dass durch die Länge der privaten Zufahrten (16 -18 m) für den Transport der Abfallbehälter Gebührenzuschläge erforderlich werden. Alternativ sind die Abfallbehälter durch die Grundstückseigentümer am Straßenrand bereitzustellen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist dem Vorhabenträger bekannt. Nach jetzigem Stand ist vorgesehen, dass die Grundstückseigentümer die Abfallbehälter am Straßenrand bereitstellen. Die abschließende Entscheidung über die Modalitäten der Abfallentsorgung erfolgt durch die künftigen Bauherren.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) gibt verkehrsrechtliche und organisatorische Hinweise zur Straße Am Pfaffenberg. Der Einmündungsbereich Am Pfaffenberg / I.-Bachmann-Straße wird über den Gehweg geführt und ist wie eine Grundstückseinfahrt zu behandeln. Entlang des Flurstücks 312/4 sollte daher ein Halteverbot auf einer Länge von mind. 5 m angeordnet werden. Damit könnten die notwendigen Schleppkurven für Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet werden. Das bestehende Halteverbot auf dem südlichen Teil der Straße Am Pfaffenberg sei zwingend zu erhalten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Verkehrsrechtliche Anordnungen obliegen der Straßenverkehrsbehörde.

Vorgetragene Inhalte

Das Straßen- und Tiefbauamt (STA) weist darauf hin, dass die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch den Vorhabenträger (VT) nach den Vorgaben des STA herzustellen sind. Nach Fertigstellung gehen diese Verkehrsflächen in die Baulasträgerschaft des STA über und werden öffentlich gewidmet.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Dem Hinweise wird gefolgt. Die Vorgaben des STA sind dem Vorhabenträger bekannt und werden im Durchführungsvertrag verankert.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 8 von 13

Vorgetragene Inhalte

Das Straßen- und Tiefbauamt (STA) weist darauf hin, dass durch den Vorhabenträger zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit eine dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsanlage zu errichten ist. Dazu sei eine gesonderte Prüfung durch ein Fachplanungsbüro im Auftrag des Vorhabenträgers erforderlich. Bei Errichtung einer Beleuchtungsanlage auf dem südlichen Gehweg sei für Wartungsfahrzeuge eine Ausbaubreite von 2,50 m erforderlich. Anlagen der Stadtbeleuchtung müssen sich grundsätzlich im städtischen Grundstück befinden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Hinweisen wird gefolgt. Die angesprochenen Sachverhalte sind in die Erschließungsplanung des Büros ArnoldConsult eingeflossen. Die Planung der öffentlichen Beleuchtung erfolgte unter Einbeziehung eines Fachplanungsbüros. Es werden die vorhandenen Leuchten auf der Nordseite der Straße Am Pfaffenberg ertüchtigt und durch 2 neue Leuchten im Bereich des nördlichen Gehweges ergänzt. Eine Beleuchtungsanlage auf dem südlichen Gehweg ist damit nicht erforderlich.

Vorgetragene Inhalte

Das Straßen- und Tiefbauamt (STA) weist darauf hin, dass mit der Umsetzung des VB-Plans Nr. 676 auszuschließen ist, dass die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Muldenrigolen südlich der Straße Am Pfaffenberg beeinträchtigt wird. Grundstückszufahrten sind ausschließlich in den im Entwurf festgesetzten und dafür vorgesehenen Bereichen zwischen den Rigolen herzustellen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind dem Vorhabenträger bekannt und in der Erschließungsplanung des Büros ArnoldConsult bereits berücksichtigt. Die Grundstückszufahrten werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hergestellt. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Muldenrigolen wird gewährleistet.

4. Stadttechnische Erschließung

Vorgetragene Inhalte

Eine Bürgerin äußert Bedenken hinsichtlich des Konzepts der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Bei Starkregenereignissen sei die geplante Entwässerung des neuen Wohngebietes unzureichend, aufgrund der schlechten Versickerung des Bodens und des Geländegefälles werde die vorhandene Bebauung einschließlich der Straße Am Pfaffenberg gefährdet.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden auf Grundlage der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption des Büros ArnoldConsult vorgenommen und durch das Umweltamt und die Stadtentwässerung Dresden GmbH bestätigt. Das auf den künftigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in die auf der Südseite der Grundstücke verlegte Versickerungsleitung (Rohrrigole) eingeleitet und zum Regenrückhaltebecken abgeführt.

Für die Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde ein 10-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt. Gemäß den durchgeführten Berechnungen ergibt sich ein Speichervolumen von 150 m³. Das bedeutet, dass der 10-jährliche Berechnungsabfluss bei 10 cm Bordfreiheit (d. h. 10 cm unter OK Gelände) zurückgehalten wird. Auch bei einem 20-jährlichen Regenereignis erfolgt kein Überlaufen des Beckens, die Bordfreiheit ist aber nicht mehr gewährleistet.

Bei Starkregenereignissen, die den Berechnungsregen übersteigen, erfolgt ein Überlaufen des Beckens. Durch Geländeregulierungen im Zuge des Beckenbaues wird aber gewährleistet, dass ein breitflächiger Überlauf auf der Ostseite über eine Rasenfläche erfolgt. Dabei wird weder die neue Bebauung noch die vorhandene Bebauung gefährdet. Durch den breitflächigen Überlauf über eine extensive Rasenfläche ist sichergestellt, dass ein Überlauf des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken in angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Verkehrs- und Ackerflächen) vermieden wird.

Entsprechend der durchgeführten Berechnung ist zudem nachgewiesen, dass der derzeitige Abfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) bei extrem auftretenden Starkregenereignissen mit der Errichtung der geplanten baulichen Anlage vermindert wird.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird eine Ertüchtigung der vorhandenen Muldenrigolen südlich der Straße Am Pfaffenberg erfolgen. In dem bei Starkregenereignissen kritischen Bereich östlich der letzten geplanten Grundstückszufahrt wird eine zusätzliche Muldenrigole mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken eingeordnet, so dass mit einer deutlichen Verbesserung der Situation zu rechnen ist. Die Funktionsfähigkeit der Straßenentwässerung ist durch regelmäßige Pflege der Rigolen durch den Straßenbaulastträger zu gewährleisten.

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger äußert Bedenken hinsichtlich der Regenwasserableitung. Durch die zusätzliche Einleitung in die Heinrich-Heine-Straße werde der Abfluss an der Kreuzung Theodor-Storm-Straße/H.-Heine-Straße weiter reduziert und sich der Rückstau ab Th.-Storm-Straße verstärken. Für die Straße Am Pfaffenberg fehle eine Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers (NSW), da nur ein Teil des NSW in die seitlich angeordnete Rigole läuft. Der größte Teil des NSW sammle sich vor dem Geländesprung und laufe über, dies führe seit Jahren zu Erosionen der anschließenden Ackerfläche.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Forderungen der Dresdner Stadtentwässerung wird das anfallende Regenwasser nur gedrosselt ($Q = 3,0 \text{ l/s}$) in den Re-

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 10 von 13

genwasserkanal der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Die Menge des anfallenden Regenwassers wird im Regenwasseranfall in dem geplanten Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Durch den Abfluss von $Q = 3,0$ l/s wird der Regenwasserkanal unterhalb nur unwesentlich belastet. Die Problematik der bestehenden Straßenentwässerung der Straße Am Pfaffenberg ist nicht Gegenstand des Vorhabens und deshalb durch das Tiefbauamt der Stadt Dresden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger äußert Bedenken hinsichtlich der Schmutzwasserableitung. Der Aufwand (ein Anschluss für je 2 Häuser) sei sehr hoch und führe zur Beschädigung relativ neuer Verkehrsflächen. Er weist darauf hin, dass beim Bau der Abwasserleitung in der Ingeborg-Bachmann-Straße Rohre der Güteklasse C (Ausschuss) eingesetzt worden sind, es sollte eine Prüfung und Sanierung der Leitung erfolgen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ursprünglich (im Bebauungsplan-Vorentwurf) war ein neuer Schmutzwasserkanal im neu zu errichtenden Gehweg mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Heinrich-Heine-Straße vorgesehen. Der jetzt vorgesehene Anschluss der Schmutzwasserleitung an die jeweiligen vorhandenen Schmutzwasserkanäle der einzelnen Straßen erfolgte auf Vorschlag der Stadtentwässerung Dresden. Die Behinderungen der Anlieger beim Bau der Anschlusskanäle werden auf ein Mindestmaß reduziert. Die Prüfung der Qualität der bestehenden Kanäle (Ingeborg-Bachmann-Straße) ist Sache des Eigentümers (Stadtentwässerung Dresden) und nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Alle Anschlüsse an die bestehenden Schächte werden durch die Stadtentwässerung Dresden selbst hergestellt, um eventuelle Schäden an den bestehenden Anlagen durch den Bau zu vermeiden.

Vorgetragene Inhalte

Die DREWAG weist darauf hin, dass die Absperrarmaturen der Hausanschlüsse nicht unter den Parkflächen liegen sollten. Bei Baumpflanzungen sei ein Mindestabstand von 2,50 m zur Gasleitung einzuhalten, bei geeignetem Wurzelschutzmaterial sei 1 m ausreichend.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung des Büros ArnoldConsult berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Die Stadtentwässerung Dresden (SE DD) regt die Änderung des Erschließungsplans an. Gemäß Abstimmung mit der SE DD am 29.10.2009 können die 3 im zukünftigen Gehweg geplanten Schachtbauwerke entfallen. Der dem Entwurf beiliegende Erschließungsplan sei an die abgestimmte Fassung vom 09.11.2009 anzupassen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Erschließungsplan wird an die mit der Stadtentwässerung Dresden abgestimmte Lösung angepasst. Das anfallende Schmutzwasser wird über gemeinsam genutzte Anschlusskanäle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Wohngebietsstraßen angebunden. Auf die 3 im zukünftigen Gehweg geplanten Schachtbauwerke wird verzichtet.

5. Durchführungsvertrag / Erschließungsvertrag

Vorgetragene Inhalte

Die Stadtentwässerung Dresden (SE DD) weist darauf hin, dass für die neu zu verlegenden öffentlichen Abwasseranlagen ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger (VT) und der SE DD erforderlich ist, der die Planung, Realisierung, Finanzierung durch den VT und die Übergabe an die SE DD regelt. Im Rahmen der Vertragsgestaltung seien noch Details der Ausführungsplanung sowie Ausschreibungsunterlagen mit der SE DD abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Sachverhalte zu den vertraglichen Regelungen und den notwendigen Abstimmungen mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH sind dem Vorhabenträger bekannt. Im Durchführungsvertrag wird verankert, dass der Vorhabenträger mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen Verträge abzuschließen hat, die die Herstellung der Erschließungsanlagen zum Inhalt haben.

Vorgetragene Inhalte

Das Straßen- und Tiefbauamt (STA) weist darauf hin, dass Planung und Bau der Verkehrsflächen sowie die Übernahme der Kosten für die Wiederherstellung von Straßenbefestigungen nach Verlegung von Versorgungsleitungen außerhalb des Geltungsbereiches im Durchführungsvertrag (DV) zu regeln sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Durchführungsvertrag in vollem Umfang berücksichtigt.

6. Sonstiges

Vorgetragene Inhalte

Zwei Bürger bitten um Auskunft, ob sich die Grundstücke im Plangebiet in städtischem oder in privatem Besitz befinden. Für den Fall das die Grundstücke städtisches Eigentum sind, wird nachgefragt, ob diese bauträgerfrei veräußert werden. Weiter wird angefragt, ob die Grundstücke bereits erworben oder reserviert werden können. Es wird um Information zum zeitlichen Rahmen für den Verkauf gebeten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise besitzen keine planungsrechtliche Relevanz. Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 befinden sich nicht in städtischen Eigentum. Eigentümer ist der Vorhabenträger, hier die Infracommun/Senn Grundstücksentwicklungs GbR. Informationen zum Erwerb und zum zeitlichen Rahmen gibt der Vorhabenträger.

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger bemängelt, dass mit der Planung nicht den Erfordernissen des demografischen Wandels Rechnung getragen werde. Die Planung gehe am tatsächlichen Bedarf (kleine innerstädtische Wohnungen mit Möglichkeiten der altergerechten Versorgung) vorbei.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dresden wurden auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose die Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte formuliert. Im INSEK ist festgehalten, dass insgesamt ein Überangebot an Wohnraum in Dresden besteht. Dies bezieht sich aber nicht auf die Eigenheime im Stadtgebiet. Nach Angaben aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 und mit Fortschreibung des Trends aus der Bautätigkeit wird bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von circa 6 000 Eigenheimen eingeschätzt.

Vorgetragene Inhalte

Ein Bürger äußert Befremden darüber, dass bereits Verkaufsanzeigen in Immobilienzeitungen geschaltet wurden, obwohl der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweise besitzt keine planungsrechtliche Relevanz. Die Art und der Zeitpunkt der Bewerbung des künftigen Baugebiets liegt im Ermessen und in der Verantwortung des Vorhabenträgers. Rechtliche Bindungen ergeben sich hieraus jedenfalls nicht.

Vorgetragene Inhalte

Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA) weist darauf hin, dass die in Plan 4 und 5 (Vorhabenplan) eingezeichneten Bäume nördlich der Straße Am Pfaffenberg nicht vorhanden seien bzw. sich auf Privatland befinden. Es wird um Zusendung eines Plans mit eindeutiger Darstellung von geplanten und vorhandenen Bäumen gebeten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die im Vorhabenplan eingetragene Baumreihe auf der Nordseite der Straße Am Pfaffenberg befindet sich in den privaten Grundstücken und wird zum besseren Planverständnis im Gestaltungsplan weggelassen. Die geplanten und vorhandenen Bäume sind im Vorhabenplan bereits dargestellt.

Anlage 1 zur Vorlage

Abwägung

Fassung vom 13.08.2010

Seite 13 von 13

Vorgetragene Inhalte

Das Vermessungsamt empfiehlt die Herstellung einer neuen Plangrundlage, da der Geltungsbereich des VB-Plans gegenüber der vom Vermessungsamt gelieferten Plangrundlage mit Datum vom 13.05.08 verändert wurde. Im Rechtsplan ist ein (gekennzeichneter) Grenzpunkt freizustellen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Der Entwurf zum Satzungsbeschluss erfolgt auf einer neuen Plangrundlage mit erweitertem Geltungsbereich, welche auch die durch den Vorhabenträger bereits vorgenommene Flurstücksneuordnung berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Das Vermessungsamt weist auf die erforderliche Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaftskataster bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten hin. Grenzmarken sind nicht zu verändern. Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf erforderliche Schlussmessungsunterlagen bei Änderung der Topographie.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Forderungen des Vermessungsamtes bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten und der Erstellung von Schlussmessungsunterlagen sind dem Vorhabenträger bekannt. Entsprechende Regelungen zur Vermessung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Vorgetragene Inhalte

Das Brand- und Katastrophenschutzamt gibt fachliche Hinweise bezüglich der Ausbildung des 2. Rettungsweges (Anleiterstellen, Rettungsfenster) und der Projektierung der Löschwasserversorgung. Der Hydrantenabstand solle 150 m nicht überschreiten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Brandschutzaufgaben wird bei der Gebäude- und Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte

Das Brand- und Katastrophenschutzamt weist darauf hin, dass im betreffenden Bereich eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde gefolgt. Durch den Vorhabenträger wurde am 06.04.2010 der Antrag auf Kampfmittelauskunft gestellt. Das Plangebiet wurde mittels Kampfmitteldokumentation auf eine mögliche Kampfmittelbelastung überprüft. Nach Mitteilung des Amtes vom 07.04.2010 liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Bauausführung Kampfmittel gefunden werden.