

Gliederung der Abwägung

1. Planinhalte	2
1.1 Rechtsplan	2
1.1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.1.3 Geltungsbereich	6
1.1.4 Planzeichen	6
1.2 Textliche Festsetzungen	7
1.2.1 Grünordnerische Festsetzungen	7
1.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1.3 Hinweise	13
1.4 Begründung	14
1.4.1 Denkmalschutz	14
1.4.2 Durchführung Planung	17
2. Umweltbelange	19
2.1 Artenschutz	19
2.2 Immissionsschutz	20
2.3 Hochwasserschutz	25
3. Erschließung	27
3.1 Verkehrserschließung	27
3.1.1 Radverkehr	31
3.1.2 Wegeverbindungen	31
3.1.3 Öffentliche Beleuchtung	32
3.2 Mediierschließung	32
3.3 Abfallentsorgung	34
4. Sonstiges	34

1. Planinhalt

1.1 Rechtsplan

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Plandarstellungen Anlage 1, Blatt 3 von 6 bis Anlage 1, Blatt 5 von 6 hinsichtlich der Anzahl und Standorte von Straßenbäumen vom Rechtsplan Anlage 1, Blatt 1 von 6 abweichen. Die inhaltliche Gleichstellung der Pläne gemäß Rechtsplan ist zwingend erforderlich.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Baumstandorte sind in Anlage 1 Blätter 3 – 6 geprüft und entsprechend dem Rechtsplan in den Unterlagen zur erneuten Offenlage aktualisiert.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass im Herstellervermerk der Begriff Grundkarte durch Grunddaten zu ersetzen ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Herstellervermerk der Anlage 1 Rechtsplan wurde zur erneuten Offenlage der Begriff ersetzt.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Forderungen nach sozialgerechter Bodennutzung im Bebauungsplan zu prüfen und ggf. zu verankern sind, u.a.:

- einen höheren Anteil Sozialraumquote als 15%
- einen dauerhaften Bestand an Sozialwohnungen
- eine soziale Durchmischung durch Inklusion
- Ansiedlung partizipativer Wohnmodelle
- Angebote für die Kultur- und Kreativbranche
- die Schaffung von Gemeinschaftsflächen und -räumen

Wie wird die Schaffung gemeinschaftlicher Wohnprojekte auf dem benannten Objekt gewährleistet?

Warum wird lediglich eine Quote von 15% gefördertem Sozialwohnraum festgeschrieben? Wie wird eine soziale Durchmischung, entsprechend der Sozialstruktur der Dresdner Friedrichstadt, auf dem benannten Objekt gewährleistet?

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, den bezahlbaren Wohnraum sowie die Festsetzung einer Sozialbauquote bei 30% zu sichern. Zur Textliche Festsetzung I. 5. Anteil förderfähiger Wohnungen wurde nachgefragt: Was bedeutet, dass 15% der Geschossfläche Wohnen *in Teilen* des MU 2 für förderfähigen Wohnungsbau auszubilden ist?

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gegenstand der Planung ist die Festsetzung eines nutzungsgemischten urbanen Quartieres mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen. Welche Wohnformen bzw. Wohnmodelle umgesetzt werden ist nicht im Bebauungsplan zu regeln. Kulturelle Nutzungen aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft sind in einem urbanen Gebiet dem Grunde nach zulässig. Der Vorhabenträger hat die Absicht, Mietwohnungsbau und gewerbliche Mietflächen herzustellen. Flächen für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind nicht Ziel der Planung. Eine Nutzung durch Gemeinschaftseinrichtungen ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Grundlage für die Sozialquote ist der Beschluss des Stadtrates SR/040/2022 über die erneute öffentliche Auslegung und dem darin enthaltenen Beschlusspunkt Nr. 5 zur Einhaltung eines mindestens 15 % igen Anteils an Sozialem Wohnungsbau.

Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt (vgl. § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung). Zu ermitteln ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude. Auf die Festsetzung im Rechtsplan wurde verzichtet, da entsprechende Anteile an gefördertem Sozialwohnungsbau mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und entsprechend dem Beschluss des Stadtrates nachzuweisen werden.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass eine Festsetzung einer Kindertageseinrichtung erfolgen soll.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Voraussetzungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Realisierung einer Kindertageseinrichtung sind im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist als urbanes Gebiet festgesetzt. Im urbanen Gebiet sind Kindertageseinrichtungen bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Einer weiteren gesonderten Festsetzung der konkreten Nutzung bedarf es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Beschränkung des MU 4 ausschließlich auf Wohnnutzung unter Angabe der Rechtsgrundlage § 1 VII Nr. 1 BauNVO angezweifelt wird. Es handelt sich zwar um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Gemeinde nach § 12 III 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach §

9 BauGB und die BauNVO gebunden ist. Anderes gilt jedoch, soweit die planende Gemeinde bei ihren Festsetzungen auf die Baugebiete der BauNVO, auf die PlanzV oder auch auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 zurückgreift. Dann ist sie auch an deren Inhalt gebunden. Eingedenk dessen ist zweifelhaft, ob die Festsetzung so getroffen werden kann, denn § 1 VII Nr. 1 BauGB gestattet zwar festzusetzen, dass nur einzelne in einem Baugebiet allgemein zulässige Nutzungen zulässig sind. Dies ist jedoch nur möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und beschränkt sich auf Festsetzungen „in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen“. Für die Festsetzung in einem Teilgebiet dürfte dies hingegen nicht möglich sein. Allenfalls wäre eine solche Festsetzung nach § 1 IX BauNVO zulässig, würde aber gleichwohl besondere städtebauliche Gründe erfordern, für die bislang in der Planbegründung (S. 35 f.) nichts ersichtlich ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert folgende redaktionelle Überarbeitung und Anpassung der Festsetzung Nr. 1.1 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auf die getroffene, spezifizierte Nutzung bezüglich der Festsetzung Nr. 1.1 dritter Anstich, I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, dass im Plangebiet MU 4 ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind, wird verzichtet. Für das MU 4 gelten die übrigen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass hinsichtlich der ausreichenden Berücksichtigung der Interessen der zukünftigen Bewohner*innen sowie der Stadtbevölkerung u.a. Möglichkeiten gemeinschaftlicher, nutzergeplanter, selbstverwalteter Wohnformen im Bebauungsplan festzuschreiben sie.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Durch die planungsrechtlich zulässige Nutzungsvielfalt im urbanen Gebiet sind Interessen der künftigen Bewohner im Gebiet sichergestellt. Eine Festschreibung von Interessen gemeinschaftlicher, nutzergeplanter, selbstverwalteter Wohnformen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf hinsichtlich Baudichte und Höhe vorgetragen:

Die dichte, kompakte Bebauung ist aus der Umgebungsbebauung nicht ableitbar. Die durchgängig geplante Traufhöhe von 16 - 22 m führt zur fehlenden Integration in den Stadtteil bzw. die umgebende

Bebauung und Grünflächen. Von der früheren Funktion als Vorwerk bleibt faktisch nichts übrig. Historische Bezüge gehen verloren. Die Gebäudehöhen sind ungenügende in östlicher Richtung abgestuft.

Bewertung der Stellungnahmen

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Mit dem erneut offengelegten Planentwurf erfolgte im näheren Umgebungsbereich der Baudenkmale eine weitgehende Reduzierung der Baumassen und eine Veränderung der Anzahl der Vollgeschosse, das heißt im MU 2.1 von V auf IV, im MU 2.3, 2.4 und 3.2 von IV mit Staffelgeschoss auf III mit Staffelgeschoss, im MU 3.4 von V auf IV, im MU 4 von II und V auf II und Staffelgeschoss und im MU 6.3 von IV mit Staffelgeschoss auf III mit Staffelgeschoss. Aus der überwiegenden Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse resultiert eine Höhenreduzierung der geplanten Gebäude, eine Anpassung der Dachformen und Dachgestaltung. Die neuen Gebäudehöhen sind mit dem historischen Maßstab der umliegenden Bebauungen, insbesondere in der Friedrichstraße vereinbar.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass der Neubau im MU 1 zur Einschränkung der Außenwirkung des Torhauses führt.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es ist ein ausreichender Abstand zu dem Torhaus vorgesehen, das Gebäude an sich wird nur bis zu einer Oberkante der Attika von 13,29 m zugelassen, sodass weder aufgrund einer überzogenen Massivität noch wegen zu geringer Abstände von einer Beeinträchtigung noch von Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots ausgegangen werden kann.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass Formulierungen zur Bauweise und zu Ausnahmen von der Baugrenze und Baulinie (Textliche Festsetzungen 3.2.1, 3.2.2) klarzustellen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Klarstellung erfolgte mit dem Entwurf zur erneuten Offenlage. Mit der textlichen Festsetzung 3.2.1 Abs. 1 werden Abweichungen von der Baulinie nur für die zur Friedrichstraße orientierten Fassaden definiert. Es sind dabei nur die Gebäudefassaden mit einer zur Friedrichstraße orientierten Baulinie gemeint: MU 3.1, MU 3.3, MU 3.4, MU 2.1, MU 1. Dementsprechend wird der Begriff „Gebäudefassaden“ anstatt „Gebäude“ verwendet.

Klarstellung Anlage 1 Blatt 2, textliche Festsetzung Nr. 3.2.1, Satz 1:

„Für Gebäudefassaden entlang der Friedrichstraße sind ausnahmsweise folgende Abweichungen von der Baulinie zulässig“. Die Abweichungen von der Baulinie im Abs. 2 der textlichen Festsetzung 3.2.1 werden ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Längenbeschränkung bezieht sich nur auf die zur Friedrichstraße orientierten Fassaden, die in Abs. 1 definiert sind.

In der textlichen Festsetzung 3.2.2 werden Überschreitungen der Baugrenze ohne Längenbegrenzung definiert. Die Längenbegrenzung ist aus städtebaulichen Gründen nur für die in textlichen Festsetzung 3.2.1 Abs. 1 definierten Fassaden erforderlich.

1.1.3 Geltungsbereich

Vorgetragene Inhalte (O, EO)

Es wurde zur Offenlage Entwurf als auch im erneuten Offenlage vorgetragen, dass vorhandene Straßenbäume an der Friedrichstraße zu erhalten und in sämtlichen Plänen einschließlich Anlagen darzustellen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die vorhandenen Straßenbäume auf der Friedrichstraße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es ergibt sich kein planungsrechtliches Erfordernis der Darstellung dieser Bäume im Bebauungsplan.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass das Flurstück Nr. 384/5 geteilt wurde.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine Anpassung der Flurstücksnummern entsprechend dem aktuellen Stand der Liegenschaftskarte in allen Planunterlagen zur erneuten Offenlage Entwurf.

1.1.4 Planzeichen

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Gebiete MU 1, 2, 5, 6 und 4 wegen der Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung durch eine Knödellinie abgegrenzt werden, nicht aber bspw. das MU 3 vom MU 4. Die Idee des Planverfassers ist offensichtlich, dass der zwischen den Gebieten festgelegte Fußweg die Trennung der Gebiete markiert. Mit Blick auf die Klarheit und Einheitlichkeit der verwendeten Planzeichen fragt sich aber, warum nicht auch hier noch eine Knödellinie gemäß Nr. 15.14 des Anhangs der PlanZV verwendet wurde.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Verwendung des Planzeichens Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung kommt dann zur Anwendung, wenn eine Trennung nicht durch andere Festsetzungen selbst erfolgt. Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfüllen diesen Trennungsgrundsatz bereits. Es bedarf daher keiner weiteren Planzeichen. Zudem würde dies zu einer unnötigen Überfrachtung von Darstellungen, der ohnehin bereits sehr informationsreichen Rechtsplanung, führen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Grenze des Sanierungsgebietes S-11 Dresden-Friedrichstadt nicht dargestellt ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Sanierungsgebiet S-11 Dresden-Friedrichstadt umfasst eine Fläche von 77,5 ha zwischen der Magdeburger Straße im Norden und der Berliner Straße im Süden, innerhalb welcher sich der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6010 befindet. Eine graphische Grenzdarstellung des Sanierungsgebietes im Rechtsplan ist aus diesem Grund nicht möglich und nicht zweckmäßig. Stattdessen enthält der Rechtsplan Blatt 2, unter Punkt III Nachrichtliche Übernahmen, Nr. 4 „Sanierungssatzung“ eine entsprechende Information: „Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung S-11 „Dresden-Friedrichstadt“, in Kraft getreten am 30. Juni 2017.“

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass im vorliegenden Rechtsplan Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte sowie deren Freistellung von Planzeichen überdeckt sind. Entsprechend den Darstellungsrichtlinien der Arbeitshilfe 8, sind Flurstücksgrenzen als vorletzter und Grenzpunkte als letzter Layer darzustellen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend des Hinweises redaktionell überarbeitet.

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Grünordnerische Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurden zur Offenlage Entwurf Anmerkungen zu Größe und Unterhalt der festgesetzten Baumpflanzungen vorgetragen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. In der erneuten Offenlage Entwurf sind Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen mit üblichen Größen für Baumpflanzungen festgesetzt, welche ein gutes Anwachsen am Standort gewährleisten. Der Unterhalt ist durch den Vorhabenträger/Eigentümer zu gewährleisten.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur Offenlage erneuten Entwurf vorgetragen in die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5.3.1 folgende Formulierung aufzunehmen: „Die Vorgaben des Merkblattes Straßenbaumpflanzung vom Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft in der aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Baumgruben sind mit FLL-geprüftem Baums substrat herzustellen. Das Gesamtvolumen der Pflanzgrube beträgt je Baumstandort mindestens 12 m³.“

Die Unterpflanzung der Baumscheiben ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Für die Bäume entlang der Quartierstraße ist eine Unterpflanzung zwingend festzusetzen. Der dritte Anstrich ist um „mit Unterpflanzung“ zu ergänzen. Beim vierten Anstrich der textlichen Festsetzungen Punkt 5.3.1 ist „ohne Unterpflanzung“ zu streichen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird bezüglich der Ergänzung der Festsetzung Nr. 5.3.1, dritter Anstrich "mit Unterpflanzung" und bezüglich der Streichung "ohne Unterpflanzung" aus der Festsetzung Nr. 5.3.1 gefolgt.

Einer Aufnahme der Formulierung "Die Vorgaben des Merkblattes Straßenbaumpflanzung vom Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft in der aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Baumgruben sind mit FLL-geprüftem Baums substrat herzustellen. Das Gesamtvolumen der Pflanzgrube beträgt je Baumstandort mindestens 12 m³ " in die Festsetzung Nr. 5.3.1 ist nicht erforderlich.

Ersatzweise erfolgt ein Hinweis unter IV Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Rechtsplan sowie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weitere Anforderungen sind in der konkreten Erschließungsplanung umzusetzen, welche mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abzustimmen und zu bestätigen sind. Weitere Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass entlang der öffentlichen Quartierstraße und im Wendekreis/Rondell die Verwendung mittel-bis großkroniger Bäume gefordert wird. Der geplante Straßenquerschnitt ist dafür ausreichend dimensioniert. Die Verwendung von kleinkronigen Bäumen ist hierfür unzureichend und wird abgelehnt.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Entwurf zu erneuten Offenlage wurden die kleinkronigen Bäume nicht mehr festgesetzt, sondern durch mittel- bis großkronige Bäume ersetzt. Die Festsetzung sowie die Anlage 2 Begründung wurden entsprechend angepasst.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass auf der öffentlichen Platzfläche an der Magdeburger Straße die Baumscheiben analog der Freiflächengestaltung Magdeburger Straße Quartier 1 ohne Unterpflanzung herzustellen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Entwurf zur erneuten Offenlage wurde die textliche Festsetzung, Nr. 5.3.1, Anstrich 6 mit dem Satz ergänzt: „Die Baumscheiben sind ohne Unterpflanzung herzustellen“.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: Es wird auf Anlage 2, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Absatz 6.3.1 hingewiesen. Die zur Straßenbaumpflanzung vorgesehenen Arten sind mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abzustimmen und durch das ASA

freigeben zu lassen. Grundlage der Arten-/Sortenauswahl bildet die GALK-Straßenbaumliste des Arbeitskreises Stadtbäume in der aktuellen Fassung.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: Die Umsetzung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.3.1 (Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen) ist i. R. bei Freiflächenabnahmen zu kontrollieren. Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft soll an den Abnahmeterminen beteiligt werden.

Die Umsetzung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.3.1 (Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen) ist i. R. bei Freiflächenabnahmen zu kontrollieren. Das Umweltamt soll an den Abnahmeterminen beteiligt werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: In der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.4 (Pflanzliste 1) sollte die Baumart „Acer platanoides 'Royal Red' Rotblättriger Spitzahorn“ in die Rubrik mittelgroßer Baum eingeordnet werden.

Es wird vorgeschlagen, in die textliche Festsetzung unter Pkt. 5.4 (Pflanzliste 1) in der Rubrik großkronige Baumarten die Baumart *Celtis occidentalis*, Westlicher Zürgelbaum aufzunehmen (eine stadtklimafeste Art, frei von Schädlingen und Krankheiten).

In der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.4 (Pflanzliste 1) sollte auf die Baumart *Acer platanoides* 'Globosum' Spitz-Ahorn verzichtet werden. Dies ist eine nur kleinwüchsige Baumart („Kugelhorn“), die hier im Plangebiet zwischen 3- bis 5-stöckigen Häusern deplatziert wirken würde.

In der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.4 (Pflanzliste 2) sollte auf die Baumart *Prunus padus* Trauben-Kirsche (2 x aufgeführt, siehe auch bei Heckenpflanzungen) verzichtet werden. Es handelt sich hierbei um eine invasive Art, welche in Dresden keinesfalls mehr gepflanzt werden soll.

Die textliche Festsetzung unter Pkt. 5.4 (Erhalt von Bäumen) kann im konkretisierenden Festsetzungstext in der Einzahl formuliert werden, da im Plangebiet nur 1 Baum (in Worten: ein Baum) erhalten bleibt.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung unter Pkt. 5.4 wird entsprechend redaktionell angepasst.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: Die Umsetzung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.3.2 (TG-Überdeckung) ist in der Regel von Freiflächenabnahmen zu kontrollieren. Das Umweltamt soll an den Abnahmeterminen beteiligt werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: Es wird nachgefragt ob im Falle des Eintretens eines Straßenausbaus der Magdeburger Straße die im Rechtsplan, Blatt 1 von 6, in der privaten Grünfläche an der Magdeburger Straße zeichnerisch festgesetzte, am nördlichen Rand abschirmende Heckenbepflanzung um das Maß der ggf. in Anspruch genommenen Straßenverkehrsfläche von bis zu 11,40 m nach Süden verschoben (sodass die abschirmende Wirkung Verkehrsfläche/Spielfläche auf der privaten Grünfläche) wieder wirken kann?

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird folgender Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Rechtsplan aufgenommen:

Verkehrsfläche Magdeburger Straße

Im Falle eines Eintretens des Straßenausbaus der Magdeburger Straße wird empfohlen, die in der privaten Grünfläche an der Magdeburger Straße zeichnerisch festgesetzte, am nördlichen Rand abschirmende Heckenbepflanzung um das Maß der ggf. in Anspruch genommenen Straßenverkehrsfläche von bis zu 11,40 m nach Süden zu verschieben und wieder anzupflanzen, sodass die abschirmende Wirkung der Heckenpflanzung auf der verbleibenden privaten Grünfläche wieder wirken kann.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf zur Festsetzung I. 6.1.2 Dachbegrünung vorgetragen:

Es wird aus den Erfahrungen anderer aktueller Vorhaben in B-Plangebieten vorgeschlagen, neben der Mindestdicke der Substratschicht einen Abflussbeiwert vorzugeben, um auch moderne, alternative Produkte zu ermöglichen. Ggf. Zweck in der Begründung formulieren.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Mit dem Entwurf zur erneuten Offenlage wurde die textliche Festsetzung 5.1.2 wie folgt ergänzt:

„Die Flachdächer der Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke der für die Bepflanzung geeigneten Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen und einen Abflussbeiwert von 0,3 nachweisen.“

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf zur Versiegelung vorgetragen: Festsetzung Abflussbeiwert auf 0,5.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Ausbildung der Wegeflächen erfolgt nach den technischen Anforderungen. Da diese ggf. für Rettungsfahrzeuge befahrbar gestaltet sein müssen, sind die privaten Zuwegungen mindestens als Pflasterflächen auszuführen. Diese haben in der Regel einen Abflussbeiwert von 0,7. Dort wo nur Fußgängerverkehr erfolgt, sind wassergebundene Wegedecken möglich. Diese haben einen Abflussbeiwert von 0,5. Die textliche Festsetzung beinhaltet einen maximalen Abflussbeiwert von 0,7. Diese Festsetzungen lässt Unterschreitungen zu.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf zur Dachbegrünung die Erhöhung auf 25cm Substratschicht vorgetragen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die in der Festsetzung angegebene Schichtdicke von 15 cm stellt das erforderliche Mindestmaß dar. Diese gilt für die durchzuführenden Dachbegrünungen der Wohngebäude. Die Tiefgaragendächer werden intensiv begrünt. Für diese ist eine Schichtdicke von 60 cm vorgesehen. Die derzeitige Festsetzung zur Dachbegrünung ermöglicht diese Vorgehensweise. Die gewählten Stärken entsprechen den Vorgaben der FLL Richtlinien zur Dachbegrünung 2018. Eine Erhöhung der Schichtdicke der extensiv begrünter Dachflächen widerspricht den üblichen Vorgaben.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Bepflanzung „sonstiger Freiflächen“ und der Erhalt der Baumreihe aus Kastanien im Norden des Gebietes sicherzustellen ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Begutachtung von Bestandsbäumen wurde festgestellt, dass die Bäume bereits deutliche Schädigungen, Astabbrüche, Rindenschäden aufweisen. Der Wurzelraum der Bäume ist überschüttet und verdichtet. Des Weiteren sind aufgrund des zu dichten Standes der Bäume zueinander und zum Gebäude bereits Fehlentwicklungen in der Krone sichtbar.

Im Zuge des Bauvorhabens muss sowohl für den Gebäuderückbau als auch für den anschließenden Bau der Tiefgarage massiv in den Wurzelraum eingegriffen werden. Bei derartigen Eingriffen sind aufwendige Sicherungsmaßnahmen (Errichtung Wurzelvorhang) erforderlich, die einen größeren zeitlichen Vorlauf benötigen, um wirksam werden zu können.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass bei Lärmschutzwänden eine vertikale Begrünung sowie eine Bepflanzung der Fassaden vorzusehen ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Ausführung als Glaselemente erfolgt aus architektonisch-gestalterischen Gesichtspunkten und verhindert eine Verdunklung der angrenzenden Wohnungen und Terrassen. Die Festsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen beruhen auf den Untersuchungen zu Schallimmissionen, die zum B-Plan durchgeführt worden sind sowie auf dem Gutachten Bauliche Lärmschutzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 6010, Dresden-Friedrichstadt „Ehemaliges Ostravorwerk“. Bericht Nr. 19-3989/03, Stand 5. Oktober 2020. Eine Begrünung der Fassade wurde darin nicht als wirksame Maßnahme definiert, sodass keine diesbezügliche Festsetzung erfolgt.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf Anregungen zu Baumpflanzungen in Urbanen Gebieten vorgetragen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Bebauungsplan sieht Anpflanzungen sowohl in den öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen als auch in Privatflächen vor. Für die Privatflächen sind die Pflanzlisten 1 und 2 des Blattes 2 anzuwenden, Darstellungen zu der Freiflächengestaltung sind im Blatt 5 Gestaltungsplan einsehbar.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte in der Quartiersstraße können entsprechend der Begründung S. 44 bis zu 3 m vom zeichnerisch festgelegten Standort abweichen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die von der Stadtentwässerung Dresden geforderten Mindestabstände nicht nur zu dem geplanten öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal, sondern auch zu den geplanten Anschlusskanälen eingehalten werden können. Gemäß technischer Richtlinie 1.1 der Stadtentwässerung Dresden sind Baumpflanzungen mit einem Abstand von 1,50 - 2,50 m zwischen der Stammachse und der Außenkante der Abwasseranlagen nur mit Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung möglich. Bei einem Abstand < 1,50 m sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Hinweis zur Möglichkeit der zeichnerischen Abweichung von Baumstandorten ist bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan vermerkt. Die Mindestabstände zu den geplanten öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen sowie den geplanten Anschlusskanälen können eingehalten werden. Der Hinweis zur technischen Richtlinie 1.1 wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan ergänzt.

1.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen: Die Fassadenfarbigkeit ist zurückhaltend, mit dem gegenüber gelegenen Kirchbau korrespondierend, zu planen. Reinweiß und starktonige Farben sind ausgeschlossen. Farb- und Materialproben sind den Denkmalschutzbehörden zur Bestätigung vorzulegen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Fassadenfarbigkeit der Gebäude entlang der Friedrichstraße wurde in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. II.1 bereits auf die hellen bis mitteltonigen Farbtöne rosenholz NCS S 4020-Y70R, salbei NCS S 5010-G10Y, savanne NCS S 1515-Y20R und nebelblau NCS S 5010- B10G festgesetzt. Farb- und Materialproben werden den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zur Bestätigung vorgelegt. Darauf wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur Offenlage Entwurf die folgende Einwendung vorgetragen: Textliche Festsetzung II.1: Verzicht auf Festsetzung von Fassadenfarben, da diese bauordnungsrechtlich nicht prüfbar und nicht dauerhaft durchsetzbar ist

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht an die Vorgaben des § 9 BauGB gebunden. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6010 sind konkrete vorhabenbezogene Gebäudeplanungen vorgesehen, für deren Umsetzung auch konkrete Festsetzungen u.a. auch zur Fassadenfarbe auch aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich sind.

Die Anlage 1, Blatt 2 von 6, textliche Festsetzung II Nr. 1 Fassaden wird durch Angabe der Farbcodes klargestellt.

1.3 Hinweise

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass Punkt VI Hinweise Ziff. 3 geändert werden soll:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [02100-F-01], eisenzeitliche Siedlungsspuren [02100-F-02], frühneuzeitliches Spital [D-02080-16]).

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise sind im Entwurf zur erneuten Offenlage eingearbeitet worden.

1.4 Begründung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass ein inhaltlicher Bezug zwischen den B-Plänen 6010 und 3061 trotz der räumlichen Nähe fehlt.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die genannten Plangebiete sind durch die Friedrichstraße räumlich klar voneinander getrennt. Ein direkter inhaltlicher Bezug besteht nicht. Während der Bebauungsplan Nr. 3061 vordergründig auf die Sicherung von Klinkerweiterungsflächen abzielt, ist mit dem VB 6010 die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung eines urbanen Quartiers beabsichtigt.

1.4.1 Denkmalschutz

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass das Konzept des Gebäudes innerhalb der ehemaligen Scheune zum Verlust historischer Bezüge führt. Es erfolgt eine Einschränkung der landschaftsplanerischen Einbindung des Baus aufgrund einer Anbindungsstraße mit Parkplätzen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Mit dem Entwurf zur erneuten Offenlage erfolgte die Planung des Quartiers in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Amt für Denkmalschutz. Es erfolgte eine Modifizierung von bisher 5 Geschosse auf 3 Geschosse und damit eine Aufnahme des historischen Maßstabes des angrenzenden Kuhstalls.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass der Vorplatz der Matthäuskirche umgestaltet werden muss. Die Borde der Friedrichstraße sollen dafür in Höhe der Kirche und der neuen Zufahrt zum Ostravorwerk beidseitig bis an den Gleisbereich herangezogen werden, so wie dies bereits in Höhe des Alten katholischen Friedhofs realisiert wurde.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Süden des Plangebietes ist am Eingang zum Quartier eine räumliche Aufweitung angelegt, welche das Eingangstor in das Wohngebiet beschreibt. Gleichzeitig verhilft der gegenüberliegende Freiraum zur stärkeren Raumwirkung der Matthäuskirche. Hier wurde die schließlich gewählte orthogonale Ausbildung des kleinen begrünten Platzes als Eingang und Auftakt des Quartiers erarbeitet. Der Platz bezieht sich axial auf den Kirchturm, er ist durch zwei angeordnete Risalitbaukörper links und rechts mit angeschlossenen Gebäudeflügeln akzentuiert und gefasst. Die historische räumliche Situation wird in der neuen Nutzung als Wohnquartier ganz bewusst weiterentwickelt.

Die Platzgestaltung ist dem gegebenen Stadtraum im Bereich der Matthäuskirche deshalb angemessen. Weitere Belange führen zu erheblichen Veränderungen und zu einem nicht unerheblichen Eingriff in die Friedrichstraße, die nicht Gegenstand der Vorhabenplanung sind. Diese Inhalte wurden zur erneuten Offenlage geändert.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen: Reduzierung Gebäudehöhe in MU 1 gemäß Denkmalschutzsatzung auf max. 3 Stockwerke inkl. Staffelgeschoß bzw. Verzicht auf das Gebäude zugunsten der Grünfläche

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der erneut offengelegte Planentwurf wurde mit den Denkmalböörden abgestimmt. Im so geänderten Planentwurf wurde die Dachform leicht modifiziert und die Gebäudehöhe auf 13,29 m reduziert. Der villenartige Einzelbaukörper (des künftig geplanten Kindergartens) bildet ein bewusstes Scharnier zwischen der Zeilenbebauung gegenüber der Kirche, dem mächtigen Baum auf der einen und der kleinteiligen Bebauung auf der anderen Seite. Dabei springt der geplante Kindergarten deutlich hinter der historischen Mauer zurück und leitet absolut nachvollziehbar auf die anschließende Bebauung über.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass eine Betonung der Kirche durch Anlage des Kirchvorplatzes im Straßenraum vorgesehen werden sollte.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Süden des Plangebietes ist am Eingang zum Quartier eine räumliche Aufweitung angelegt, welche das Eingangstor in das Wohngebiet beschreibt. Gleichzeitig verhilft der gegenüberliegende Freiraum zur stärkeren Raumwirkung der Matthäuskirche. Hier wurde die schließlich gewählte orthogonale Ausbildung des kleinen begrünten Platzes als Eingang und Auftakt des Quartiers in enger Abstimmung mit der Stadtplanung erarbeitet. Der Platz bezieht sich axial auf den Kirchturm, er ist durch zwei angedeutete Risalitbaukörper links und rechts mit angeschlossenen Gebäudeflügeln akzentuiert und gefasst. Die historische räumliche Situation wird in der neuen Nutzung als Wohnquartier ganz bewusst weiterentwickelt.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass ein alternatives Planungsziel auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege verfolgt werden soll. Eine maßvolle Entwicklung und eine deutlich in ihrem Umfang zurückhaltende Inanspruchnahme des Plangebietes sowie ein sinnvoller Umgang mit der Scheune sollte als Planungsziel gewählt werden. Weitere Aspekte, die in der Planung berücksichtigt werden müssen:

- Eingriffe in die Scheune durch den Neubau eines 5-geschossiges Gebäudes führt zu Beeinträchtigung, zu Verlust der historischen Überlieferung

- Zurückweisung der deutlich verdichteten Neubebauung im Plangebiet und um die Denkmale (5-geschossige Gebäude im Umfeld geplant) als dem Ort fremde und dessen Überlieferung störende Lösung
- Ablehnung der neuartigen Höhenentwicklung und Dimension/Ausdehnung (lange Gebäudeblöcke) im Bereich der Friedrichstraße, da damit eine Störung des Maßgefüges im näheren Umfeld (Matthäuskirche) und Verletzung der maßstabsbestimmenden Raumbildung im Nahbereich einhergeht
- Ablehnung des Eingriffes in die Bestandsmauer zur Erschließung des viergeschossigen Neubaus (künftig Kindergarten)
- Beeinträchtigung des Wirkungsumfeldes der Überlieferung als Teil der baulichen Überlieferung im Umfeld des Ostravorwerkes
- Verletzung im denkmalkonstitutiven Wirkungsraum der besagten Kulturdenkmale und der Nachbarschaft im Süden (Marcolinipalais, Matthäuskirche), im Westen (Portiusvilla) und im Norden (unbebautes Land)

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten Änderungen im Rechtsplan, Textblatt, Vorhabenplänen und Begründung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege zum städtebaulichen Konzept.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass folgende Punkte geändert werden müssen:

- Punkt 5.5.3 - Denkmalschutz – der Begründung ist grundlegend zu überarbeiten, die vollständige Aufzählung der Kulturdenkmale ist in Punkt 2.1.7 - Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter— in den Umweltbericht zu übernehmen.
- Im Plangebiet befinden sich die erhaltenen Bauten des ehemaligen Ostravorwerkes: Scheune (westlich gelegen) und Rinderstall (östlich gelegen), Mauer zur Straße und östlicher Mauerzug, westliches Schmuckportal der einstigen Menageriegärten und einst auch zu diesem gehörigen Großbaum (Eiche).
- Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Kulturdenkmale Friedrichstraße 43 (Matthäuskirche mit Matthäusfriedhof), Friedrichstraße 62 (Portius-Villa/ehem. Pächterwohnhaus Ostravorwerk), Friedrichstraße 39/41 (ehem. Marcolinipalais/Klinikum Friedrichstadt) sowie Friedrichstraße 60, 58a und Am Bramschtor 1, 2 (ehem. Menagerie) - (§2 SächsDSchG). Die Planung betrifft zudem die im eigentlichen Vorhabengebiet gelegenen Kulturdenkmale Friedrichstraße 60 (ehem. Ostravorwerk) mit Stallgebäude, Scheunenbau, steinerner Grundstückseinfriedung und Großbaum sowie die Umgebung derselben (§2 SächsDSchG).
- Im Textteil bedürfen die entsprechenden Kapitel der analogen Überarbeitung. Unter Anstrich „5.5.3 - Denkmalschutz“ der Begründung ist dabei zunächst die genannte Auflistung zu vervollständigen und im zweiten Absatz der dort irrtümlich verwendete Begriff „archäologische Kulturdenkmale“ durch „Kulturdenkmale“ zu ersetzen. Im dritten Absatz sind die im Umfeld gelegenen, oben näher bezeichneten und sehr wohl entscheidungserheblichen Kulturdenkmale zu benennen (stadträumlicher Kontext).

- Gefordert wird die umfassende Erhaltung des Schmuckportals zur Friedrichstraße ohne Aufweitung der Durchfahrtsbreite sowie die substanzschonende Reinigung und Sanierung des Portals in Abstimmung mit dem Referat Restaurierung des Landesamtes für Denkmalpflege.
- Gefordert wird die umfassende Erhaltung des Schmuckportals zur Friedrichstraße ohne Aufweitung der Durchfahrtsbreite sowie die substanzschonende Reinigung und Sanierung des Portals in Abstimmung mit dem Referat Restaurierung des Landesamtes für Denkmalpflege.

Hinsichtlich der Denkmalbegründung wird auf die ausführliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15. April 2021 verwiesen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten redaktionelle Änderungen in der Begründung und der Nachrichtlichen Übernahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Denkmalbegründung wurde ausführlich in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15. April 2021 dargelegt, die Belange aus dieser Stellungnahme wurden in der Planung berücksichtigt. Der Punkt 2.1.7 der Begründung, Teil B Umweltbericht sowie Punkt 5.5.3 der Begründung, Teil A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. Auf die Denkmale wird hingewiesen.

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der unter Denkmalschutz stehenden Toranlage. Weitere Belange und konkrete Planungen zu den denkmalgeschützten Elementen im Plangebiet sind mit den zuständigen Denkmalbehörden gesondert abzustimmen und durchzuführen. Darauf wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

1.4.2 Durchführung Planung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Lage der betrachteten Maueröffnung (gemäß textliche Festsetzung III. 2. Denkmalschutz) nicht nachvollziehbar ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Zur erneuten Offenlage wurde eine Anpassung der Anlage 1 Rechtsplan (Verschiebung des Einfahrtszeichens und Entfernung des Planzeichens „Bereich ohne Einfahrt“) und eine Anpassung der Anlage 2 Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme Nr. 2, Denkmalschutz vorgenommen. Die betrachtete Maueröffnung liegt an der Friedrichstraße vor dem Gebäude MU 1. Der denkmalgeschützte Mauerabschnitt bleibt erhalten samt der historischen Maueröffnung mit der Breite von 4 m.

Aus Sicherheitsgründen ist es zwingend notwendig einen separaten Zugang für Fußgänger und Radfahrer zur geplanten Kindertageseinrichtung im MU 1 zu ermöglichen. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz ist die Ausbildung einer Pforte in Anlehnung an die historische Bestandspforte am Bramschkontor mit einer Durchgangsbreite von 1,20 m vorgesehen.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass eine Vereinbarung zur Sicherung der Mauer und der angrenzenden Mauern/Lauben sichergestellt werden muss.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die bestehende Begrenzungsmauer (Trockenmauer) wurde als Einzeldenkmal im geänderten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und dargestellt. Diese stellt die östliche Grundstücksgrenze des Plangebietes zum Standort der Kleingartenanlage dar. Nicht standsichere Bereiche der denkmalgeschützten Natursteinmauer im Osten des Geltungsbereiches werden zurückgebaut und wiederhergestellt. Eine Vereinbarung zur Sicherung der Mauer und der angrenzenden Lauben sowie Parzellen ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da dies nachbarrechtliche Belange betrifft, für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf entsteht.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Übernahme des Straßenbegleitgrüns durch das Fachamt erfolgt durch förmliche Abnahme nach dem dritten Standjahr. Die Kosten für die Herstellung und Pflege über einen Zeitraum von 20 Jahren sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Eine entsprechende Regelung zur Übernahme der Kosten für die Herstellung und Pflege über einen durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass Spielbereiche grundsätzlich auf privaten Flächen nachzuweisen sind. Eine Einordnung von Spielgeräten auf öffentlichen Flächen wird abgelehnt. Die Ausstattungen auf öffentlichen Flächen sind nach den Vorgaben des Gestaltungshandbuchs Dresden zu planen, mit dem Fachamt abzustimmen und freigeben zu lassen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten Änderungen zur erneuten Offenlage in der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die denkmalgeschützte Bestandsmauer längs der Friedrichstraße eine Einfriedungsmauer ist, welche nicht in die Straßenbaulast des Straßen- und Tiefbauamtes übergeht. Es ist mindestens eine textliche Festsetzung über deren künftige Verwaltung vorzunehmen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die denkmalgeschützte Sandsteinmauer stellt eine Grundstückseinfriedung dar, befindet sich auf im Plangebiet und wurde nachrichtlich als Denkmal in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nach Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgehen, dass die Mauer erhalten und saniert wird.

2. Umweltbelange

2.1 Artenschutz

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurden zur erneuten Offenlage Entwurf folgende Punkte vorgetragen:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.2.1 (Nistmöglichkeiten) mit einer Regelung im städtebaulichen Vertrag zu (Anzahl nachzuweisender Nistmöglichkeiten und Quartiere, technische Lösung des Einbaus, ggf. alternative Lösungen für die Anbringung an Gehölzen der Umgebung [da im Plangebiet nur 1 Baum (in Worten: ein Baum) erhalten bleibt]),
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.2.2 (ökol. Fällbegleitung) 7 mit einer Regelung im städtebaulichen Vertrag (Handlungsableitung in Auswertung der Fällbegleitung)
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.2.3 (fledermausfachliche Begleitung) ist mit einer Regelung im städtebaulichen Vertrag zu konkretisieren (Handlungsableitung in Auswertung der Begleitung)
- Hinweis zum Abstimmungsbedarf bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.2.4 (Maßnahmen gegen Vogelschlag) und textlichen Festsetzung unter Pkt. 5.2.5 (Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen von Lichtemissionen)

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Stattdessen werden, wie angeregt, die genannten Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, welcher in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet wird.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass zur textlichen Festsetzung I. 6.2.1 Nistmöglichkeiten und Quartiere an Gebäuden klärungsbedarf besteht. Wie die Nistmöglichkeiten für Vögel im Verhältnis 1:2 bzw. Ersatzquartiere für Fledermäuse im Verhältnis 1:3 einzuordnen sind. Es ist kein Bestand vorhanden, der ein Ergebnis einer Gebäudekontrolle liefern könnte.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen von Gutachten wurde das Plangebiet auf seine faunistische Bedeutung hin untersucht. Auf Grundlage der vorgefundenen ökologischen Gegebenheiten wurden Vorkommen streng geschützter Fledermausarten und verschiedene Vogelarten gefunden. Die Untersuchungsergebnisse wurden im Rahmen einer Überblicksbegehung aktualisiert. Die Verhältnisse zur Schaffung von Nist-

möglichkeiten von 1:2 für Vögel und 1:3 für Fledermäuse stellen Wiederbesiedlungsangebote für Ersatzquartiere, welche aus den Empfehlungen der Grünordnungsplanung resultieren. Da die konkrete Anzahl von Quartierstrukturen zum betreffenden Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist, wird in der textlichen Festsetzung 5.2.1 das Ausgleichsverhältnis angegeben.

2.2 Immissionsschutz

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass aus dem Bericht Nr. 19-3989/0 1 von cdf vom 5. Oktober 2020, Tabelle auf Seite 48, Spalte „Ergebnisse Prognose DER 15.29.5 P ALB, 19.2.2016“ die zitierten Werte teilweise höher als die im letzten Gutachten zur Betriebserweiterung sind. Es wird eine Prüfung angeregt und eine Korrektur der Werte im Fall, wenn von einer zu geringen realen und genehmigten Belastung ausgegangen wurde.

Des weiteren wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass durch die Planung und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen keine Einschränkungen für die benachbarten Unternehmen (Hafen, Mühle, Bremer Str), inkl. deren künftigen Entwicklung, entstehen werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit Prüfung des Schallschutzgutachtens Nr. 19-3989/01 wurde festgestellt, dass die Tabelle auf Seite 48 redaktionell fortgeschrieben werden musste. So wurden z. B. für die Immissionsorte Walterstraße 9 und Am Bramschtor 13a Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags angegeben. Richtig wären hier 42 bzw. 37 dB(A). Richtig sind allerdings die für den Immissionsort Magdeburger Straße 58 bemängelten Werte von 58 dB(A) tags und nachts. Diese sind korrekt, sie stammen aus dem Gutachten ALB Tabelle 15, Seite 74 bzw. Tabelle 17, Seite 80. Die Tabelle enthält die korrigierten Beurteilungspegel. Die in der Tabelle falsch dargestellten Pegelwerte wurden in der weiteren Untersuchung nicht verwendet. Insofern ergibt sich daraus in den Ergebnissen kein Änderungs-/Anpassungsbedarf für die Schallschutzmaßnahmen.

Für die Unternehmen im Umfeld des Plangebietes ergeben sich keine Einschränkungen der betrieblichen Nutzungen

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in MU 6.1 „Geschäfts- und Bürogebäude“ eine schutzbedürftige Nutzung zur Nachtzeit gerade nicht ausschließt. Unklar ist dabei auch, ob der Begriff des „Geschäftsgebäudes“ letztlich nicht etwa doch Nutzungen zulässt, die zur Nachtzeit zweifelsfrei mit dem Schutzanspruch von 45 dB(A) zulässig wären, wie zum Beispiel Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Festsetzungen sind daher so nachzubessern, dass schutzbedürftige Nutzungen zur Nachtzeit im genannten Bereich wirksam ausgeschlossen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultierten keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für die festgesetzten Geschäfts- und Büronutzungen gelten im Nachtzeitraum dieselben Immissionsrichtwerte wie im Tagzeitraum, da sich die Nutzung nicht ändert, besteht hier kein erhöhter Schutzanspruch in der Nachtzeit. Zusätzlich werden im MU 6 Immissionsorte für Wohn- und Schlafräume nach TA Lärm an der rot markierten nördlichen Fassade des MU 6.1 ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung 8.1.2). Da auch schutzbedürftige gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Beherbergungsbetriebe, als Immissionsorte für Wohn- und Schlafräume nach TA Lärm betrachtet werden, werden diese durch die Festsetzung 8.1.2 an der rot gekennzeichneten Fassade ebenfalls ausgeschlossen.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Festsetzung unter Pkt. 8.3 betreffend die Möglichkeit der Nutzungsaufnahme bereits mit Fertigstellung des Rohbaus samt Fenstereinbau (westliche Gebäude MU 3.1 und MU 6) ist zu überdenken. Der Verzicht auf das Erfordernis des Abwartens der Errichtung der Lärmschutzwand wirkt sich absolut nachteilig auf alle Gebäude im Plangebiet und deren Lärmbetroffenheit aus.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine redaktionelle Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen und Begründung.

Die textliche Festsetzung unter Pkt. 8.3 (Bedingte Festsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen) betreffend die Möglichkeit der Nutzungsaufnahme bereits mit Fertigstellung des Rohbaus, samt Fenstereinbau, wird angepasst, sodass die Errichtung der Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden MU 3.1 und MU 6.1, wie folgt, miteingeschlossen wird:

8.3 Bedingte Festsetzung (im Vorgriff auf den Schallschutz, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Nutzungsaufnahme in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 ist nicht zulässig, bis die Bebauung der Urbanen Gebiete MU 3.1 (westliche Gebäude) und MU 6 im Rohbau inkl. Fenstereinbau sowie die Fertigstellung der Schallschutzwand abgeschlossen sind.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Begründung zum Bebauungsplan weiterhin daran festhält (S. 54), dass durch die Anordnung von Nutzungen in Form von Geschäfts- und Bürogebäuden im Teilgebiet MU 6.1 der Anspruch auf Lärmschutz zur Nachtzeit in diesem Bereich entfällt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass auch gewerbliche Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen und Büronutzungen zur Nachtzeit einen Schutzanspruch, der niedriger ist als der Schutzanspruch zur Tageszeit, genießen. Die vorgesehene Nutzung mit „Geschäfts- und Bürogebäuden“ schließt eine schutzbedürftige Nutzung zur Nachtzeit damit gerade nicht aus. Diese Festsetzung ist mithin so nachzubessern, dass schutzbedürftige Nutzungen zur Nachtzeit im genannten Wirkungsbereich wirksam ausgeschlossen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält folgende Aussagen:

Für das am stärksten von Richtwertüberschreitungen betroffene Gebäude im MU 6.1 wurden sensible Nutzungen an betroffenen Fassaden ausgeschlossen (Festsetzung unter Punkt 8.1.2). Für die dort ausschließlich zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude besteht in der Nachtzeit kein erhöhter Schutzanspruch, sodass die nächtlichen Richtwertüberschreitungen unerheblich sind. Die Festsetzung bedarf dementsprechend keiner Anpassung.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wird vorgetragen, dass entgegen der Stellungnahme vom 16. April 2021 im Entwurf nunmehr unter Ziff. 8 vorgesehene textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz abgemildert wurden. Sie werden den Anforderungen an den Schutz der umgebenden gewerblichen Nutzung, insbesondere auch der Dresdner Mühle nicht mehr gerecht, obwohl deren Einhaltung zwingend erforderlich ist

Zwar ist zu berüben, dass der Gutachter zum Schallschutz im neuen Bereich Nr. 21-4565/01 vom 25. November wiederum im Interesse künftiger gewerblicher Entwicklungen einen Zuschlag von 3 dB in pauschaler Weise berücksichtigt hat. Allerdings geht der Gutachter (Seite 17) nunmehr davon aus, dass der 2018 von der Dresdner Mühle gestellte Erweiterungsantrag für den Bau von Getreideanahme, Getreidetrockner und Silos ruht und es wird deshalb vom Gutachter nicht die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prognostizierte Gesamtbelastung aus dem Betrieb der Dresdner Mühle berücksichtigt. Allerdings wurde von der Stadt Dresden mit Bescheid vom 7. Juni 2022 eine Baugenehmigung für die Errichtung von drei Getreidesilos erteilt. Dieser Bescheid ist in den Berechnungen des Gutachters nicht berücksichtigt worden. Ob sich dies auf die Berechnungen für den Bebauungsplan auswirkt, muss geprüft werden.

Die Veränderung der Position und Gestaltung der Lärmschutzwand als durchgängige Wand zwischen den Gebäuden Nr. 3.4 und 2.3 wirkt sich zwar günstig auf die Immissionsbelastung des dahinter liegenden Gebäudes Nr. 3.3 aus. Da die Lärmschutzwand jedoch niedriger ausgestaltet ist und für die Gebäude im MU 3.1, MU 4 und MU 6.1 zugleich eine niedrige zwingende Höhe als zuvor festgesetzt wurde, ist der Immissionsschutz nicht mehr in der gebotenen Weise gewährleistet. Das zeigt sich bereits daran, dass im 4. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 2.2 neue zu beachtende Immissionsorte hinzutreten, die vorher nicht existierten.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit der Veränderung bzw. Anpassung der Gebäude im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich auch Änderungen der Lärmbetroffenheit an den Gebäuden in MU 3.1, MU 4 und MU 6.1. Mit der vorgesehenen Lärmschutzwandgestaltung und weiteren Lärmschutzmaßnahmen (einschließlich des Ausschlusses von Immissionsorten) wird der Schallschutz innerhalb des Plangebietes die planerische Zielsetzung erfüllt.

Unter Beachtung der veränderten Anzahl der Vorgeschosse der geplanten Gebäude im MU 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und MU 3.2, 3.3 sowie MU 4 und der daraus resultierenden Reduzierung der Gebäudehöhen erfolgte eine schallschutztechnische Prüfung der veränderten städtebaulichen Situation.

Die gestaffelte Höhe der geplanten Lärmschutzwand mit 13,20 m (Höhenanschluss an MU 3.1), 14,20 m (mittlere Höhe) und 15,19 m (Höhenanschluss an MU 6.1) erfüllt im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung den Schallschutz für die Gebäude MU 2.1 (Wohnnutzung, TH: 9,95 m/FH: 16,85 m), 2.2

(Wohnnutzung TH: 9,15 m, FH: 16,05 m), 2.3 (Wohnnutzung H: 12,85 m), 2.4 (Wohnnutzung H:12,84 m) und MU 3.2 (H: 12,84 m) 3.3 (Wohnnutzung, H:16,05 m) sowie MU 4 (H: 10,40 m).

Im Rahmen der Einwendungen wird ausgeführt, dass die textlichen Festsetzungen im Gutachten zum Schallschutz vom 25.11.2021 abgemildert und somit angezeigt, diese damit dem Schutz der umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht mehr gerecht werden.

Dem ist jedoch nicht so, da die Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung nun dem aktuellen Stand angepasst wurde. Wie richtig beschrieben, wurde dabei auch der pauschale „Sicherheitszuschlag“ von 3 dB für zukünftige gewerblichen Erweiterungen berücksichtigt.

Geringe Änderungen der schalltechnischen Anforderungen haben sich aber auch der Aktualisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Form angepasster Gebäudehöhen und deren veränderte Kubatur ergeben. Insgesamt ist damit keine Verschlechterung im Sinne des Schallschutzes für das umliegende Gewerbe verbunden.

Die Nichtberücksichtigung des Bauantrages für 3 Getreidesilos und einer Fahrzeugwaage entspricht dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Genau dafür ist jedoch der „Sicherheitszuschlag“ von 3 dB berücksichtigt, der eine Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe ermöglicht. Die 3 dB bedeuten, dass alle berücksichtigten Gewerbebetriebe ihre Leistung verdoppeln könnten, d. h. jeder Betrieb kann die doppelte gewerbliche Nutzung realisieren und der Schallschutz ist gewährleistet.

Im Rahmen des Bauantrages zur Erweiterung der Dresdner Mühle wurde von der Landeshauptstadt Dresden gemäß der für das Vorhaben der Mühle vorgelegten Immissionsprognose des Akustiklabors Berlin Nr. 21.161.01 P vom 29.07.2021 Folgendes gefordert:

Im Hinblick auf die Geräuschimmissionen bedeutet das, dass unter Beachtung des genehmigten Bestandes mit dem Vorhaben, insbesondere keine Erhöhung des genehmigten Immissionswerte gemäß der Genehmigung nach BImSchG vom 16.05.2016 einhergehen darf. Weiterhin darf sich auch kein immissionsrechtlicher Regelungsbedarf in Form von Nebenbestimmungen ergeben, denn dafür kann die Bestätigung der Anzeige noch die Baugenehmigung eine Grundlage bieten.

Auf Seite 6 des Gutachtens führt der Gutachter ALB dann zusammenfassend für die Immissionsprognose dann auch aus:

Aus fachgutachterlicher Sicht sind mit dem geplanten Vorhaben keine relevanten Änderungen der Beurteilungspegel an den Immissionsorten zu erwarten.

Insofern ist die Nichtberücksichtigung des Baues der 3 Silos aus der Sicht des Immissionsschutzes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan irrelevant.

Im übrigen ist die Höhe des Gebäudes im MU 4 wesentlich niedriger als die Höhe der Schallschutzwand (zwischen ca. 13 m und ca. 15 m) und ist demzufolge eine weitere Bewertung nicht relevant. Maßgeblich dabei ist die Höhe und die daraus resultierende Schutzwirkung der Schallschutzwand.

Die gewählte Lösung der verglasten Laubengänge im MU 3.1 (Gebäude Nr. 3.2) dient als Pufferzone zur Abschirmung gegen Lärm. Durch die Anordnung von Geschäfts- und Büronutzungen und durch den Ausschluss von Wohnnutzung im MU 6.1 (Gebäude Nr. 3.1 und 3.4) sind weiteren Belangen des gewerblichen Schallschutzes Rechnung getragen.

Aus fachlicher und schalltechnischer Sicht sind mit der Festsetzungen von Geschäfts- und Büronutzungen Vorkehrungen gegen eine Belastung des Plangebietes mit Gewerbelärm verbunden, die nachts nicht schutzbedürftiger sind als am Tage und nur der niedrige Nachtwert, nicht aber der Tageswert überschritten ist.

Als unproblematisch wird eingeschätzt, dass die Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebietes in dem Umfang des 3 dB Zuschlages Erweiterungen vornehmen können, da das Plangebiet bereits auf diese Belastung ausgelegt ist.

Mit der Veränderung/Anpassung der Gebäude im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich natürlich auch Änderungen der Lärmbetroffenheit an diesen Gebäuden. Mit der vorgesehenen Lärmschutzwandgestaltung und der Lärmschutzmaßnahmen einschließlich des Ausschlusses von Immissionsorten wird der Schallschutz innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch erfüllt. Das entspricht der Zielstellung des Schallschutzgutachtens, die Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der konkreten Situation auszulegen.

Im Hinblick darauf, dass die tatsächliche Nutzung einschließlich etwaiger Erweiterungsspielräume ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Bestandsnutzungen zu den vermittelten beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet nach den derzeitigen gutachterlichen Ermittlungen gewährleisten, erscheint das Vorgehen und die getroffenen Aussagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sachgerecht.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf darauf hingewiesen, dass in der textlichen Festsetzung Punkt 8.1.2 (Gewerbelärm) 3 Detailpläne für den Ausschluss von Immissionsorten i.S. der TA Lärm aufgeführt sind. Die Detailpläne sind korrekt und korrespondieren mit dem aktuellen Schallgutachten zum Gewerbelärm vom 25.02.2022 S. 34/35 und Anlagen dort. Die in den Detailplänen z.B. genannte Ebene „4. OG“ meint dabei die 5. Ebene (das 4. Obergeschoss über dem Erdgeschoss). Das kann insofern ggf. zu

Irrtümern führen, da im Rechtsplan, Blatt 1 von 6, bei den betreffenden Häusern die „Vollgeschosse“ lt. Planlegende mit V angegeben werden. Gegebenenfalls kann bei der Endredaktion des Satzungs-exemplars des Rechtsplanes geprüft werden, ob die Detailpläne z.B. mit „EG bis 3. Geschoss“, „4. Geschoss“ und „5. Geschoss“ beschriftet werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Definition des Begriffes „Obergeschoss“ bezeichnet die Vollgeschosse, welche sich über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss befinden. Es findet ausdrücklich keine alleinige Verwendung des Begriffes „Geschoss“ statt, welcher die Gesamtheit aller Ebenen bezeichnet. Dementsprechend liegt bereits eine korrekte Bezeichnung in den Unterlagen vor.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass eine Lärmschutzwand Richtung Norden des Plangebiets zur Magdeburger Straße errichtet werden sollte, um die Außenanlagen störungsfreier zu gestalten.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Durch die Anordnung von gewerblichen Nutzungen an der nördlichen Gebietsseite ist eine abschirmende Wirkung und ein Schutz des Gebiets vor Lärmimmissionen gewährleistet. Die Errichtung von Lärmschutzwänden innerhalb der Stadt ist an Standorten städtebaulich zielführend, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen konzipiert sind.

2.3 Hochwasserschutz

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, durch die textlichen Festsetzungen in Bezug auf eine hochwasserangepasste Bauweise Grundsatz 4.1.4,7 Regionalplan teilweise entsprochen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Grundsatz zudem noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“ von Bebauung freizuhalten bzw. besiedelte Bereiche bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden sollen.

Zum Entwurf zur erneuten Offenlage wird auf die Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen. Das Vorhaben mit einer Flächengröße von ca. 3,4 ha zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen steht.

Die berührten regionalplanerischen Belange [Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Sichtbereich Kulturdenkmalensemble Altstadt; Sichtexponierter Elbtalbereich) sowie Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“] wurden in der Planbegründung bzw. textliche Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise ausreichend berücksichtigt.

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme bezüglich der Hochwasserbelange wurde bereits in dem Entwurf zur erneuten Offenlage gefolgt. Der Punkt 5.5.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zum Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und zur Begründung der baulichen Nutzung des Plangebietes sowie zur Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Hochwasserschutzes überarbeitet und ergänzt:

Die städtebauliche Planung erfolgt im Sinne der regionalplanerischen Ziele. Zu den wichtigen Aufgaben der Landeshauptstadt zählt u. a. die Weiterentwicklung der Wohn- und Arbeitsstätten. Der Nutzung von Brachen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Dresden und der Flächennutzungsplanung zur Entwicklung einer gemischt genutzten Baufläche mit einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Aus städtebaulichen Gründen stellt eine Freihaltung des Plangebietes von jeglicher Bebauung einen Bruch in der Siedlungsstruktur dar und verhindert die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung eines integrierten und gut erschlossenen Standortes.

Im Sinne des vorbeugenden nachhaltigen Hochwasserschutzes bzw. der Hochwasserschadensminimierung, Minimierung bzw. Ausschluss von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie mögliche Sachschäden wird generell auf die Notwendigkeit einer *hochwasserangepassten Bauweise* und Bauausführung entsprechend § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG im Plangebiet hingewiesen und dieses wird auch bei den weiteren vorhabenbezogenen Baumaßnahmen berücksichtigt. Damit wird den Grundsätzen zur Hochwasserschadensminimierung, zum Hochwasserschutz und zur Gefahrenabwehr in einem Innenstadtergänzungsbereich der seit Jahrhunderten besiedelt und bebaut ist, entsprochen.

Zusätzlich und auf Grundlage der allgemeinen Sorgfaltspflicht (§ 5 Abs. 2 WHG) durch den Bauherrn werden im Bebauungsplan Hinweise zur Hochwassergefährdung dahingehend gegeben, dass in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen und umzusetzen sind, um bauliche Anlagen im Hochwasserfall beim Versagen einer Hochwasserschutzanlage gegen eindringendes Wasser gesichert oder geflutet werden können und den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden wesentliche Planungsziele wie die Neuordnung und Nutzung der Potenziale des Standortes „Innenstadtergänzungsbereich“, die Verwertung und Nutzung der Bauflächen und Vorrang Umsetzung Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung und Wiedernutzbarmachung einer über Jahrzehnte brachliegenden Fläche, Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung sowie Nutzung der historischen Bausubstanz verfolgt und umgesetzt.

Aufgrund der integrierten Lage ist das Plangebiet besonders geeignet für vielfältige Nutzungen mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen (Gewerbe beziehungsweise Dienstleistungen) und Arbeitsplätzen. Die Anschlüsse an den ÖPNV und an das öffentliche Straßennetz kennzeichnen das Gebiet zusätzlich.

Im Sinne des vorbeugenden und nachhaltigen Hochwasserschutzes, der Hochwasserschadensminimierung, Minimierung bzw. Ausschluss von Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie mögliche Sachschäden wird generell auf eine hochwasserangepasste Bauweise im Plangebiet hingewiesen. Damit wird den Grundsätzen zur Hochwasserschadensminimierung und dem Hochwasserschutz, in einem Innenstadtergänzungsbereich, der seit Jahrhunderten bebaut und besiedelt war, weitgehend Rechnung getragen.

Bei der Friedrichstadt handelt es sich um ein erschlossenes Gebiet, in welches sich die vorgesehene Funktionsmischung aus Wohnen und Gewerbe im Sinne einer Innenentwicklung als Urbanes Gebiet einfügt. Da durch bereits getroffene Festsetzungen und Hinweise auf eine hochwasserangepasste Bauweise die Belange des Hochwasserschutzes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt wurden, stellt die geplante bauliche Entwicklung eine sinnvolle Ergänzung, Verdichtung und Wiederbelebung von Innenstadtergänzungsbereichen dar, stärkt die gemischte Nutzungsstruktur in der historischen Friedrichstadt und unterstützt die Ziele der Stadtplanung hinsichtlich innerstädtischen Flächenrecyclings.

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass zur Mischverkehrsfläche im Ostravorwerk Aussagen fehlen. Alle mit Kfz befahrbaren Flächen sind als Mischverkehrsfläche anzulegen und so zu beschildern. Die Festsetzung der Quartiersstraße als "verkehrsberuhigter Bereich" (nach Baugesetzbuch) ist nicht gleichzusetzen mit einem verkehrsberuhigten Bereich (Z 325 StVO) nach StVO. Das Verkehrszeichen Z 325 StVO wird nicht angeordnet werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Quartiersstraße ist als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausweisung dieser Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche durch VZ 325 nach StVO ist vorgesehen und wird in der weiteren Planung untersetzt.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Querung des Gehweges durch Schallschutzwände nur auf Privatgrundstücken unterzubringen ist. Eine öffentliche Widmung des Weges mit der Schallschutzwand wird abgelehnt.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die im Westen des Plangebietes festgesetzte Schallschutzwand zwischen 2 Gebäuden enthält Öffnungen mit Lichtraumprofil von ca. 3,10 m, dadurch wird die Durchgängigkeit des öffentlichen Fußweges dauerhaft gesichert. Die Forderungen und Hinweise des Straßen- und Tiefbauamtes in Bezug auf Statik, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden berücksichtigt und im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dresden und den Bauherrn geregelt und durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Anbindung der Quartiersstraße an die Friedrichstraße nicht als Einmündung, sondern als Einfahrt mit abgesenktem Bord auszuführen ist, damit der Vorrang der Fußgänger auf dem Gehweg der Friedrichstraße verkehrssicher ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt wurde die Planung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeschrieben.

Die geteilte Fahrbahn im Anschluss der Quartiersstraße auf die Friedrichstraße resultiert aus der Lage des DVB-Abspannmastes im Bereich der geplanten Mittelinsel. Die Breite der Fahrbahnen und die Größe der Ein- und Ausfahrradien ergeben sich aus den Schleppkurvennachweisen für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Mittelinsel im Bereich Anbindung Quartiersstraße an die Friedrichstraße entfallen soll.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Mittelinsel dient als Element zur Platzgestaltung, als fußgängerfreundliche Querungshilfe sowie auch zum Schutz des DVB-Abspannmastes und wird daher planerisch als sinnvoll und erforderlich gesehen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass der öffentliche Weg zur Straßenbahnhaltestelle Vorwerkstraße am westlichen Rand des Gebietes eine einheitlich 2,50 m oder 3,00 m Breite haben sollte. Die textlichen und zeichnerischen Darstellungen sind zu korrigieren.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Basierend auf dem Nutzungskonzept für MU 4 sowie unter Berücksichtigung der Abstandsflächen wurde der Gehweg entlang der Privatfläche MU 4 als angebauter Gehweg in einer Breite von 2,50 m geplant. Für die Weiterführung als separater Gehweg mit Beleuchtung in Richtung der Haltestelle wurde für den Gehweg eine Ausbaubreite von 3 m vorgesehen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf empfohlen, dass die Baumstandorte im Rondell symmetrisch angeordnet werden sollten.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt wurde die Planung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeschrieben.

Das Rondell ist als Freiraum mit einer Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartieres geplant. 4 Bäume, die außerhalb der Verkehrsflächen geplant sind, dienen als Bindeglied zu den Höhen der umliegenden Gebäude und der Beschattung der Fläche. Dem Hinweis des Fachamtes folgend, dass mit der Gestaltung des Rondells das Befahren der Rondellfläche durch Radfahrer und damit das Entstehen von Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern vermieden werden soll wurde die Anordnung der Bäume von der ursprünglich symmetrischen Anordnung in eine nicht symmetrische Anordnung geändert. Die in der Entwurfsunterlage enthaltene Gestaltung wurde mit dem Fachamt abgestimmt.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die vom Stadtrat geforderte Umgestaltung der Quartiersstraße ohne Hochborde als niveaugleicher Ausbau für die gesamte Straßenbreite abgelehnt wird.

Die Pläne der geänderten und ergänzten Entwurfsoffenlage erfüllen nicht die baulichen/gestalterischen Vorgaben des Beschlusses des Stadtrates vom 14. Juli 2022. Die vermutlich gewünschte Anordnung von Z 325 StVO (verkehrsberuhigter Bereich) ist bei der Planung (Trennung Fahrbahn/Gehwege) nicht möglich. Verkehrsrechtlich waren die Pläne bereits abgestimmt, müssen aber nach Vorlage neuer Planungen, die den Vorgaben des neuen Beschlusses entsprechen, neu entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen bearbeitet und angehört werden.

Umplanungen haben zeitliche und finanzielle Auswirkungen. Der erreichte Planungsstand im ehemaligen Ostravorwerk sollte im Wesentlichen beibehalten und im Detail qualifiziert werden.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert lediglich eine Beschreibung und inhaltliche Konkretisierung der Ausbaustandards.

Der Entwurf zur erneuten Offenlage wurde vom Stadtrat mit dem Zusatzbeschluss beschlossen, dass die Quartiersstraße einschließlich Rondell eine Umgestaltung, ohne Hochborde, als niveaugleicher Ausbau für die gesamte Straßenbreite erfährt. Eine Beibehaltung des erreichten Planungsstandes zum beschlossenen Planentwurf ist aufgrund der geänderten Beschlusslage nicht mehr möglich. Dementsprechend erfolgt die Umplanung der Quartiersstraße zur Umsetzung der Straßenumgestaltung.

Ein Widerspruch ist daher nicht erkennbar, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Stadtrat mit dem vorgenannten Inhalt behandelt wurde. Im Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war bereits die Quartiersstraße als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Darstellung des technischen Ausbaustandards für die Quartiersstraße. Die konkrete Umsetzung erfolgt in der Ausführungsplanung zur Erschließungsplanung.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass ein sogenannter Shared Space im Rahmen der Barrierefreiheit nicht wünschenswert ist. Das Konzept setzt die visuelle Kommunikation, also sehen und gesehen werden, zwischen den Verkehrsteilnehmenden voraus, was jedoch bei Menschen mit Beeinträchtigungen im Bereich des Sehens oder der Kognition schwerfällt oder ihnen unmöglich ist. Durch fehlende Borde fehlen vor allem blinden und sehbehinderten Menschen wichtige Leitelemente zur Bewältigung ihrer Wegstrecken. Für Personen im Rollstuhl oder mit Rollatoren stellen zwar Bordsteine eine Barriere dar. Für blinde und sehbehinderte Menschen bildet jedoch gerade die Beseitigung dieser Borde eine schwerwiegende Barriere.

Sollte an niveaugleichen Ausbau festgehalten werden, sind sowohl visuell als auch taktil kontrastierende Leitelemente vorzusehen. Leitelemente müssen so angeordnet sein, dass man sich in Längsrichtung orientieren kann und die Gemeinschaftsstraße in Längsrichtung passierbar ist. Bereiche, die vorrangig von Kraftfahrzeugen genutzt werden müssen möglichst umgangen werden können. Ruhender Verkehr darf Leitelemente nicht verdecken.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine redaktionelle Änderung der Erschließungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Umplanung und Umgestaltung des geplanten öffentlichen Verkehrsraumes sollen barrierefreie und weitere Belange für blinde und sehbehinderte Menschen durch visuell als auch taktil kontrastierende Leitelemente vorgesehen werden.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf die Fragestellung aufgeworfen, eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche dienend, wenn großflächig unversiegelt und begrünt bzw. bepflanzt sein kann?

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt wurde die Planung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeschrieben. Unter der Mittelinsel ist die kleine Grünfläche im Einmündungsbereich Quartiersstraße/Friedrichstraße gemeint. Das Rondell liegt mitten im Quartier am Ende der Quartiersstraße. Es erfolgt eine Klarstellung in der Anlage 1, Blatt 2 textliche Festsetzungen, Nr. 5.3.1, zweiter Anstrich:

„Öffentliche Straßenverkehrs- und Platzflächen:

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgebildete Mittelinsel im Einfahrtsbereich der Quartiersstraße ist großflächig als unversiegelte Fläche zur Baumpflanzung herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Quartiersstraße in geringerer Breite geplant werden soll und der Übernahme der Parkplatz-Funktion durch Tiefgaragen sowie die Ausführung der geplanten Stichstraße als kombinierter Rad- und Fußweg, mit Sondernutzungsrechten für Versorgungsfahrzeuge.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Eine wichtige Funktion der Quartiersstraße neben Ihrer Aufenthaltsfunktion, insbesondere im Bereich des Rondells, ist die Zufahrt und Wendemöglichkeit für Lieferverkehr sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Eine regelmäßige Befahrung durch die Fahrzeuge der städtischen Abfallentsorgung ist zu gewährleisten. Dem wird die vorliegende Planung durch Ausweisung der Quartiersstraße ab Friedrichstraße bis Ende Kreisverkehr als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan gerecht. Gemäß den Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung – RIN – ist die geplante Erschließungsstraße in die Straßenkategorie ES IV (Quartiersstraße) einzustufen.

Private Stellplätze für körperbehinderte Menschen werden gemäß Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS) in allen Tiefgaragen ausgewiesen. Öffentliche Stellplätze für Besucherinnen und Besucher werden in der Tiefgarage des Baufeldes MU 6 mit Zufahrt von der Magdeburger Straße vorgehalten. An der Privatstraße südlich Gebäude MU 4 sind 4 öffentliche Carsharingplätze vorgesehen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Ausgleich des geplanten Ausbaus der Magdeburger Str. im Vorfeld im Plangebiet; Verschiebung des Spielplatzes weiter weg von der Bundesstraße

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6010 wird nur der durch das genannte Planvorhaben verursachte Eingriff ausgeglichen. Das Bauvorhaben Straßenausbau Magdeburger Straße ist ein eigenständiges Bauvorhaben eines anderen Vorhabenträgers.

3.1.1 Radverkehr

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass oberirdische, überdachte Radstellplätze fehlen bzw. in der Begründung ist von "Stellplätzen" für Fahrrad Parker nördlich des Rondells die Rede, welche nicht in den Plänen eingetragen sind. Diese Stellplätze sind ausschließlich auf privater Fläche anzuordnen sowie zeichnerisch und textlich zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Fortschreibung der Erschließungsplanung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Oberirdische Fahrradstellplätze sind in den Freiflächen vorgesehen, ergänzend zu den Stellplätzen in der Tiefgarage. Somit ist der Bedarf an Fahrradstellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung Dresden gedeckt. Die Fahrradstellplätze werden im Erschließungsplan dargestellt.

Die Fahrradstellplätze sind innerhalb der privaten Flächen geplant und werden im Erschließungsplan (Blatt 6 von 6) zeichnerisch dargestellt.

3.1.2 Wegeverbindungen

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass öffentlich gesicherte Wegeverbindung zwischen dem Ostravorwerk, den Kleingärten und dem Bramschkontor fehlen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Fortschreibung der Erschließungsplanung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Als Ergebnis von zwei Informations- und Austauschrunden mit der interessierten Öffentlichkeit und Akteuren aus dem Stadtteil wurde die Einordnung des Gehrechtes im MU 5 über private Grundstücksfläche zugunsten der Allgemeinheit priorisiert und im Rechtsplan zusätzlich mit einem Fahrrecht festgesetzt. Somit schafft der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Voraussetzung für eine öffentlich gesicherte Wegeverbindung zwischen Ostravorwerk und den Kleingärten im Osten sowie anschließend mit dem Bramschkontor. Eine weitere Regelung erfolgt auf der Ebene der Ausführungsplanung/Erschließungsplanung.

3.1.3 Öffentliche Beleuchtung

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Einordnung sämtlicher Beleuchtungsanlagen ausschließlich in den künftig öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen vorzunehmen ist und dass die fachliche Stellungnahme der Abt. Öffentlichen Beleuchtung zur Erschließungsplanung sind in die Planunterlagen einzupflegen sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Fortschreibung der Erschließungsplanung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Masten im Privatland stehen hinter der Rondellfläche. Die Standorte und die Leitungsführung werden durch Eintragung im Grundbuch dauerhaft dinglich gesichert. Die Masten stehen dann 60 cm im lichten Abstand zur Vorderkante der Verkehrsfläche. Die Leitungsverlegung erfolgt auf öffentlichem Land im Schutzrohr. Die Darstellungen im Erschließungsplan, Anlage 1 Blatt 6 von 6, wurden aktualisiert.

3.2 Mediierschließung

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass eine grün-blaue Infrastruktur mit Verdunstungs- und Versickerungsbereichen, Baumrigolen, unterirdischen Wasserspeicherinfrastruktur mit umfangreiche Abstimmungen zwischen den Beteiligten erforderlich sind.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Beschluss des Stadtrates beinhaltet keine Vorgabe zur Umgestaltung des geplanten öffentlichen Verkehrsraumes im Sinne einer grün-blauen Infrastruktur.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass bei der Umplanung der Quartiersstraße auf einen niveaugleichen Ausbau (Beschluss zu V1542/22 vom 14. Juli 2022 Punkt 6 aus SR/040/2022) die Zuführung des Niederschlagswassers in das Straßenbegleitgrün weitest möglich berücksichtigt wird.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine redaktionelle Fortschreibung der Erschließungsplanung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Möglichkeit der Straßenentwässerung innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass im Bereich des Rondells die Anordnung eines Hydranten zur Löschwasserentnahme empfohlen wird. Die entnehmbare Löschwassermenge sollte mind. 400 l/min betragen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur erneuten Offenlage Entwurf ergänzt.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass die Aktualisierung der Darstellung der Abwasseranlagen im Erschließungsplan entsprechend dem abgestimmten Stand vom 17. November 2020 vorgenommen werden muss.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Fortschreibung der Erschließungsplanung zur erneuten Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Erschließungsplan (Blatt 6 von 6) wird entsprechend dem letzten abgestimmten Stand von 16.11.2020 aktualisiert. Die Hinweise wurden in der Planung bereits berücksichtigt bzw. werden weiterhin im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde zur erneuten Offenlage Entwurf vorgetragen, dass für die neu zu verlegenden Abwasseranlagen, der öffentlichen Charakter erhalten bleibt und ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Entsorgungsunternehmen erforderlich ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein Erschließungsvertrag wird mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Alle Abwasseranlagen werden vom Vorhabenträger realisiert, welcher die Kosten trägt.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass das Leitungsrecht für ONTRAS zusätzlich zum Schutzstreifen darzustellen ist und in der textlichen Festsetzung 8.1 sowie in Begründung zu ergänzen ist.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die im Geltungsbereich vorhandene Gasleitung von ONTRAS ist im Rechtsplan (Anlage 1, Blatt 1 von 6) bereits mit einem Leitungsrecht (gemeinsame Fläche für Leitungsrecht beinhaltet Leitungskorridore von DREWAG und ONTRAS) und einem Schutzstreifen ausreichend gesichert. Im Rechtsplan ist demzufolge keine Ergänzung erforderlich.

Anlage 1, Blatt 2 von 6, Textliche Festsetzung 7.1 Leitungsrecht wird ergänzt: „Die mit **L** bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH und der ONTRAS Gastransport GmbH zu belasten.“

3.3 Abfallentsorgung

Vorgetragene Inhalte (O, EO)

Es wurde in der Offenlage Entwurf und in der erneuten Offenlage Entwurfs vorgetragen, dass der Wertstoffcontainerstandplatz in den Abmessungen gemäß Anlage 2, Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Seite 33 Punkt 6.1.6 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zu planen ist. Der Wertstoffcontainerplatz ist mit mindestens zwei Altglascontainer für die getrennte Erfassung von Weißglas und Grün-/Braunglas auszustatten. In der Regel werden die Fraktionen in drei getrennten Containern erfasst. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Anlage 2 Seite 18 von 112 ist die Mindestanzahl der Container auf „mindestens zwei Stück“ zu korrigieren.

Die Vorgaben aus dem Merkblatt zur Einordnung von Wertstoffcontainerstandplätze sind einzuhalten. Die Abstände von WSCP zu Bäumen müssen mindestens 5 m betragen und der Kranausleger benötigt zur Leerung eine lichte Höhe von 10 m.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis wird unter IV Hinweise im Textteil zum Rechtsplan und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anforderungen sind in der konkreten Erschließungsplanung umzusetzen, welche mit dem Fachamt abzustimmen und zu bestätigen sind.

Vorgetragene Inhalte (EO)

Es wurde in der erneuten Offenlage Entwurfs vorgetragen, dass die Bereitstellungsflächen für Hausmüllentsorgung gemäß geltender Abfallwirtschaftssatzung (AWS) mit einer Flächengröße von 1,4 m² je Wohneinheit nachzuweisen sind. Behälterstandplätze sind mit maximal zehn Meter Abstand zu öffentlich gewidmeten Straßen einzuordnen. Das Befahren von privaten Verkehrsflächen durch die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist unzulässig

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine redaktionelle Anpassung der Begründung, unter Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Sonstiges

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wurde zur Offenlage Entwurf vorgetragen, dass der Beschluss des Petitionsausschusses vom 19. Januar 2021 Nr. P0047/20 missachtet wurde.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Petition wurde in der Sitzung des Ausschusses für Petitionen und Bürgerbeteiligung am 13. Januar 2021 behandelt und den Petenten das Ergebnis der Befassung mit Petitionsinhalten mitgeteilt.

In Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das städtebaulich gestalterische Konzept erneut überarbeitet mit dem Ziel, das Plangebiet städtebaulich weiter zu qualifizieren. Die städtebauliche Qualifizierung wurde im Rahmen des geänderten und erneut öffentlich ausgelegten Planentwurfes umgesetzt.

Aufgrund der erfolgten Prüfung, Würdigung und der weitgehenden Berücksichtigung entsprechender Sachverhalte aus der Petition, insbesondere im Rahmen der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedürfen die in der Petition angesprochen Belange keiner weiteren Befassung.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wird vorgetragen, die Lärm- und Staubbelastung infolge der Verkehrsentwicklung nach Ausbau der Magdeburger Straße zu prüfen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der angesprochene Belang betrifft das konkrete Ausbauvorhaben der Magdeburger Straße. Das ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wird vorgetragen, die Festsetzung zur Beleuchtung und Werbetafeln im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlen.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für das Plangebiet wurde eine Beleuchtungskonzeption erarbeitet und im Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend Aussagen dazu sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 4.2 Stadttechnische Erschließung, Stadtbeleuchtung dargestellt.

Für Werbeanlagen besteht kein konkreter Handlungsbedarf, entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen.

Vorgetragene Inhalte (O)

Es wird vorgetragen, die Bestandsmauer umweltgerecht (abschnittweise, ohne Verfugung) zu sanieren.

Bewertung der Stellungnahme/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Bestandsmauer steht unter Denkmalschutz und wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für eine Sanierung der Mauer ist eine gesonderte Planung zu erstellen, welche in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden erfolgt.