

**Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

Bebauungsplan M 08/1 "Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau" – Überarbeiteter Entwurf

**Bezeichnung, Ort:**

Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Pirna

**Eingangsdatum:**

2009-02-17

**Stellungnahme:**

„Belange der Raumordnung und der Bauleitplanung

... Nachfolgende Hinweise bitten wir dennoch zu berücksichtigen:

In den Festsetzungen Pkt. 1.1.1 werden Einzelhandelsbetriebe für dieses Gewerbegebiet ausgeschlossen. Dieser Ausschluss sollte auf alle großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe, Outlet-Center, Werks-, Lager- und Fabrikverkäufe und ähnliche Einrichtungen erweitert werden.

Im Pkt. 1.3, die vorspringenden Gebäudeteile betreffend, sollte auch zusätzlich ein Maß, z.B.  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge, mit angegeben werden. Auch könnten Festsetzungen getroffen werden, die bei Gebäudelängen über eine bestimmte Länge der Zweckbauten die Ausbildung vortretender Gestaltungselemente enthalten.

Belange des Immissionsschutzes

... Empfehlung:

In der südlichen Kleingartenanlage neben der Teilfläche 10 [des Schalltechnischen Gutachtens] errechnete sich bei der Zugrundelegung von zwei oder mehr reflektierenden Flächen ein Immissionspegel tags von mehr als 60 db(A). Wir empfehlen, den flächenbezogenen Schalleistungspegel der Fläche 10 [des Schalltechnischen Gutachtens] tags von 72 db(A) auf 67 db(A) sowie den Nachtwert von 58 db(A) auf 53 db(A) zu verringern. ..."

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit Bezug auf die Begründung der Stellungnahme nicht zu folgen.

**Begründung:**

Zur Einzelhandelsthematik:

Wesentliche städtebauliche Intention ist es, mögliche Einzelhandelsansiedlungen vor allem mit zentrenrelevanten Warensortimenten in innerstädtische Lagen zu lenken.

Insbesondere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche < 800 m<sup>2</sup>), die ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden in diesem Sinne durch die entsprechende Bebauungsplanfestsetzung innerhalb des Gewerbegebiets verhindert.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) sind im Allgemeinen ohnehin nur in Kerngebieten bzw. Sonstigen Sondergebieten zulässig und sind daher hier nicht explizit auszuschließen.

Spezielle Vermarktungsformen für von überwiegend im Plangebiet produzierten Waren wie Factory-outlet-Center etc. werden hingegen bauplanungsrechtlich zugelassen, da hier nicht allein der Handelstatbestand zum Tragen kommt sondern stets eine Verknüpfung mit Produktionsstätten bestehen muss.

Diese (auch) gewerbeorientierten Nutzungsarten weisen keine überdurchschnittliche Stadtzentrumaffinität auf und können daher (auch) in Gewerbegebieten sinnvoll lokalisiert werden.

Im Übrigen entsprechen die hier getroffenen Regelungen prinzipiell denjenigen des angrenzenden Bebauungsplans auf Dresdner Stadtgebiet („Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau“).

**Zu Baugrenzenüberschreitung bzw. Baugestaltung:**

Der Bebauungsplanentwurf enthält gestaffelte tiefenbezogene Ausnahmeregelungen zur Überschreitung von Baugrenzen durch mehrere bzw. einzelne Gebäudeteile. Von einer diesbezüglichen ergänzenden Längenbegrenzung wurde zugunsten der gewerblichen Baufreiheit abgesehen.

Aus den gleichen Gründen wurde auf zwingende Vorgaben zur Fassadengliederung der Gewerbebauten verzichtet. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass dies ohnehin nicht durch Festsetzungen zur Überbaubaren Grundstücksfläche sondern nur durch spezifische Baugestaltungsfestsetzungen realisiert werden könnte. Von derartigen Einschränkungen wurde aber zur Gewährleistung größtmöglicher baulicher Flexibilität auf den Gewerbegrundstücken generell Abstand genommen.

Auch dies erfolgte in Abstimmung beider Bebauungspläne des „Interkommunalen Gewerbegebiets Dresden / Heidenau“.

**Zur Schallschutzthematik:**

Allgemein kann im Rahmen der Bebauungsplanung aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannten konkreten schallreflektierenden bzw. -mindernden Gewerbebaukörper üblicherweise nur von einer freien Schallausbreitung ausgegangen werden.

Dies auf der Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung zugrundegelegt, ist bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente innerhalb des Bebauungsplangebiets die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte außerhalb des Bebauungsplangebiets gutachterlich bestätigt.

Unabhängig davon können bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte im Zuge nachfolgender objektbezogener bauordnungsrechtlicher Verfahren (Genehmigungsfreistellung bzw. Befreiung) geeignete Nachweise zur Gewährleistung des Schallschutzes unter Berücksichtigung der dann spezifischen Schallausbreitungsverhältnisse durch die Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden.

Angemerkt sei, dass im erwähnten Fall der Nutzungsart Kleingartenanlage der Schalleistungspegel-Nachtwert ohnehin irrelevant ist (Einstufung von Kleingartenanlagen unter Lärmgesichtspunkten analog von Mischgebieten mit einer anzunehmenden Nutzung im lärmtechnischen Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr).

**Abstimmung:**

Bauausschuss

..... Anwesend  
 ..... Ja  
 ..... Nein  
 ..... Enthaltung

Stadtrat

..... Anwesend  
 ..... Ja  
 ..... Nein  
 ..... Enthaltung

**Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

Bebauungsplan M 08/1 "Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau" – Überarbeiteter Entwurf

**Bezeichnung, Ort:**

Grüne Liga Sachsen e.V., Dresden

**Eingangsdatum:**

2009-02-25

**Stellungnahme:**

„Wir stimmen dem Überarbeiteten Entwurf unter der Auflage zu, dass nur heimische Gewächse angepflanzt werden.““

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit Bezug auf die Begründung der Stellungnahme nicht zu folgen.

**Begründung:**

Die eindeutige Mehrzahl der im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bzw. dessen Begründung vorgeschlagenen standortgerechten Pflanzenarten kommt auch in freier Natur vor und ist somit grundsätzlich als einheimisch zu bezeichnen (z.B. Bergahorn, Birke, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Hundsrose, Rotbuche, Schlehe, Vogelkirsche, Weißdorn etc.).

Ein geringer Teil zählt zu den eingebürgerten und stadttypischen Arten, die in besonderer Weise an den städtischen Lebensraum angepasst sind und gestalterisch-funktionale Aufgaben erfüllen (z.B. Kerrie, Kletterhortensie, Sommerlieder etc.).

Würde man die Artenauswahl nur auf heimische Pflanzen beschränken, so würde sich die Artenanzahl z.B. bei den Kletterpflanzen stark reduzieren, was dem gewünschten vielfältigen Vegetationsspektrum abträglich wäre.

Da auch seitens der Naturschutzbehörden keine derartig reglementierenden Forderungen erhoben wurden, wird diesbezüglich keine zwingende Notwendigkeit zur bauplanerischen Festsetzung gesehen.

**Abstimmung:**Bauausschuss

..... Anwesend  
 ..... Ja  
 ..... Nein  
 ..... Enthaltung

Stadtrat

..... Anwesend  
 ..... Ja  
 ..... Nein  
 ..... Enthaltung

**Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

Bebauungsplan M 08/1 "Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau" – Überarbeiteter Entwurf

**Bezeichnung, Ort:**

Landesverein Sächsischer  
Heimatschutz e.V., Dresden

**Eingangsdatum:**

2009-02-17

**Stellungnahme:**

„Die stadttökologischen Festlegungen werden befürwortet, die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen ... sollte mit einem Monitoringkonzept kontrolliert werden, außerdem ist das Instrumentarium des Pflanzgebots einzusetzen.“

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt mit Bezug auf die Begründung der Stellungnahme nicht zu folgen.

**Begründung:**

Die Kontrolle des Vollzugs grünordnerischer Festsetzungen kann nicht bereits Bestandteil des festsetzenden Bauleitplans sein. Diese ohnehin bestehende Aufgabe obliegt der planenden Kommune als Satzungsgeber und wird z.T. in Kooperation mit den zuständigen Fachbehörden wahrgenommen. Aufgrund begrenzter Verwaltungskapazitäten kann die Umsetzungsüberprüfung aber nur stichprobenhaft bzw. nicht in umfassender Art und Weise durchgeführt werden. Die Anwendung des städtebaulichen Instruments eines per Bescheid verpflichtenden Pflanzgebots zur Umsetzung der Grünordnungsfestsetzungen ist ebenfalls kein bauleitplanerischer Festsetzungsbestandteil. Bei Bedarf kann der Erlass eines Pflanzgebots zwar nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen, ist aber in der baurechtlichen Durchsetzbarkeit problematisch.

**Abstimmung:**Bauausschuss

..... Anwesend  
..... Ja  
..... Nein  
..... Enthaltung

Stadtrat

..... Anwesend  
..... Ja  
..... Nein  
..... Enthaltung