Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Bebauungsplan M 09/1 „Friedensstraße“ - Entwurf

Bezeichnung, Ort:Regierungspräsidium Dresden – Umwelt-
fachbereich, Radebeul**Eingangsdatum:**

2008-05-21

Stellungnahme:

„Die Umwandlung von Freiflächen in eine Wohnbaufläche stellt aus naturschutzfachlicher Sicht einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar. Gemäß der Eingriffsregelung sind daher im Grünordnungsplan geeignete Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.“

Beschluss:

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

Begründung:

Eine ökologische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als nicht erforderlich angesehen, da die im Zusammenhang mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung stehenden Umwelteingriffe generell als zulässig gelten.

Der im Anhang der Bebauungsplanbegründung enthaltene Grünordnungsplan schlägt dennoch zur Verringerung der baubedingt unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor allem die Festsetzung der anteiligen Bepflanzung der Straßenräume und der maßvollen Durchgrünung der Wohngrundstücke vor; zudem werden weitere grünordnerische Empfehlungen zu Heckeneinfriedungen, Fassadenbegrünung u.a. gegeben.

Im Bebauungsplan einschließlich dessen Begründung werden schließlich sowohl die Festsetzungsvorschläge als auch die Empfehlungen zur Grünordnung weitestgehend umgesetzt.

Abstimmung:

Stadtrat

..... Anwesend

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltung

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Bebauungsplan M 09/1 „Friedensstraße“ - Entwurf

Bezeichnung, Ort:

Landkreis Sächsische Schweiz, Pirna

Eingangsdatum:

2008-05-20

Stellungnahme:

„Belange des Denkmalschutzes: (...) Die Forderungen zu den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 – Dächer – und Punkt 2.2 – Außenwände – (der nachgereichten Vorentwurfsstellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 26. Oktober 2007 [Einschub: Stadtverwaltung]) werden weiterhin aufrechterhalten.

(Unter Punkt 2.1 – Dächer – muss es heißen: Die Dachdeckung des Hauptdaches sowie der Gauben und sonstiger An- und Aufbauten ist nur mit nicht glänzenden, anthrazitfarbenen oder rötlichen Materialien [Schiefer, Ziegel oder Dachsteine] zulässig. Metalldeckungen sind somit für die Wohngebäude ausgeschlossen. Die Dachüberstände sind an den Traufen bis 50 cm und an den Giebeln bis 25 cm zulässig.

Unter Punkt 2.2 – Außenwände – muss es heißen: Es sind verputzte Gebäudefassaden ohne gerichtete Putzstruktur mit Farbanstrich in hellen erdverbundenen warmen Naturtönen zulässig. [Einschub: Stadtverwaltung]).

Ebenfalls ist zu beachten, dass für das Baufeld WA 1 keine Dacheinschnitte zulässig sind.

Die Forderungen für den Planbereich WA 1 zur Festsetzung der zwingenden 2-Geschossigkeit mit II+D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, oder III, bei einer gleichzeitigen Festsetzung der Bauweise als Doppelhäuser (...) oder Hausgruppen (...) bleiben weiterhin bestehen.

Möglich wäre auch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen als Mindest- und Höchstmaß über einen zu definierenden Bezugspunkt.“

Beschluss:

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

Begründung:

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich das Einzeldenkmal Wohngebäude Friedensstraße 3/5 (Gründerzeitdoppelmietshaus) und Teile der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Wohnanlage Dresdner Straße / Kantstraße (30er-Jahre-Siedlungsbau Kantstraße 6a/6b/6c).

Insbesondere Neubauten im Umfeld dieser Objekte müssen mit dem Denkmalschutz vereinbar sein.

Aufgrund der relativ großen Entfernung (Abstand mindestens ca. 20 m) zwischen den WA-2-Baufeldbereichen südlich der durchgebundenen Rathausstraße zum Kulturdenkmal Kantstraße 6a/6b/6c und den dort vorhandenen Vor- bzw. künftigen Hausgartenbereichen besteht eine Denkmalbetroffenheit lediglich hinsichtlich des dem Kulturdenkmal Friedensstraße 3/5 benachbarten WA-1-Baufeldbereichs (Abstand ca. 10 m).

Die generell für sämtliche WA-1- und WA-2-Gebieten geforderten einerseits sehr differenzierten, andererseits weiter interpretationsbedürftigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungsformulierungen zu Dächern und Außenwänden können in der dargestellten Weise nicht mitgetragen werden, da diese bereits sinngemäß, in Ableitung der umgebenden Bebauungsarten und in Hinblick auf die gewünschte tatsächliche Aufsiedlung aber einen größeren Rahmen absteckend als Festsetzungen verankert sind.

In die Bebauungsplanbegründung sollen allerdings unter Punkt 4.4 Baugestaltung ergänzend entsprechende denkmalpflegerische Empfehlungen zu den Dacheindeckungsmaterialien und Außenwandfarbanstrichen aufgenommen werden.

Analog soll eine Empfehlung zum Verzicht auf Dacheinschnitte in den WA-1-Bereichen in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden.

Die Vorgaben zu den zwingenden Geschossigkeiten in WA 1 sind offensichtlich bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der vorgegebene Ausschluss von Einzelhäusern in WA 1 ist jedoch sowohl hinsichtlich der teilweise diesbezüglich strukturierten Umgebungsbebauung nicht vollständig nachvollziehbar als auch in Bezug auf die angestrebte zügige Besiedlung nicht zweckdienlich und realitätsnah.

Die als Alternative zur Geschossigkeitsfestsetzung angeregte Festlegung von Gebäudehöhen wird unter den gegebenen örtlichen Rahmenbedingungen als nicht zielführender eingeschätzt.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass den Aspekten des Denkmalschutzes durch den Verbindlichen Bauleitplan in ausgewogener Weise hinreichend Rechnung getragen (werden) wird.

Weitergehenden baugestalterischen Auflagen durch erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigungen gemäß § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz bezüglich baulicher Anlagen in Baufeld WA 1 wird damit nicht vorgegriffen.

Abstimmung:

Stadtrat

..... Anwesend

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltung

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Bebauungsplan M 09/1 „Friedensstraße“ - Entwurf

Bezeichnung, Ort:

Landesverein Sächsischer Heimatschutz
e.V., Dresden

Eingangsdatum:

2008-05-19

Stellungnahme:

„Aufgrund der besonderen lokalklimatischen Situation nach Punkt 2.5 Klimahaushalt (Grünordnungsplan) müssen die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima und die Kaltluftbahnen überprüft werden.

Die geforderten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sollten mit einem Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB umgesetzt werden.“

Beschluss:

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

Begründung:

Im Grünordnungsplan als Anhang zur Bebauungsplanbegründung wird auf S. 9 ausgeführt, dass im Umfeld des Plangebiets u.a. keine relevanten Kaltluftbahnen vorhanden sind, so dass diesbezüglich auch keine bebauungsbezogene Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Ebenfalls auf S. 9 des GOP wird allerdings auf die schwache Funktion des derzeit offenlandgeprägten Planungsraums als lokalklimaregulierender Kaltluftentstehungsfläche verwiesen.

Dieser Aspekt soll ergänzend unter Punkt 3 Grünordnerische Konfliktanalyse erwähnt werden.

Da sich die unter Punkt 4 Grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagenen Bepflanzungs- und Durchgrünungsmaßnahmen jedoch auch mikroklimatisch günstig auswirken, sind an dieser Stelle keine Änderungen des GOP notwendig.

Aufgrund der Übernahme der wesentlichen grünordnerischen Vorschläge in die Bebauungsplanfestsetzungen ergibt sich letztlich auch hier kein Überarbeitungsbedarf.

Die Anwendung des städtebaulichen Instruments eines per Bescheid verpflichtenden Pflanzgebots zur Umsetzung der Grünordnungsfestsetzungen ist kein bauleitplanerischer Festsetzungsbestandteil. Bei Bedarf kann der Erlass eines Pflanzgebots zwar nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen, ist aber in der baurechtlichen Durchsetzbarkeit problematisch.

Abstimmung:

Stadtrat

..... Anwesend

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltung