

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 14.07.2014	<p>Bauleitplanung: Im Artenschutzbeitrag wird auf eine Beachtung der Belange im Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil nicht zwangsläufig ein Baugenehmigungsverfahren folgt. Die Empfehlungen des Artenschutzbeitrags müssen deshalb vollständig in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Die geplanten Baumstandorte werden sich auf nichtöffentlicher Fläche befinden. Günstiger wäre die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Andernfalls bedarf es vertraglicher Regelungen zur Umsetzung der Festsetzungen.</p> <p>Naturschutz: Durch das Büro MEP Plan GmbH Dresden wurde ein Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Dorfplatz Pesterwitz“ erstellt.</p> <p>Im Gutachten vom 29. April 2014, Seite 16 Nr. 7 werden Hinweise zur Übernahme von Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgezeigt. Weiterhin verweist der</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Empfehlungen des Artenschutzbeitrags werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird eine konkrete Abgrenzung von späteren Eigentumsverhältnissen vorgenommen. Da gegenwärtig jedoch noch nicht entschieden ist, wie eine spätere Grundstücksteilung erfolgen wird, muss auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche verzichtet werden. Die festgesetzten Baumstandorte beinhalten eine Standortfestsetzung, die als solches immer zwingend einzuhalten ist, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Eine vertragliche Regelung zur Umsetzung von Festsetzungen ist aus rein rechtlicher Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Empfehlungen des Artenschutzbeitrags werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine vertragliche Vereinbarung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zwischen der Stadt Freital und dem</p>	<p>Die Empfehlungen des Artenschutzbeitrages unter Punkt 7 (vgl. Anlage zur Begründung Bebauungsplan) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Die Empfehlungen des Artenschutzbeitrages werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. Pkt.1). Eine vertragliche Vereinbarung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange ist zwischen der</p>

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Anders als im Abwägungsprotokoll dargestellt, befindet sich die Tiefgarage nicht komplett unter dem Geländeniveau, sondern ist auf der Seite des Wohnhauses Dresdner Straße 4 offen.</p> <p>b) Verkehrslärm Der Punkt 2 der Stellungnahme vom 16. Januar 2014 findet im Abwägungsprotokoll zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung und ist weiterhin offen.</p> <p>Es ist anhand einer schalltechnischen Prognose bzw. einer überschlägigen Berechnung zu belegen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005-1 für Wohnungen des geplanten Mischgebietes nicht überschritten werden. Wenn Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind diese in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p> <p><i>Begründung:</i> Für das Planvorhaben ist nachzuweisen, dass am Standort eine gesunde Wohn- und Lebensqualität vorhanden ist. Anhaltspunkte bietet hier die DIN 18005. Aufgrund der viel befahrenen Straße an der Grenze des Plangebietes ist zu ermitteln, mit welchen Immissionen an der künftigen Bebauung (Baugrenze) zu rechnen ist. Werden die Werte überschritten, sind aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzunehmen. Hierzu enthält die Planung bzw. Abwägung keinerlei Aussagen.</p>	<p>plante Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können. Die geplante Tiefgarage befindet sich unter dem Geländeniveau und stellt zweifellos auch bezüglich ihrer Größenordnung von max. 60 Pkw-Stellplätzen in der Endausbaustufe keinen so erheblichen Emissionsfaktor dar, der dazu veranlassen würde, gesonderte schalltechnische Betrachtungen anzustellen. Bei solchen Tiefgaragenstellplätzen ist es in aller Regel üblich, wenn nicht alle Stellplätze von den Nutzern der Wohngebäude benötigt werden, diese auch fremd zu vermieten. Wie viel und welche Stellplätze davon betroffen sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden, ebenso wenig wie eine Aussage über mögliche Verkehrsbewegungen in der Nachtzeit.</p> <p>Bei der städtebaulichen Planung besteht ein Grundprinzip darin, die unterschiedlichen Nutzungsarten insgesamt so zu ordnen, dass sie sich gegenseitig nicht stören bzw. durch die Festsetzung einer konkreten Nutzungsart keine unzumutbaren Belastungen gegenüber einer vorhandenen benachbarten Nutzungsart entstehen können.</p> <p>Dieses Prinzip ist im vorliegenden Fall voll umfänglich angewendet worden, so dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Konflikte bestehen können.</p>	

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche unseres Hauses wurden keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen.</p> <p>Anmerkung: Die Stellungnahme des LRA als Behörde/Träger öffentlicher Belange beinhaltet keine abschließende Prüfung der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der Satzung.</p>		
2	<p>Soziale Dienste Pesterwitz vom 16.07.2014 (Dr. Friedrich/B. Köhler)</p>	<p>Die Soziale Dienste Pesterwitz GmbH ist Eigentümer aller Flächen, die mit dem ausgelegten Bebauungsplan überplant werden. Auf dieser Fläche ist die Abrundung und Ergänzung des Ortszentrums von Pesterwitz durch die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden geplant, die im Erdgeschoss mit gewerblichen, Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen unterlagert werden. Gleichzeitig eröffnet die geplante Bebauung der Stadt Freital, speziell dem Ortsteil Pesterwitz, die Möglichkeit, einen öffentlichen Vorplatz zu gestalten und damit Freiraum- und Aufenthaltsqualität für die Besucher und Bürger dieses Ortsteils von Freital erheblich zu steigern.</p> <p>Es ist erklärter Wille der Stadt Freital, dass der Flächeneigentümer einen signifikanten Teil seiner Flächen der Stadt für die Gestaltung eines Ortsteilzentrums zur Verfügung stellt. Dies kann aber nur geschehen, wenn diese Fläche tatsächlich auch als öffentlicher Platz nutzbar wird und wenn wir gleichzeitig in die Lage versetzt sind, die dort gewünschte bauliche Arrondierung der Ortsmitte mit den uns verbleibenden Flächen wirtschaftlich zu realisieren.</p>	<p>Im Rahmen der ersten Abwägung zum vorliegenden Bebauungsplan im Mai 2014 hat der Stadtrat einige Änderungen bezüglich der ursprünglich getroffenen Festsetzungen vom Oktober 2013 beschlossen. Bei der anschließenden Überarbeitung sind deshalb neben der Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen insbesondere die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den zulässigen Gebäudehöhen entsprechend geändert worden. Bei allen Änderungen wurden die zahlreichen vorgetragenen Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit in entsprechender Weise berücksichtigt.</p> <p>Ein ganz wesentlicher Diskussionspunkt war und ist das städtebauliche Erscheinungsbild der neu geplanten Gebäude im Kontext mit dem vorhandenen Erscheinungsbild des Dorfplatzes von Pesterwitz. Das heutige städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfplatzes ist ganz entscheidend von den in den letzten Jahren errichteten</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV -Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -Im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Damit die Maßnahme finanziell darstellbar und realisierbar ist (incl. Aufzüge und barrierefreie Grundrisse), muss jedoch die nutzbare Fläche für Wohnen minimal drei Wohngeschosse ermöglichen, wobei das 3. WG durchaus oberhalb der Trauflinie im ausgebauten Dachgeschoss möglich ist, die nutzbare Fläche aber nicht mehr als 10 % gegenüber den anderen Wohngeschossen verringert sein darf.</p> <p>Die Planung unseres Vorhabens läuft von Anbeginn in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Freital und dem Ortschaftsrat Pesterwitz. Entsprechend dieser Abstimmung haben wir auch unsere konkrete Vorbereitung und Objektplanung für die künftige Bebauung unter umfassender Berücksichtigung der beabsichtigten Gestaltung und Aufwertung des Ortsteilzentrums weiter vorangetrieben.</p> <p>Nach der ersten Beteiligungsrunde zum Bebauungsplan, in der Bürger, Nachbarn und die Verwaltung eine Vielzahl von Hinweisen und Anregungen zur laufenden Planung abgegeben haben, sahen wir uns veranlasst, unsere Objektplanung dahingehend zu überarbeiten und deutlich zu modifizieren.</p> <p>Das ursprünglich vorgesehene leicht geneigte Satteldach wurde in ein steil geneigtes Satteldach (an einem besonderen Punkt als Mansarddach ausgebildet) geändert. Die ursprünglich vorgesehenen 4 Geschosse (Unterverlagerung zzgl. 3 Wohngeschosse) mit einem leicht geneigten Satteldach wurden in unserer Planung auf ein Geschoss Unterverlagerung zzgl. 2 Wohngeschosse</p>	<p>Neubauten geprägt.</p> <p>Eine ergänzende Bebauung des Dorfplatzes soll zu keiner Beeinträchtigung dieses vorhandenen Erscheinungsbildes führen. Deshalb muss sich jegliche Neubebauung in gestalterischer Form und in Bezug auf ihre Baumasse dem Bestand Rechnung tragen.</p> <p>Entscheidender Orientierungspunkt ist dabei die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Neubebauung des Dorfplatzes.</p> <p>Zwischenzeitlich und im Ergebnis der Diskussionen wurde vom Vorhabenträger ein überarbeitetes Konzept vorgelegt, welches die eben erwähnten städtebaulichen Rahmenbedingungen erfüllt.</p> <p>Bei den konkreten Festsetzungen wird deshalb die Möglichkeit einer 3- bis 4geschossigen Bebauung eingeräumt, wobei das vierte Geschoss von seiner gestalterischen Ausprägung als Dachgeschoss in Erscheinung treten muss. Auf diese Weise wird eine Überprägung der vorhandenen Substanz verhindert.</p> <p>Bei der Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe erfolgt eine Festsetzung mit dem Höhenbezug HN 76.</p> <p>Die konkrete Zahlenangabe von 288,2 m über HN 76 stellt sicher, dass die Neubebauung nicht höher als die vorhandene Bebauung am Dorfplatz sein kann. Hierzu</p>	

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>mit einem 3. Wohngeschoss im ausgebauten Dachgeschoss umgeplant, um auch im Äußeren der bisherigen Bebauung am Dorfplatz gerecht zu werden.</p> <p>Die Gebäude wurden deutlich weiter von der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks der Familie Schöne abgerückt, als es für die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen erforderlich wäre, um keine nachbarschaftlichen Konflikte zu erzeugen. Ein weiteres Abrücken ist nicht möglich, da an der Einmündung der Straße für einen gefahrloseren Anschluss und den Nachweis der Schleppkurve beim Einbiegen des Busses der Stadt Freital die Möglichkeit der Kurvenaufweitung eingeräumt und dafür Flächen abgegeben werden sollen.</p> <p>Es wurde ein konzeptioneller Vorschlag für die Freiraumgestaltung erarbeitet und der Stadtverwaltung Freital vorgestellt, welcher hinsichtlich der zukünftigen Flächenabgrenzungen die Verhandlungsgrundlage für einen Vertrag mit der Stadt bilden soll. Bei allen Besprechungen war bisher klar, dass der Maßstab der bestehenden Wohnbebauung (Überlagerung Edeka) Maßstab für die Abrundung des Dorfplatzes sein soll. Auch aus der Beteiligung der Bürger bzw. TÖB geht dies hervor (im Sinne § 34 BauGB). Diese vorhandene Bebauung ist viergeschossig, wobei das obere Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss ist. Die Höhe des Gebäudes beträgt 16 m, der First liegt bei 288 m NN.</p> <p>1. Der inzwischen vorliegende Bebauungsplan schreibt als Bezugspunkt zur Höhenentwicklung die</p>	<p>erfolgte durch das Vermessungsbüro Pip-pig eine Bestandsvermessung am Standort EDEKA.</p> <p>Um den Bedenken der angrenzenden Nachbarn Rechnung zu tragen wird vorgeschlagen, die Baugrenze in westliche Richtung zu verschieben.</p>	

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
-----------	-------------------------	-----------------------	-----------------------------------	--------------------

		<p>Höhe an der Einfahrt Edeka mit 271,79 m NN vor und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m. Diese Festsetzung widerspricht den bisherigen Abstimmungen, da damit das neu zu errichtende Gebäude mit dem First 2,21 m unter der vorhandenen Bebauung bleiben müsste, eine dreigeschossige Wohnnutzung über der Unterlagerung wäre nur mit Flachdach realisierbar, was den gestalterischen Vorstellungen der Stadt und der Bürger widerspricht. Diese Festsetzung ist mit den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt, die im Bebauungsplan und der bisherigen Abwägung dargestellt werden, nicht zu begründen, da dort immer von der Gleichwertigkeit und der Gleichbehandlung beider Standorte ausgegangen wird. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt, da ja die Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe dem Ansinnen der Orientierung an der vorhandenen Bebauung bereits genügen würde.</p> <p>2. Der vorliegende Bebauungsplan schreibt eine Dreigeschossigkeit zwingend vor. In der bisherigen Abstimmung wurde die Notwendigkeit, eine hochwertige Bebauung mit barrierefreien Grundrissen und einer Erschließung mit Aufzug und Tiefgarage auf drei Wohngeschossen realisieren zu müssen immer akzeptiert und Wert auf eine ansprechende Gestaltung der Fassaden sowie eindeutige Gliederung in Erdgeschoss, Wohngeschoss und Dachgeschoss gelegt, wobei das Dachgeschoss nicht auf 70 % der Fläche der anderen Wohngeschosse reduziert werden kann. Wir gehen davon aus, dass der Ausbau des Dachgeschosses mit einer Nettowohnfläche von mindestens 90 % im Verhältnis zu den anderen beiden Wohnge-</p>		
--	--	--	--	--

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>schossen ermöglicht werden kann, um die abgestimmten Planungen zum beiderseitigen Vorteil umsetzen zu können.</p> <p>3. Wir haben im Vertrauen auf die Abstimmungen bereits viele Vorleistungen erbracht, die Planung zur TG liegt als Genehmigungsplanung fertig vor.</p> <p>Weitere Hinweise: - Wir gehen davon aus, dass die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereiches andere Ein- und Ausfahrten nicht ausschließt, da diese Zufahrt natürlich nicht zur Erschließung des Grundstückes ausreicht, insbesondere für Anlieferung, Rettungsfahrzeuge usw. - Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Baumstandorte im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig verschoben werden können, da Modalitäten zum Haltestellenbereich, zur Ausrundung der Kurve zwischen Dresdner Straße und Dorfplatz usw. noch im Projekt zu klären sind. - Der Bereich für die Stellplätze sollte unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, um die direkte Anfahrt zu ermöglichen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, keine konkreteren Festsetzungen zur Anordnung der öffentlichen Stellplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Flächen im Einklang mit der Freiflächengestaltung des Dorfplatzes einschließlich der Zufahrtsbereiche, Begrünung u.Ä. festzuschreiben. Die Pflanzbindungen der Bäume am Elbtalblick sowie die Möglichkeit der geringfügigen Veränderung der Pflanzstandorte am Dorfplatz werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.</p>	<p>Die öffentlichen Stellplätze sind im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Flächen im Einklang mit der künftigen Freiflächengestaltung des Dorfplatzes einschließlich der Zu- und Abfahrtsbereiche, Begrünungen u.Ä. festzuschreiben. Die Pflanzbindungen der Bäume am Elbtalblick sowie die Möglichkeit der geringfügigen Veränderung der Pflanzstandorte am Dorfplatz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.</p>

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3	Fam. Ritschel vom 11.07.2014	<p>Bezugnehmend auf den bereits eingelegten Widerspruch werden folgende Einwendungen gegen den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ in Pesterwitz vorgebracht:</p> <p>Der vorgelegte Entwurf zeigt unverändert Gebäude mit drei Vollgeschossen, wobei im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe mit 14 Metern festgesetzt ist. Der hierfür ausgewiesene Höhenbezugspunkt stellt die höchste Erhebung des Areals dar. Sowohl in Richtung Dorfplatz, als auch in Richtung unseres Grundstückes ist das Gelände stark abfallend, so dass im Ergebnis zwar eine bauliche Gebäudehöhe von 14 Metern gegeben sein wird, unter Betrachtung des abfallenden Geländes die entstehenden Gebäude aber wieder deutlich höher sind, als die unmittelbar benachbarten.</p> <p>Unseres Erachtens ist der gewählte Höhenbezugspunkt nicht hinnehmbar. Die Firsthöhen der entstehenden Gebäude sollen den Firsthöhen der direkt benachbarten Gebäude auch direkt angepasst werden. Nur dadurch ist zu vermeiden, dass durch die neuen Gebäude der Ortskern einen massiven Eingriff erfährt und das Erscheinungsbild empfindlich negativ geprägt wird. Eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes hinsichtlich des Einwandes, dass das Ortsbild massiv gestört wird, ist nicht zu erkennen. Vielmehr ist wohl beabsichtigt, durch ständiges Erwähnen der maximalen Gebäudehöhe von 14 Metern ohne Hinweis auf die Besonderheiten des Geländes, vom eigentlichen Problem abzulenken.</p> <p>Es wird vermutet, dass allein wirtschaftliche Gründe</p>	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni 2014) zulässig war.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung sind neben der Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen insbesondere die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den zulässigen Gebäudehöhen entsprechend geändert worden. Bei allen Änderungen wurden die zahlreichen vorgetragenen Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit in entsprechender Weise berücksichtigt.</p> <p>Ein ganz wesentlicher Diskussionspunkt war und ist das städtebauliche Erscheinungsbild der neu geplanten Gebäude im Kontext mit dem vorhandenen Erscheinungsbild des Dorfplatzes von Pesterwitz. Das heutige städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfplatzes ist ganz entscheidend von den in den letzten Jahren errichteten Neubauten geprägt.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV -Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>ursächlich dafür sind, dass der Investor entgegen aller bisher vorgebrachten Einwendungen an einem Gebäude mit drei Vollgeschossen festhalten will.</p> <p>Des Weiteren wird eingewendet, dass die geplanten Stellplätze Richtung Mittelweg die Kapazitäten dieser „Anliegerstraße“ deutlich übersteigen. Durch den bislang gegebenen Anliegerverkehr und die Nutzung der genannten Straße durch die Gartennutzer der Gartensparte ist das Verkehrsaufkommen nach unserem Empfinden bereits sehr hoch und hinsichtlich der vorhandenen Straßenbreite nicht erweiterungsfähig.</p> <p>Die Problematik des übermäßigen Verkehrsaufkommens wird auch für die geplante Zufahrt des neuen Gebäudekomplexes gesehen. Die bestehende Fußgängerampel an der Dresdner Straße behindert bereits jetzt den Durchgangsverkehr Dresdner Straße. Zusätzlich ist die Lage des Bushaltepunktes direkt vor dem geplanten Gebäudekomplex ein weiterer Verkehrsknotenpunkt. Es wird eingewendet, dass sowohl der Anliegerverkehr als auch der Durchgangsverkehr durch das fehlende Verkehrskonzept zum Bauvorhaben empfindlich beeinträchtigt wird und daher auch ein Gefahrenpotential darstellt. Es ist unfassbar, dass diesbezüglich keine Überlegungen zur Entschärfung der bereits jetzt angespannten Verkehrssituation erfolgten.</p> <p>Wir gehen weiterhin von einer Wertminderung unseres Grundstückes aus, sollte das Bauvorhaben unverändert umgesetzt werden.</p>	<p>Eine ergänzende Bebauung des Dorfplatzes soll zu keiner Beeinträchtigung dieses vorhandenen Erscheinungsbildes führen. Deshalb muss sich jegliche Neubebauung in gestalterischer Form und in Bezug auf ihre Baumasse dem Bestand Rechnung tragen.</p> <p>Entscheidender Orientierungspunkt ist dabei die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Neubebauung des Dorfplatzes.</p> <p>Bei den konkreten Festsetzungen wird deshalb die Möglichkeit einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung eingeräumt, wobei das vierte Geschoss von seiner gestalterischen Ausprägung als Dachgeschoss in Erscheinung treten muss. Auf diese Weise wird eine Überprägung der vorhandenen Substanz verhindert. Bei der Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe erfolgt eine Festsetzung mit dem Höhenbezug HN 76. Die konkrete Zahlenangabe stellt sicher, dass die Neubebauung nicht höher als die vorhandene Bebauung am Dorfplatz sein kann.</p> <p>Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes sind sämtliche bauordnungsrechtlichen Vorschriften zwingend einzuhalten. Das betrifft in umfassender Weise den Nachbartschutz, der mit der vorgeschriebenen Einhaltung von Abstandsflächen für alle Nachbargrundstücke zu gewährleisten ist.</p>	

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Abweichende planungsrechtliche Festsetzungen sind dazu nicht möglich.	
4	WEG Schöne vom 14.07.2014	<p>Nach Einsichtnahme der Unterlagen zu oben angeführten Bauvorhaben geben wir als direkt angrenzende Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 97 unsere Stellungnahme/Einspruch zur geplanten Bebauung ab.</p> <p>1. Auch wenn seitens der Stadtverwaltung Freital, Stadtbauamt Freital, SG Straßen- und Tiefbau bisher aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs keine Einwände für eine Anbindung der Tiefgarage von der Dresdner Straße aus bestehen, bitten wir dennoch um unbedingte nochmalige Prüfung der Sachlage. Auf Grund des sehr hohen Verkehrsaufkommens auf der Dresdner Straße, des unmittelbar angrenzenden Kreuzungsbereiches mit Ampelanlage und PKW-Stellplätzen kommt es bereits jetzt in diesem Bereich zu erheblichen Stau- und Gefahrensituationen.</p> <p>2. Der Höhenbezugspunkt für die Maximalhöhe von 14 m, welcher auf dem Bebauungsplan sich an der vorhandenen Straßenhöhe orientiert ist zu überprüfen. Das Grundstück wurde im Lauf der Jahre aufgefüllt. Es besteht ein Gefälle von West nach Ost bis zu ca. 1,20 m. Somit geht man bei der Bebauungshöhe vom höchsten Punkt aus. Was wiederum für uns keine Verringerung der Maximalhöhe bedeutet.</p>	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni 2014) zulässig war.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind.</p> <p>Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit wurden mit der geänderten Planfassung noch einmal überprüft und entsprechend den Gegebenheiten und Erfordernissen neu geregelt. Zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wurde eine Bestandsvermessung an der Bebauung Edeka vorgenommen. Mit der Maximalen Gebäudehöhe von 288,20 m HN 76 soll gewährleistet werden, dass die Bebauung an keiner Stelle die der vorhandenen Dorfplatzbebauung übersteigt.</p> <p>Diese Modifikation stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes für den Dorfplatz insgesamt ausgeschlossen wird.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV -Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -Im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5	Fr. Birgit Schlicke vom 13.07.2014	<p>Ich erhebe Widerspruch gegen den im Stadtplanungsamt Freital vorliegenden zweiten Entwurf zum o.g. Bauvorhaben. Folgende Einwände werden aufgeführt:</p> <p>An diesem Entwurf hat sich, außer einer Änderung an der Architektur, nichts zur ersten Planung zu Gunsten der Anwohner verändert.</p> <p>Diese Planung grenzt an eine Täuschung. Es wird dem Betrachter suggeriert, dass eine Verringerung der Gebäudehöhe aufgrund der Änderung des Daches vorgenommen wurde. Die beiden Gebäude haben jedoch weiterhin drei Vollgeschosse und ein voll ausgebautes Dachgeschoss, mit einer angegebenen Firsthöhe von 14 m!</p> <p>Ich erhebe Einwand gegen den gewählten Messpunkt Ecke Dresdner Straße /EDEKA. Das Gelände fällt sowohl zum Dorfplatz, als auch in Richtung meines Grundstückes ca. 2 m ab. Das heißt, der Messpunkt befindet sich an der höchsten Stelle des Areals. Der Boden wird angeglichen und damit erstreckt sich Gesamthöhe sogar auf 16 m! Die Firsthöhen der neuen Gebäude übersteigen damit bei weitem die Höhen der übrigen Häuser.</p> <p>Verringern Sie die Gebäudehöhe entsprechend der Gesamtbebauung in Pesterwitz und richten Sie sich nicht nach einem einzelnen Gebäude auf den Dorfplatz!</p> <p>Die Neubauten entstehen auf einem Areal, das bis zur</p>	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni 2014) zulässig war.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind.</p> <p>Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit wurden mit der geänderten Planfassung noch einmal überprüft und entsprechend den Gegebenheiten und Erfordernissen neu geregelt.</p> <p>Diese Modifikation stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes für den Dorfplatz insgesamt ausgeschlossen werden kann. Zur Festlegung der neuen Höheneinordnung wurde eine Bestandsvermessung an der Bebauung Edeka vorgenommen. Mit der maximalen Gebäudehöhe von 288,20 m HN 76 soll gewährleistet werden, dass die Bebauung an keiner Stelle die der vorhandenen Dorfplatzbebauung übersteigt.</p> <p>Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes sind sämtliche bauordnungsrechtlichen Vorschriften zwingend einzuhalten. Das betrifft in umfassender Weise den Nachbarnschutz, der mit der vorgeschriebenen Einhaltung von Abstandsflächen für alle</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV -Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -Im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
-----------	-------------------------	-----------------------	-----------------------------------	--------------------

		<p>Bauplanung reines Wohngebiet war und nur als Mischgebiet für den Bau der Gebäudeblöcke umgewandelt wurde. Es befinden sich hier derzeit ausschließlich Einfamilienhäuser und Gärten. Wieso der Neubau dem Dorfplatz zugeordnet wird, ist mir unverständlich. Der Dorfplatz befindet sich vollumfänglich auf der anderen Straßenseite Dorfplatz.</p> <p>Es muss außerdem geprüft und bewiesen werden, ob bei der Planung dieses Wohn- und Geschäftshauses auch die umweltrechtlichen Belange eingehalten wurden.</p> <p>Meines Wissens befindet sich unter Anderem an dieser Stelle die Frischluftschneise nach Dresden. Es besteht der Verdacht, dass diese aufgrund des Ausmaßes der Gebäude abgeschnitten wird.</p> <p>Mit dem Bau der Parkmöglichkeiten „An den Gärten“ und der angrenzenden Grünfläche erfolgt ein Einrücken des Gebäudes A von dieser Straße her. Dieses Gebäude A rückt damit noch weiter in den Sichtbereich der Einfamilienhausbesitzer. Die Bebauung muss hier zu Gunsten der betroffenen Grundstücke in Richtung Grundstücksgrenze „An den Gärten“ verschoben werden.</p> <p>Der Bau der Parkplätze führt außerdem zu noch höherem Verkehrsaufkommen auf der Anliegerstraße „An den Gärten“ (hoch frequentiert durch Anwohner und Gartenbesitzer). Hinsichtlich der vorhandenen Straßenbreite ist eine Erweiterung des Verkehrsaufkommens nicht gegeben. Es stehen bereits genügend Parkplätze auf den Dorfplatz und durch den Bau der TG zur Verfügung.</p>	<p>Nachbargrundstücke zu gewährleisten ist.</p> <p>Abweichende planungsrechtliche Festsetzungen sind dazu nicht möglich.</p>	
--	--	---	--	--

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Problematik des übermäßigen Verkehrsaufkommens wird auch für die geplante Zufahrt – hauptsächlich TG-Einfahrt – des neuen Gebäudekomplexes gesehen. Die bestehende Fußgängerampel an der Dresdner Straße behindert bereits jetzt den Durchgangsverkehr in Richtung Freital und in die Wohngebiete in Pesterwitz.</p> <p>Zusätzlich ist die Lage des Bushaltepunktes direkt vor dem geplanten Komplex ein weiterer Verkehrsknotenpunkt. Es wird eingewendet, dass sowohl der Anliegerverkehr, als auch der Durchgangsverkehr durch das fehlende Verkehrskonzept zum Bauvorhaben empfindlich beeinträchtigt wird und daher auch ein Gefahrenpotential darstellt.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass diesbezüglich keine Überlegungen zur Entschärfung der bereits jetzt angespannten Verkehrssituation erfolgten.</p> <p>Es wird vermutet, dass es sich hier alleine um monetäre Gründe des Investors und der Stadt handelt, an der Anzahl der Wohneinheiten nichts zu verändern und damit auch an der dafür benötigten Gebäudehöhe. Ein Grund zu dieser Vermutung ist auch die Forderung des Investors, nicht erwähnt zu werden.</p> <p>Ich gehe weiterhin von einer Wertminderung meines Grundstückes durch diesen Planentwurf aus.</p>		

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Hr. Dr. Wolfram Horn vom 15.07.2014	<p>Nach Einsichtnahme in den überarbeiteten Planentwurf musste ich zu meiner großen Überraschung feststellen, dass dieser bezüglich der verkehrlichen Belange gravierende Mängel aufweist. Die Entwurfsverfasser gehen offenbar davon aus, dass die derzeitige öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Dorfplatz“ nicht zu erweitern ist. Das ist jedoch ein gravierender Irrtum!</p> <p>An der hier bestehenden und richtigerweise in ihrer Lage (möglichst nahe an der Dresdner Straße) auch künftig beizubehaltenden Bus-Haltestelle „Wurgwitzer Straße“ ist der Gehweg derzeit nur ca. 1,3 m breit. Bereits jetzt kommt es regelmäßig zu Behinderungen für aussteigende Fahrgäste, insbesondere wenn diese auch noch Kinderwagen oder Fahrräder dabei haben. Da die Haltestelle auch zentrale Funktion für Bus-Netz (nicht zuletzt auch Schüler) in Richtung Wurgwitz, Zauckerode und Potschappel hat, muss hier auf jeden Fall alsbald auch ein Fahrgastunterstand errichtet werden. Dies erfordert eine Verbreiterung des Gehweges auf mindestens 2,5 bis 3 m. Diese Verbreiterung zu Lasten der hier derzeit ca. 5 m breiten Fahrbahn vorzunehmen, würde bedeuten, dass es durch die an der Haltestelle haltenden Busse weiterhin (und sogar in verstärktem Maße) zu Behinderungen des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs auf der Dresdner Straße kommt – und zwar in beiden Richtungen! Da auch an der Haltestelle „Mittelweg“ keine Busbucht vorhanden ist, wird beim Halten des Busses der fließende Kraftfahrzeugverkehr aus Dresden bereits hier angehalten, weil ein gefahrloses Überholen nicht möglich ist.</p>	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni 2014) zulässig war.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind.</p> <p>Grundsätzlich haben sich bezüglich der Verkehrserschließung in keiner Planfassung Änderungen ergeben und die Stellungnahme der für diese Belange zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Konzept der Verkehrserschließung keine Bedenken vorgetragen. Darüber hinaus muss erwähnt werden, dass die teilweise genannten verkehrsrechtlichen Fragen nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sind.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist allein die gesicherte Erschließung darzustellen und dies ist in ausreichender Weise geschehen.</p>	

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die notwendige Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche setzt den entsprechenden Grunderwerb durch die Stadt Freital voraus. Da die im Planentwurf vorgesehenen Stellplatzflächen vermutlich zur Kompensation nicht ausreichen werden, sind Auswirkungen auf das eigentlich geplante Bauvorhaben nicht auszuschließen. Insofern ist eine entsprechende Festlegung im B-Plan unverzichtbar. Bei Bedarf sollte hierzu ein solides Verkehrsgutachten eingeholt werden, welches auch Kfz-Ströme und Fahrgastzahlen, vielleicht auch die Belange des Radverkehrs und die Querung der Dresdner Straße durch mit dem Bus ankommende Fahrgäste, berücksichtigt. Davon auszugehen, dass die absehbar notwendige Erweiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach Beschluss eines B-Planes dann schon irgendwie in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu vereinbaren ist, halte ich jedenfalls für mehr als abwegig und kann nicht im öffentlichen Interesse liegen.</p>		
7	Hr. Matthias Neef vom 14.07.2014	<p>Nach Einsichtnahme der Unterlagen im zweiten Entwurf zum geplanten Bauvorhaben lege ich erneut Widerspruch gegen die geplante Bebauung des o.g. Flurstücks ein.</p> <p>Aus den angepassten Plänen ist weiterhin erkennbar, dass sich die beschriebene Baumaßnahme – entgegen der Aussage im ausgelegten Bebauungsplan – nicht in die örtliche Struktur des gesamten Gebäudebestandes von Pesterwitz einfügt. Die geplanten Gebäudehöhen übersteigen immer noch die im Umfeld befindlichen Bestandsbauten deutlich. Offensichtlich wurden die im ersten Entwurf vorgelegten Baupläne nur marginal modifiziert und hauptsächlich</p>	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni 2014) zulässig war.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind.</p> <p>Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit wurden mit der geänderten Planfassung noch einmal überprüft</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV -Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -Im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>lich die entsprechenden Bemessungsgrundlagen bezüglich des Höhenbezugspunktes angepasst. Eine Anpassung an die übliche Gebäudehöhe außerhalb des Dorfkernes wurde nicht vorgenommen. Die geplanten Stellplätze am Mittelweg werden die Kapazitäten dieser Anliegerstraße deutlich übersteigen. Durch den bislang gegebenen Anliegerverkehr und die Nutzung der genannten Straße durch die Gartennutzer der Gartensparte ist das Verkehrsaufkommen bereits sehr hoch und aufgrund der geringen Straßenbreite nicht erweiterungsfähig.</p> <p>Die Problematik des übermäßigen Verkehrsaufkommens besteht auch weiterhin für die geplante Zufahrt des neuen Gebäudekomplexes. Die Fußgängerampel an der Dresdner Straße behindert bereits jetzt den Durchgangsverkehr. Zusätzlich ist die Lage des Bushaltespunktes direkt vor dem geplanten Gebäudekomplex ein weiterer Verkehrsknotenpunkt. Sowohl der Anliegerverkehr als auch der Durchgangsverkehr wird durch das fehlende Verkehrskonzept zum Bauvorhaben empfindlich beeinträchtigt.</p> <p>Ich muss weiterhin von einer direkten und erheblichen Wertminderung meines Grundstückes und einer massiven Reduzierung der Lebensqualität in Pesterwitz ausgehen!</p>	<p>und entsprechend den Gegebenheiten und Erfordernissen neu geregelt.</p> <p>Diese Modifikation stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes für den Dorfplatz insgesamt ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes sind sämtliche bauordnungsrechtlichen Vorschriften zwingend einzuhalten. Das betrifft in umfassender Weise den Nachbarschutz, der mit der vorgeschriebenen Einhaltung von Abstandsflächen für alle Nachbargrundstücke zu gewährleisten ist.</p> <p>Abweichende planungsrechtliche Festsetzungen sind dazu nicht möglich.</p>	
8	Fam. Mehnert vom 17.07.2014	<p>Gegen die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei mit einem Mehrzweckgebäude gibt es vom Grundsatz her keine Einwände.</p> <p>Allerdings ist durch die Höhe des vorgesehenen Gebäudes mit den geplanten Fenstern unser Grundstück</p>	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>ständig von oben herab einsehbar und schränkt damit die Privatsphäre deutlich ein. Mit der Festsetzung des Nullpunktes auf Straßenhöhe dürfte sich im Vergleich zur Ersatzplanung keine wesentliche Veränderung der Gesamthöhe des Gebäudes und der damit konzipierten Fenster ergeben. Die Größe des Grundstückes der ehemaligen Gärtnerei ließe eine Bebauung mit weniger Geschossen und deutlich geringerer Höhe bei gleicher Nutzung zu. Ich bitte um Prüfung dieser Möglichkeit.</p>	<p>2014) zulässig war. Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit wurden mit der geänderten Planfassung noch einmal überprüft und entsprechend den Gegebenheiten und Erfordernissen neu geregelt. Diese Modifikation stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes für den Dorfplatz insgesamt ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>-Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -Im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage</p>
9	Fr. Frost vom 17.07.2014	<p>Zum vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfplatz Pesterwitz“ gebe ich als Eigentümerin des gegenüber liegenden Grundstücks folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich bitte um Überprüfung der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt, da die Verkehrssituation durch den Fußgängerüberweg und die PKW-Stellplätze im Kreuzungsbereich hier auf wenigen Metern sowieso schon sehr unübersichtlich ist. 2. Weiterhin bitte ich um Überprüfung der geplanten Grünflächen. Es sind nur 35 m² geplant, bisher wurde das Grundstück gärtnerisch genutzt und bot damit sehr viel Grün für die umgebende Wohnbebauung. 3. Ich bitte um Verzicht auf das von Ihnen angestrebte verkürzte Verfahren gemäß § 13a BauGB und Durch- 	<p>Mit Bezug auf die im Mai 2014 getroffene Abwägungsentscheidung zu den vorgebrachten Bedenken ist grundsätzlich festzustellen, dass eine erneute Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes (Planfassung vom Juni 2014) zulässig war. Die Abwägungsentscheidung bezieht sich demzufolge grundsätzlich nur auf Einwendungen, die mit der geänderten Planfassung für zulässig erklärt worden sind. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Geschossigkeit wurden mit der geänderten Planfassung noch einmal überprüft und entsprechend den Gegebenheiten und Erfordernissen neu geregelt. . Zur Festlegung der neuen Höheneinordnung wurde eine Bestandsvermessung an der Bebauung Edeka vorgenommen. Mit der Gebäu-</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Änderungen vorzunehmen: -Festsetzung der Gebäudehöhe max. 288,20 m HN -Zahl der Vollgeschosse III-IV -Anpassung der Baufeldgrenze-Verschiebung in westliche Richtung -Im Falle einer 4-geschossigen Bebauung ist das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. -separate Festsetzung der Tiefgarage</p>

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>führung einer Umweltprüfung gemäß § 2, Abs. 4 BauGB, um zumindest zu gewährleisten, dass die erhebliche Anzahl Bäume auf dem Grundstück erhalten bleiben kann oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Auch wird durch die geplante Bebauung der derzeit vorhandene Grünzug im Ortsteil Pesterwitz erheblich reduziert. Bisher ist dieser lediglich durch den historischen Dorfplatz geschwächt (vgl. beigefügte Darstellung). Das neue Baugebiet in der geplanten Form würde den Grünzug durchbrechen und die jetzt noch vorhandene Kaltluftschneise behindern.</p> <p>4. Hinsichtlich der in der Ortschaftsratssitzung bekanntgewordenen Schlackeauffüllungen bitte ich um Festschreibung von Prüfmaßnahmen im Bebauungsplan und der Überprüfung des Geländes auf Munitions- und Kampfmittelrückstände aus dem 2. Weltkrieg.</p> <p>5. Weiterhin bitte ich um Ausweisung des Gebietes als reines Wohngebiet. Die durch Ihre Behörde mit der über das Grundstück verhängten Veränderungssperre geplanten städtebaulichen Ziele sind mit der Ausweisung als reines Wohngebiet ebenso umzusetzen und bieten uns Anwohnern mehr Schutz vor einer Verschlechterung der jetzigen Situation.</p> <p>6. In diesem Zusammenhang bitte ich um eine deutlich verringerte Grundflächenzahl. Eine von Ihnen beschriebene zulässige Überschreitung aus städtebaulichen Gründen ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr würde dieses Argument dazu führen, eine Verringe-</p>	<p>dehöhe von 288,20 m HN 76 soll gewährleistet werden, dass die Bebauung an keiner Stelle die der vorhandenen Dorfplatzbebauung übersteigt.</p> <p>Diese Modifikation stellt sicher, dass eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes für den Dorfplatz insgesamt ausgeschlossen wird.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde die grundsätzliche Lösung der Verkehrserschließung einschließlich Tiefgaragenein- und -ausfahrt überprüft und dabei festgestellt, dass diese Erschließung in der vorliegenden Form auch von den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange nicht beanstandet wurde.</p> <p>Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes sind sämtliche bauordnungsrechtlichen Vorschriften zwingend einzuhalten. Das betrifft in umfassender Weise den Nachbartschutz, der mit der vorgeschriebenen Einhaltung von Abstandsflächen für alle Nachbargrundstücke zu gewährleisten ist. Abweichende planungsrechtliche Festsetzungen sind dazu nicht möglich.</p>	

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>rung der GRZ vorzunehmen, da die Fläche durch die gärtnerische Nutzung weitestgehend unbebaut war.</p> <p>7. Ich rege an, die Gebäudehöhe um ein Stockwerk zu reduzieren (zwei plus Dach), da dies einerseits dann den von Ihnen beschriebenen harmonischen Abschluss gewährleisten würde, andererseits ist die jetzt festgeschriebene Gebäudehöhe von 14 m unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Gebäude ca. 1m über der Nachbarbebauung befinden, dazu angetan, hier gerade einen „Fremdkörper“ zu erzeugen. Ebenfalls gibt es in der Umgebungsbebauung außer einer Ausnahme (betreutes Wohnen, Dorfplatz) – als Solitär – nur die Variante zwei Vollgeschosse plus Mansardgeschoss. Ich bitte daher um Festschreibung dieser Geschossigkeit. Nur diese Ausführungsart würde die Gebäudegestaltung der umliegenden Häuser aufnehmen. Insbesondere bitte ich um die Verwendung einer einheitlichen Höhenbezugsbasis. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezieht sich die Geschosshöhe auf Oberfläche, Fußboden, Erdgeschoss und im Erläuterungsbericht wird von einer NN-Höhe gesprochen. Allein dies kann in der praktischen Umsetzung zu erheblichen Höhendifferenzen in der Gebäudeausführung führen.</p> <p>8. Im Zusammenhang mit den Anregungen zur Grundflächenzahl ist auch das derzeit ausgewiesene Bau- feld zu reduzieren, da hier eine Nichteinhaltung der Abstandsflächen planerisch vorprogrammiert ist. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist in die textliche Festsetzung der Satzung aufzunehmen.</p>		

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Abwägungsergebnis / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		9. Ich bitte um Festschreibung einer Dachneigung gemäß der Umgebungsbebauung.		