

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 20.01.2015	<p>Bauleitplanung Mit der erneuten Änderung der Geschossigkeit (wieder auf bis vier Vollgeschosse) bestehen wieder die in der 1. Beteiligung geäußerten, und eigentlich bereits ausgeräumten, Bedenken wegen des entstehenden Fremdkörpers.</p> <p>Naturschutz Die Artenschutzmaßnahmen gemäß Nr. 7 des Artenschutzbeitrages wurden nur teilweise übernommen. Es bedarf aber deren vollständiger und auch inhaltlich unteretzter (Wortlaut Artenschutzbeitrag!) Aufnahme in den B-Plan, um eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu ermöglichen.</p> <p>Denkmalschutz In die Begründung zum Bebauungsplan ist aufzunehmen: „Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA) zu beantragen“.</p> <p>Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass die untere Denkmalschutzbehörde die die Genehmigung erteilende Institution ist. Nach der Beantragung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird diese Behörde die entsprechenden Auflagen in der Genehmigung formulieren. Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche unseres Hauses wurden keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Geschossigkeit ist nach detaillierter Prüfung eine maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Höhenbezugssystem HN 76, festgesetzt worden. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung am Dorfplatz. Unabhängig von den Geschosshöhen und der Anzahl der Geschosse wird die maximale Gebäudehöhe auf 288,20 m HN festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe der Gebäude Dorfplatz 1a (EDE-KA-Gebäude) und dem mit dem B-Plan verfolgten städtebaulichen Konzept der Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur.</p> <p>Insofern können die Bedenken des Entstehens eines Fremdkörpers nicht nachvollzogen werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass durch die neue Bebauung keine Überprägung der bestehenden Substanz erfolgen kann.</p> <p>Die Hinweise zur Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan gemäß Kapitel 7 des Artenschutzbeitrages werden als redaktionelle Ergänzung in den Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise des Denkmalschutzes werden als redaktionelle Ergänzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>Anmerkungen: Die Stellungnahme des LRA als Behörde/Träger öffentlicher Belange beinhaltet keine abschließende Prüfung der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der Satzung.</p>	
2	<p>Anwohner (Unterschriftensammlung) „Am Hopfenfeld“ und „Schöne Aussicht“ vom 28.01.2015</p>	<p>Wir nehmen fristgerecht Stellung zum Dritten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Zu folgenden Festsetzungen des B-Planes legen wir Einwände ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zahl der Vollgeschosse III – IV 2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenstellplätze 3. Maximale GRZ von 0,8 <p>Zu 1. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend auf III festzusetzen. Eine Befreiung die einen Ausbau des Dachgeschosses vorsieht, ist auszuschließen.</p> <p>Begründung: Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes sollte sich an den Gebäuden im Außenring des Dorfplatzes (außerhalb der Dorfmauer) orientieren, z.B. Elbtalblick 1, 2, 4, Gorbitzer Straße 33, mit jeweils 2 Vollgeschossen und ein Dachgeschoss als Satteldach, da sich auf das Planungsgebiet im Außenring befindet. Die Orientierung an der gegenüberliegenden Seite des Dorfplatzes erachten wir als falsch. Außerdem erhöht sich durch 4 Vollgeschosse die Geschossflächenzahl und führt so zu einer größeren Anzahl von PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen. Dies hätte eine weitere Überlastung der Infrastruktur zur Folge und negative Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität in Pesterwitz.</p>	<p>Den Einwendungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Geschosshöhe wurde auf III-IV festgesetzt. Wie in der Begründung erläutert, wird mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Erweiterung und Abrundung des Ensembles des Dorfplatzes mit einer neben dem altengerechten Wohnen im Mischgebiet zulässigen Nutzungsvielfalt für Handel, Dienstleistungen und Ähnlichem (§ 6 BauNVO) und öffentlich nutzbarer Außenanlagen verfolgt.</p> <p>Der Standort orientiert sich im Gesamtensemble bewusst an der Bebauung des Dorfplatzes 1a (EDEKA-Gebäude).</p> <p>Mit der Höhenfestsetzung von maximal 288,20 m HN wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung Dorfplatz 1a nicht überschritten wird.</p> <p>Sollte ein viertes Geschoss als Vollgeschoss im baurechtlichen Sinn ausgebaut werden, ist dieses zwingend als Dachgeschoss auszubilden.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde im B-Plan übernommen.</p> <p>Der Nachweis der Stellplätze ist durch den Bauherrn zu führen. Diese sind vorrangig in der Tiefgarage unterzubringen.</p>

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>Zu 2. Die Tiefgaragenstellplätze sollen in westliche Richtung weiter unter die Baugrenze verschoben werden. Begründung: „Am östlichen Rand des Planungsgebietes sind Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 ... auf Dauer zu erhalten“ (s. Grünordnerische Festsetzung zum B-Plan). Dafür ist eine entsprechender tiefgründiger Boden und unversiegelter Freiraum zu gewährleisten. Ebenso könnten dann auf der Fläche außerhalb des Baufeldes, die jetzt als Tiefgarage ausgewiesen ist, Gärten entstehen oder Anpflanzungen vorgenommen werden.</p> <p>Zu 3. Maßnahmen zur Reduzierung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 Begründung: Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,6, welche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis auf 0,8 überschritten werden darf, stellt die maximal zulässige Grundflächenzahl für Mischgebiete dar (geplante Wohnnutzung!). In Anbetracht des Artenschutzbeitrages und der dorfkernnahen Lage, sollte im Rahmen einer Freiflächenplanung der Versiegelungsgrad reduziert, die Baumstandorte berücksichtigt und weitere Grünflächen angelegt werden. Eine Begrenzung der Anzahl von PKW-Stellplätzen z.B. auf Behindertenstellplätze halten wir für angebracht und sollte nochmals überdacht werden.</p>	<p>Die Lage der Tiefgarage wurde untersucht. Vorrangig um eine kreuzungsnahen Verkehrsanbindung der Tiefgaragenezufahrt zu vermeiden und Verkehrsfährdungen zu minimieren, wurden die Tiefgarageneinfahrt und das Baufeld in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden in Richtung Elbtalblick festgesetzt.</p> <p>Für den östlichen Teil des Plangebietes ist festgesetzt, dass Sträucher gemäß Pflanzliste 1 gemäß B-Plan zu pflanzen sind.</p> <p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (Mischgebiet) in Verbindung mit § 19 BauNVO für Flächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten wurden gesetzeskonform angewandt. Die dadurch maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ist durch das städtebauliche Konzept der Erweiterung und Ergänzung des Ensembles des Dorfplatzes mit seiner vielfältigen Nutzungsmöglichkeit, die nicht nur das Wohnen betrifft, legitim und städtebaulich vertretbar. Die Hinweise zur Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan gemäß Kapitel 7 des Artenschutzbeitrages werden als redaktionelle Ergänzung in den Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist vom Investor umzusetzen. Den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung zur Sächsischen Bauordnung hat der Investor im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.</p>
3	Claudia Ritschel vom 07.01.2015	<p>Hiermit lege ich erneut Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes zum Bauvorhaben an der Gärtnerei in Pesterwitz ein. Ich war zugegen, als im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrates eine Präsentation des Bauvorhabens durch Vertreter des Investors erfolgte. Bereits hier konnte auf die konkrete Frage der unmittel-</p>	<p>Dem Widerspruch kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Geschossigkeit ist nach detaillierter Prüfung eine maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Höhenbezugssystem HN 76, festgesetzt worden.</p>

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>baren Nachbarin die Frage zur Höhe des neuen Baukörpers in Bezug auf die Gebäudehöhe der benachbarten Gebäude nicht beantwortet werden. Es bleibt unklar, wie die Zustimmung zu einem derart massiven Gebäude überhaupt erteilt werden kann. Das Gebiet des Dorfplatzes stellt das Ortszentrum dar. Die dort befindlichen Gebäude bilden mit ihrer Höhe und Beschaffenheit tatsächlich einen zentralen Punkt. Unter Beachtung, dass die übrigen umliegenden Gebäude tatsächlich maximal 3 Geschosse besitzen, ist die Erstellung eines 4-geschossigen Bauwerkes ein beachtlicher Eingriff in das Ortsbild.</p> <p>Nach meiner Auffassung geht es hierbei ausschließlich um wirtschaftliche Belange, wenn trotz der vielfachen Widersprüche der benachbarten Grundstückseigentümer an der 4-geschossigen Bauweise festgehalten wird.</p> <p>Es bleibt unbestritten, dass eine Bebauung erfolgen muss, um dem Ortsbild Charakter zu verleihen. Mit einer 3-geschossigen Bebauung, angepasst an das Ortsbild, wäre ein guter Kompromiss gefunden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das vorhandene Grundstück nicht in seiner flächenmäßigen Ausdehnung genutzt wird, sondern eine vergleichsweise extreme Bebauung in die Höhe erfolgen soll. Die bestehenden Rückvermietungspläne des Investors bezüglich einer von ihm gestalteten Fläche an die Stadt Freital lässt zweifelfrei wirtschaftliche Interessen des gesamten Vorhabens in den Vordergrund treten. Sicherlich ist die Erhaltung von Flächen für die öffentliche Nutzung von allgemeinem Interesse, man kann sich aber dem Eindruck nicht erwehren, dass diesbezüglich Kompromisse zuungunsten der direkten Nachbarschaft in Kauf genommen werden.</p> <p>Für mich stellt diese 4-geschossige Gebäudehöhe (wobei die exakte Höhe lt. Aussage der Vertreterin des Investors nicht einmal benannt werden kann!) einen</p>	<p>Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung am Dorfplatz. Unabhängig von der Geschosshöhe und der Anzahl der Geschosse wird die maximale Gebäudehöhe auf 288,20 m HN, dem einheitlichen Höhensystem, ausgewiesen. Mit der Höhenfestsetzung von maximal 288,20 m HN wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude) nicht überschritten wird.</p> <p>Sollte ein viertes Geschoss als Vollgeschoss im baurechtlichen Sinn ausgebaut werden, ist dieses zwingend als Dachgeschoss auszubilden.</p> <p>Die Entscheidung über die getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Geschossigkeit und zur Bauweise wird aus städtebaulichen Erwägungen heraus getroffen. Wirtschaftliche Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Städtebauliche Zielstellung ist bewusst die Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur ähnlich der Gebäude Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude).</p> <p>Planerisches Konzept ist sowohl die Schaffung von Flächen für altersgerechtes Wohnen als auch für Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen. Gleichzeitig soll eine öffentlich nutzbare gestaltete Freifläche geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität um den Dorfplatz zu erhöhen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird sein Vorhaben als Privatvorhaben realisieren ohne Rückvermietungs- bzw. Rückkaufabsichten.</p> <p>Bezüglich der benannten Verträglichkeit zur Nachbarbebauung wurde mit der dritten Auslegung des B-Planentwurfes das ehemalige einheitliche Baufeld gegliedert und eine wesentliche Verschiebung des südlichen Bereiches des Baufeldes in Richtung Westen vorgenommen. Somit sind die Abstände in diesem Bereich weit über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 3 m zur Grundstücksgrenze gewährleistet.</p> <p>Eine weitere Verschiebung in westliche Richtung ist nicht vorgesehen, da ansonsten eine Platzgestaltung im Innenbereich nicht möglich wäre. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung rechtsverbindlich festgesetzt. Bei dieser Planung sind selbstverständlich sämtliche einschlägige rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen. Insbesondere sind wie auch bei der späteren Baugeneh-</p>
--	--	--	--

Syst. Einwender / Betroffener Bedenken / Anregungen Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag
 Nr.

		<p>eklatanten Verlust des Wohnwertes meines Grundstücks dar. Eine Wertminderung meines Grundstückes ist zweifelsfrei gegeben, da einerseits eine Verschattung durch diesen übermäßig hohen Baukörper auf jeden Fall gegeben ist und die Lärmbelästigung, die zwangsläufig durch den Lieferverkehr sowie die dann überbelastete Dorfstraße hervorgerufen wird, zur massiven Beeinträchtigung führt. Ein Erwerber wäre unter diesen Umständen nicht bereit, den von mir gezahlten Grundstückspreis zu zahlen. Dies erscheint wohl nachvollziehbar. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist das vorhandene Straßennetz im Gebiet des geplanten Bauvorhabens extrem belastet. Die Schaffung von neuen Stellplätzen analog zu denen vor der Sparkasse würde einen derartigen Staufaktor in der Ortsmitte verursachen, dass auf jeden Fall ein Gefahrenschwerpunkt entstünde.</p> <p>Ich bitte um eine detaillierte Auskunft darüber, weshalb eine 4-geschossige Bebauung erfolgen muss, obwohl benachbarte Gebäude damit dominiert werden und das Ortsbild negative Prägung erfährt. Weiterhin erbitte ich eine Auskunft, weshalb die vorhandene Grundstücksfläche nicht optimal zur Bebauung genutzt wird, sondern der Baukörper auffällig hoch gestaltet wird.</p> <p>Meine bisherigen Einwendungen erhalte ich somit aufrecht. Die Einholung anwaltlichen Rates behalte ich mir vor.</p>	<p>migung nachbarschützende Vorschriften zu beachten.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird in keiner Weise gegen nachbarschützende Vorschriften verstoßen und somit kann aus objektiver Sicht auch keine Wertminderung der Nachbargrundstücke aus der Planung abgeleitet werden.</p> <p>Zu bemerken ist nochmals, dass das Areal der alten Gärtnerei in jedem Fall Baulandqualität besitzt und ohne Bebauungsplanverfahren über Baugesuche gemäß § 34 BauGB bei Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bebaut werden könnte. In jedem Fall werden Bauvorhaben, welcher Art auch immer, Stellplatzbedarf und Verkehrsbewegungen zur Folge haben.</p> <p>Im Falle einer Viergeschossigkeit regelt die maximale Höhenbegrenzung, dass die Höhe der Gebäude Dorfplatz 1a nicht überschritten wird. Ansonsten sei nochmals auf die städtebauliche Zielstellung der Dorfplatzabrundung hingewiesen. Die Anordnung der künftigen Stellplätze wird in der Ausführungsplanung bzw. mit dem Baugesuch geregelt. Die erforderliche Anzahl richtet sich nach der Stellplatzverordnung zur Sächsischen Bauordnung und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
4	WEG Schöne vom 28.01.2015	<p>Nach Einsichtnahme der Unterlagen zu o.g. Bauvorhaben geben wir als direkt angrenzende Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 97 unsere Stellungnahme/Einspruch zur geplanten Bebauung ab. Durch Frau Güttel (Stadtplanungsamt Freital) erfolgte am 01.12.2014 in der Sitzung vom Ortschaftsrat Pesterwitz eine Vorstellung der wohlgeordnet „geänder-</p>	<p>Dem Einspruch kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Mit der dritten Auslegung zum Bebauungsplan wurde bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Geschossigkeit nach detaillierter Prüfung eine maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das</p>

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

	<p>ten Planung“. Da bereits während der Präsentation für uns die Gebäudehöhe unklar erschien, sprachen wir Frau Güttel direkt an und baten um Angabe der geplanten Gebäudehöhe. Leider erhielten wir keinerlei klare Aussage.</p> <p>Bei der Auslage Planungsstand Dezember 2013 wurde eine Gebäudehöhe von 17 m angegeben. In der Auslage mit Planungsstand November 2014 gibt es nur noch die Höhenangaben „GH 288,20 HN“. Diese Ausführungen sind sehr unverständlich und verwirrend, da keine klare Angabe vorliegt, von welchem Punkt aus gemessen wird. Nach wie vor vertreten wir die Meinung, dass auf Grund der geplanten Gebäudehöhe, vor allem der hintere Grundstücksbereich durch die massive Überschattung an Wert verliert.</p> <p>Bei der vorgenommenen Reduzierung der bisher geplanten sechs auf drei PKW-Stellplätze im Bereich „Am Mittelweg“ wurde auf die Belange der Anwohner eingegangen. Hier gibt es die wörtliche Begründung „dass man ja der kleinen Siedlungsstraße nicht noch mehr Verkehr zumuten könnte“. Leider teilt das Stadtplanungsamt sowie das Straßen- und Tiefbauamt diesen Standpunkt nicht auch für den Elbtalblick.</p> <p>Zur geplanten Tiefgarageneinfahrt legen wir Widerspruch ein und verweisen auf unseren Einspruch vom 14.07.2014.</p> <p>Es wäre wünschenswert gewesen, bevor ein Planungsentwurf durch den Stadtrat und deren Ratsmitglieder bestätigt wird, dass sich diese direkt vor Ort über die Verkehrssituation einen Eindruck verschaffen. Was hier offensichtlich nicht erfolgte.</p> <p>Auf der einen Seite möchte der neu gewählte Ortschaftsrat den sogenannten „alten Ortskern“ von</p>	<p>Höhenbezugssystem HN 76, festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen absoluten Gebäudehöhe der Gebäude Dorfplatz 1a. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich damit nicht mehr auf die vorhandene Geländeoberfläche.</p> <p>Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass durch die neue Bebauung keine Überprägung der bestehenden Substanz erfolgen kann.</p> <p>Mit der dritten Auslegung des B-Planentwurfes wird das ehemalige einheitliche Baufeld gegliedert und eine wesentliche Verschiebung des südlichen Bereiches des Baufeldes in Richtung Westen vorgenommen.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung rechtsverbindlich festgesetzt. Bei dieser Planung sind selbstverständlich sämtliche einschlägige rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen. Insbesondere sind wie auch bei der späteren Baugenehmigung nachbarschützende Vorschriften zu beachten. Im vorliegenden Fall wird in keiner Weise gegen nachbarschützende Vorschriften verstoßen und somit kann aus objektiver Sicht auch keine Wertminderung der Nachbargrundstücke aus der Planung abgeleitet werden.</p> <p>Im vorliegenden Planentwurf wurde auf die detaillierte Festsetzung der Stellplätze verzichtet.</p> <p>Die Anordnung der künftigen Stellplätze wird in der Ausführungsplanung bzw. mit dem Baugesuch geregelt. Die erforderliche Anzahl richtet sich nach der Stellplatzverordnung zur Sächsischen Bauordnung und wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Die Lage der Tiefgarage wurde untersucht. Vorrangig um eine kreuzungsnahen Verkehrsanbindung der Tiefgarageneinfahrt zu vermeiden und Verkehrsfährungen zu minimieren, wurden die Tiefgarageneinfahrt und das Baufeld</p>
--	--	---

Syst. Nr. Einwender / Betroffener Bedenken / Anregungen Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>Pesterwitz und somit den dörflichen Charakter maßgeblich erhalten, andererseits erfolgte kurzerhand die Zustimmung zum aktuellen Planungsentwurf. Dies trägt in keinster Weise zur Erhaltung des „alten Ortskern“ von Pesterwitz bei. Hier werden nur die Interessen einzelner Personen vertreten, um wirtschaftlich einen maximalen Erfolg zu erzielen.</p>	<p>der Tiefgarage in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden in Richtung Elbtalblick festgesetzt.</p> <p>Die Entscheidung über die getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Geschossigkeit und zur Bauweise wird aus städtebaulichen Erwägungen heraus getroffen. Wirtschaftliche Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine planungsrechtliche Rahmensetzung aus funktioneller und gestalterischer Sicht, die nach Auffassung der Stadt sicherstellt, dass die neue ergänzende Bebauung in ihrer Baumasse und in ihrer gestalterischen Ausprägung ein Äquivalent zur bestehenden Bebauung des Ortszentrums von Pesterwitz darstellt.</p>
5	<p>Fr. Birgit Schlicke vom 18.01.2015</p>	<p>Ich erhebe erneut Widerspruch gegen den im Stadtplanungsamt vorliegenden dritten Entwurf zum o.g. Bauvorhaben.</p> <p>Folgende Einwände werden aufgeführt: Wiederum finden meine und die Ihnen von anderen Anwohnern vorliegenden Einsprüche keinerlei Beachtung in dieser Neufassung. Ich sehe unsere Widersprüche als vollumfänglich ignoriert. Es gibt bisher keine einzige Anpassung der Planung in Richtung Einwände der betroffenen Nachbarn. Alle aufgezeigten Punkte sind in der gleichen unakzeptablen Weise Bestandteil. Laut Ortsratssitzung im Dezember stellt sich diese dritte Planungsidee für uns unmittelbar an das Grundstück angrenzende Nachbarn noch negativer dar. Mit dem Bau eines Gebäudeteils, näher in Richtung Eigenheimbausiedlung/Gärten zum Mittelweg, rückt dieses damit noch weiter in den Sichtbereich der Einfamilienhausbesitzer. Die Bebauung muss hier zu Gunsten der betroffenen Grundstücke in Richtung Grundstücksgrenze „EDEKA – Straße Zum Weinberg“ verschoben werden.</p> <p>Folgende bereits von mir vorgebrachten Einwände erhalte ich aufrecht:</p>	<p>Dem Widerspruch kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Mit dem Entwurf zur dritten Auslegung des Bebauungsplanes legte der Vorhabenträger, die sozialen Dienste Pesterwitz, ein überarbeitetes Planungskonzept vor, welches für die Bauleitplanung, die die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Baurecht schafft, folgende Änderungen zu den Vorentwürfen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Baugrenzen – Anpassung der Baufenster und Verschiebung des südlichen Teiles in westliche Richtung - separate Festsetzung des Baufeldes der Tiefgarage - Änderung des Höhenbezugspunktes in 288,20 m HN 76 als absolute Höhe - Festsetzung der Geschossigkeit in III- IV - Textliche Festsetzung, dass im Falle einer Viergeschossigkeit das vierte Geschoss zwingend als Dachgeschoss auszubilden ist - Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Artenschutz aus dem Artenschutzgutachten - Verzicht auf die Festsetzung öffentlicher Stellplätze in der Phase der Bauleitplanung- hier wird auf die Ausführungsplanung verwiesen. <p>Insofern können die Darlegungen nicht im vollen Umfang nachvollzogen werden.</p> <p>Eine weitere Verschiebung der Baugrenzen in westliche Richtung verhindert</p>

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

	<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. Verringern Sie die Gebäudehöhe entsprechend der Gesamtbebauung in Pesterwitz und richten Sie sich nicht nach einem einzelnen Gebäude auf dem Dorfplatz!</p> <p>Die Neubauten entstehen auf einem Areal, das bis zur 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. Meines Wissens befindet sich unter anderem an</p>	<p>den wesentlichen konzeptionellen Aspekt der Erweiterung und Ergänzung des Dorfplatzensembles mit entsprechender Platzgestaltung und Aufenthaltsqualität.</p> <p>Bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Geschossigkeit ist nach detaillierter Prüfung eine maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Höhenbezugssystem HN 76, festgesetzt worden. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung am Dorfplatz. Unabhängig von den Geschosshöhen und der Anzahl der Geschosse wird die maximale Gebäudehöhe auf 288,20 m HN festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe der Gebäude Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude) und dem mit dem B-Plan verfolgten städtebaulichen Konzept der Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur. Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass durch die neue Bebauung keine Überprägung der bestehenden Substanz erfolgen kann.</p> <p>Es ist richtig, dass mit dem angestrebten Planungskonzept die Gebäude als Erweiterung und Komplettierung des Dorfkernes und Dorfplatzes mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten die umstehenden Wohngebäude des Siedlungsbereiches überragen.</p> <p>Das Areal der alten Gärtnerei ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als Mischbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Die Neubauten mit der entsprechenden Platzgestaltung werden gemäß dem städtebaulichen Konzept bewusst in die Gestaltung des Dorfplatzensembles einbezogen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden zur Prüfung der raumordnerischen und regionalplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens die Landesdirektion Dresden sowie der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal angeschrieben. Der Regionalplan weist für den Planungsbereich in Karte 3 – Land-</p>
--	--	--

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

	<p>dieser Stelle die Frischluftschneise nach Dresden. Es besteht der Verdacht, dass diese aufgrund des Ausmaßes der Gebäude abgeschnitten wird.</p> <p>Der Bau von Parkplätzen 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 dem Dorfplatz und durch den Bau der TG zur Verfügung.</p> <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 montäne Gründe des Investors und der Stadt handelt, an der Anzahl der Wohneinheiten nicht zu verändern und damit auch an der dafür benötigten Gebäudehöhe. Ein</p>	<p>schaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen – kein Kaltluftentstehungsgebiet aus.</p> <p>Die Anordnung der künftigen Stellplätze wird in der Ausführungsplanung bzw. mit dem Baugesuch geregelt. Die erforderliche Anzahl richtet sich nach der Stellplatzverordnung zur Sächsischen Bauordnung und wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Ausweisung von oberirdischen Stellplätzen ist im Planentwurf nicht vorgesehen.</p> <p>Die Lage der Tiefgarage wurde untersucht. Vorrangig um eine kreuzungsnahen Verkehrsanbindung der Tiefgaragenzufahrt zu vermeiden und Verkehrsfährdungen zu minimieren, wurden die Tiefgarageneinfahrt und das Baufeld in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden in Richtung Elbtalblick festgesetzt.</p> <p>Der Standort der Bushaltestelle ist als Bestand im Bebauungsplan dargestellt. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, inwieweit die Haltestelle an diesem Standort verbleibt.</p> <p>Die Entscheidung über die getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Geschossigkeit und zur Bauweise wird aus städtebaulichen Erwägungen heraus getroffen. Wirtschaftliche Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
--	--	--

Syst. Nr. Einwender / Betroffener Bedenken / Anregungen Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>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 Planungsentwurf aus. Das Einleiten rechtlicher Schritte sowie Schadenersatzforderungen behalte ich mir vor.</p> <p>Um Prüfung der Sachlage wird gebeten.</p>	<p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung rechtsverbindlich festgesetzt. Bei dieser Planung sind selbstverständlich sämtliche einschlägige rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen. Insbesondere sind wie auch bei der späteren Baugenehmigung nachbarschützende Vorschriften zu beachten. Im vorliegenden Fall wird in keiner Weise gegen nachbarschützende Vorschriften verstoßen und somit kann aus objektiver Sicht auch keine Wertminderung der Nachbargrundstücke aus der Planung abgeleitet werden.</p>
6	Hr. Matthias Neef vom 25.01.2015	<p>Nach Einsichtnahme der Unterlagen im dritten Entwurf zum Bebauungsplan lege ich erneut Widerspruch gegen den Bebauungsplan des o.g. Flurstückes 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 und zweiten Entwurf vorgelegten Pläne wieder nur marginal modifiziert. Eine Anpassung an die übliche Gebäudehöhe außerhalb des Dorfkernes wurde nicht vorgenommen. Nur ein Gebäude im Dorfkern weist die im Bebauungsplan genannte Höhe von 288,20 m HN auf – alle anderen Gebäude außerhalb des Dorfkerns haben deutlich geringe Gebäudehöhen. Das im Bebauungsplan aufgeführte Flurstück Nr. 97 befindet sich aber außerhalb des Dorfkerns und sollte sich demzufolge an die Gebäudehöhen außerhalb des Dorfkernes anpassen. Die Problematik des übermäßigen Verkehrsaufkommens besteht auch weiterhin für die geplante Zufahrt des neuen Gebäudekomplexes. Die Fußgängerampel</p>	<p>Dem Widerspruch kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Städtebauliche Zielstellung ist die Erweiterung und Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur ähnlich der Gebäude Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude).</p> <p>Planerisches Konzept ist sowohl die Schaffung von Flächen für altersgerechtes Wohnen als auch für Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen. Gleichzeitig soll eine öffentlich nutzbare gestaltete Freifläche geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität um den Dorfplatz zu erhöhen.</p> <p>Bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Geschossigkeit ist nach detaillierter Prüfung eine maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Höhenbezugssystem HN 76, festgesetzt worden. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung am Dorfplatz. Unabhängig von den Geschosshöhen und der Anzahl der Geschosse wird die maximale Gebäudehöhe auf 288,20 m HN festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe der Gebäude Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude) und dem mit dem B-Plan verfolgten städtebaulichen Konzept der Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur.</p>

Syst. Nr. Einwender / Betroffener Bedenken / Anregungen Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>an der Dresdner Straße behindert bereits jetzt den Durchgangsverkehr. Zusätzlich ist die Lage des Bushaltepunktes 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 gehe weiterhin von einer direkten und erheblichen Wertminderung meines Grundstückes und einer massiven Reduzierung der Lebensqualität in Pesterwitz aus!</p>	<p>Der Standort der Bushaltestelle ist als Bestand im Bebauungsplan dargestellt. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, inwieweit die Haltestelle an diesem Standort verbleibt.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung rechtsverbindlich festgesetzt. Bei dieser Planung sind selbstverständlich sämtliche einschlägige rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen. Insbesondere sind wie auch bei der späteren Baugenehmigung nachbarschützende Vorschriften zu beachten. Im vorliegenden Fall wird in keiner Weise gegen nachbarschützende Vorschriften verstoßen und somit kann aus objektiver Sicht auch keine Wertminderung der Nachbargrundstücke aus der Planung abgeleitet werden.</p>
7	Fr. Ute-Maria Frost vom 29.01.2015	<p>Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes „Dorfplatz-Pesterwitz“ in Freital/Pesterwitz und verweise auf meine Ausführungen vom 24.01.2014 und 17.07.2014, die ich nachfolgend nochmals ausführe.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Ich bitte um Verzicht auf das von Ihnen angestrebte verkürzte Verfahren gemäß § 13a BauGB und Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2, Abs. 4</p>	<p>Den Einwendungen kann nicht gefolgt werden; die Hinweise wurden beachtet.</p> <p>Die Lage der Tiefgarage wurde untersucht. Vorrangig um eine kreuzungsnahe Verkehrsanbindung der Tiefgaragenzufahrt zu vermeiden und Verkehrsfährdungen zu minimieren, wurden die Tiefgarageneinfahrt und das Baufeld in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden in Richtung Elbtalblick festgesetzt.</p> <p>Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bestandsfläche. Weitere grünordnerische Festsetzungen befinden sich auf im privaten Bereich und müssen gemäß B-Plan als private Pflanzbindungen umgesetzt werden.</p> <p>Das Planverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist für innerörtliche Bereiche unter der Voraussetzung bestimmter Kriterien wie Größe der Baufläche und innerörtliche Lage (vgl. § 13a, Absatz 1) ein vom Gesetzgeber</p>

Syst. Nr.	Einwender / Betroffener	Bedenken / Anregungen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag
		<p>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 verhängte 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 Verringerung der GRZ vorzunehmen, da die Fläche durch die gärtnerische Nutzung weitestgehend unbebaut war.</p>	<p>geschaffenes legitimes Planungsinstrument. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren. Hier wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3, Abs.2, Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Unabhängig von diesen Regelungen sind umweltrelevante Belange zu prüfen. Hierzu wurde u. A. der Artenschutzbericht erarbeitet. Die Prüfung weiterer umweltrelevanter Belange erfolgte u. A. über die Einbeziehung des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal, welcher Regionale Grünzüge und Kaltluftentstehungsgebiete im Regionalplan detailliert ausweist. Karte 3 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - des Regionalplanes sieht für den Planungsbereich keine Ausweisung von Kaltluftentstehungsgebieten vor. Gleiches gilt für die Übersichtskarte der Regionalen Grünzüge aus dem Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge.</p> <p>Mit Schreiben des Landratsamtes Sächsische Schweiz/Osterzgebirge vom 25.06. 2015 wurde der Stadt Freital die Kampfmittelkarte zur Umsetzung der Kampfmittelverordnung übergeben. Für den Planungsbereich sind keine Ausweisungen vorhanden.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freital von 2006 ist das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig nur Wohngebäude und Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Die städtebaulichen Zielstellungen wären mit dieser Ausweisung nicht erreichbar.</p> <p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (Mischgebiet) in Verbindung mit § 19 BauNVO für Flächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten wurden gesetzeskonform angewandt. Die dadurch maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ist durch das städtebauliche Konzept der Erweiterung und Ergänzung des Ensembles des Dorfplatzes mit seiner vielfältigen Nutzungsmöglichkeit, die nicht nur das Wohnen betrifft, legitim und städtebaulich vertretbar.</p>

Syst. Einwender / Betroffener
Nr.

Bedenken / Anregungen

Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

	<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. 1 m über der Nachbarbebauung befinden, dazu angetan, hier gerade einen „Fremdkörper“ zu erzeugen. Ebenfalls gibt es in der Umgebungsbebauung außer einer Ausnahme (betreutes Wohnen, Dorfplatz 1a) – 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 Baufeld zu reduzieren, da hier eine Nichteinhaltung der Abstandsflächen planerisch vorprogrammiert ist. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist in die textliche Festsetzung der Satzung aufzunehmen.</p> <p>9. Ich bitte um Festschreibung einer Dachneigung gemäß der Umgebungsbebauung.</p> <p>Besonders finde ich die Abwägung hinsichtlich der Ge-</p>	<p>Städtebauliche Zielstellung ist die Erweiterung und Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur ähnlich der Gebäude Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude). Mit der Schaffung von Flächen für altersgerechtes Wohnen, für Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sollen auch öffentlich nutzbare gestaltete Freiflächen angelegt werden, um die Aufenthaltsqualität um den Dorfplatz zu erhöhen.</p> <p>Bezüglich der maximal möglichen Gebäudehöhe und der damit verbundenen Geschossigkeit ist nach detaillierter Prüfung eine maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf das Höhenbezugssystem HN 76, festgesetzt worden. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung am Dorfplatz. Unabhängig von den Geschosshöhen und der Anzahl der Geschosse wird die maximale Gebäudehöhe auf 288,20 m HN festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe der Gebäude Dorfplatz 1a (EDEKA-Gebäude) und dem mit dem B-Plan verfolgten städtebaulichen Konzept der Komplettierung des Dorfplatzensembles mit seiner angestrebten Nutzungsvielfalt und Kubatur.</p> <p>Eine absolute Gebäudehöhe von 14 m mit festgelegtem Höhenbezugspunkt im Gelände und der Erdgeschossfußbodenhöhe ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Sollte ein viertes Geschoss als Vollgeschoss im baurechtlichen Sinn ausgebaut werden, ist dieses zwingend als Dachgeschoss auszubilden (drei plus Dach).</p> <p>Die Einhaltung der Abstandsflächen regelt § 6 Sächsische Bauordnung. Diese sind zwingend im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Festsetzung der Dachneigung ist nicht vorgesehen. Mit der Geschossigkeit und der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe werden der Ausführungsplanung ausreichend Gestaltungsfreiheit aber auch deren Grenzen gesetzt. Gleiches gilt für Angaben zur Traufhöhe.</p>
--	---	--

Syst. Nr. Einwender / Betroffener Bedenken / Anregungen Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag

		<p>schossigkeit der Gebäude zweifelhaft. Auch sind der Wegfall der Angabe zur einfachen Gebäudehöhe sowie das Fehlen von Vorgaben zur Traufhöhe unerklärlich. Außerdem zweifle ich die Rechtmäßigkeit der Auslegung an, da mir der Zeitraum der Auslegung nicht bekannt war. Erst heute erfuhr ich aus der Sächsischen Zeitung, dass die Einspruchsfrist morgen endet. Eine öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und –zeitraums ist in Pesterwitz durch die mangelhafte Verteilung des Amtsblattes nicht erfolgt.</p>	<p>Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte fristgerecht und gesetzeskonform.</p>
8	<p>Sylke Zimmermann Vom 26.01.2015</p>	<p>Die grünordnerischen Festsetzungen sichern lediglich eine Mindestdurchgrünung des Mischgebietes. Teile der vorhandenen Gehölzstruktur sollten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen möglichst lange während der Bauphase zur Lärm- und Staubbildung erhalten werden.</p> <p>Am südlichen Rand des Planungsgebietes, entlang der Straße Elbtalblick, befindet sich eine Böschung, die als Rasenfläche ausgebildet ist. Sie ist ortsbildprägend und in Dorfplatznähe. Die Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches sollte als öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün festgesetzt werden.</p> <p>Durch die geplante Nutzung (Wohnen und öffentliche Nutzung) sollte darüber hinaus ein höherer Durchgrünungsgrad angestrebt werden.</p> <p>Der Versiegelungsgrad sollte reduziert werden.</p> <p>Die Anzahl von PKW-Stellplätzen sollte auf ein Minimum begrenzt werden z.B. auf Behindertenstellplätze. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind öffentliche Stellplätze vorhanden.</p> <p>Westlich und südlich der Baugrenze sollten ebenfalls Strauch-, Rasen- oder Staudenflächen angelegt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben wird als private Maßnahme der Sozialen Dienste Pesterwitz umgesetzt. Eine Übernahme von Flächen in städtisches Eigentum und somit eine Ausweisung als städtische Grünfläche ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzverordnung zur Sächsischen Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>

Syst. Einwender / Betroffener Bedenken / Anregungen Ergebnis der Prüfung und Abwägung/Beschlussvorschlag
 Nr.

9	Fr. Helga Martin vom 15.01.2015	<p>Im Seniorenclub Pesterwitz nehmen wir regen Anteil an der Entwicklung unseres Ortes, auch die geplante Bebauung der alten Gärtnerei haben wir dort diskutiert. Als alte Pesterwitzerin kann ich mich immer wieder über die Entwicklung vom Dorf zum attraktiven Stadtteil freuen. Gerade für uns Alten ist die angebotene Infrastruktur das, was Pesterwitz auch für uns so lebenswert macht.</p> <p>Aufgrund meiner gesundheitlichen Gebrechen kann ich mein Eigenheim auf Dauer nicht mehr allein bewirtschaften. Deshalb habe ich mich auch schon für das betreute Wohnen angemeldet. Wie allgemein bekannt, ist die Warteliste jedoch sehr lang.</p> <p>Aufgrund der Nachfrage scheint mir, dass mit der geplanten Wohnanlage und den entstehenden barrierefreien Wohnungen, die Möglichkeit für viele interessierte Pesterwitzer besteht, in „ihrem“ Pesterwitz wohnen zu bleiben.</p> <p>Ich spreche mich deshalb hiermit ausdrücklich für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ aus und möchte mein ausdrückliches Interesse an einer Wohnung bekunden.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---------------------------------	---	--

Ausgefertigt: Frau Güttel /Herr Bothe