

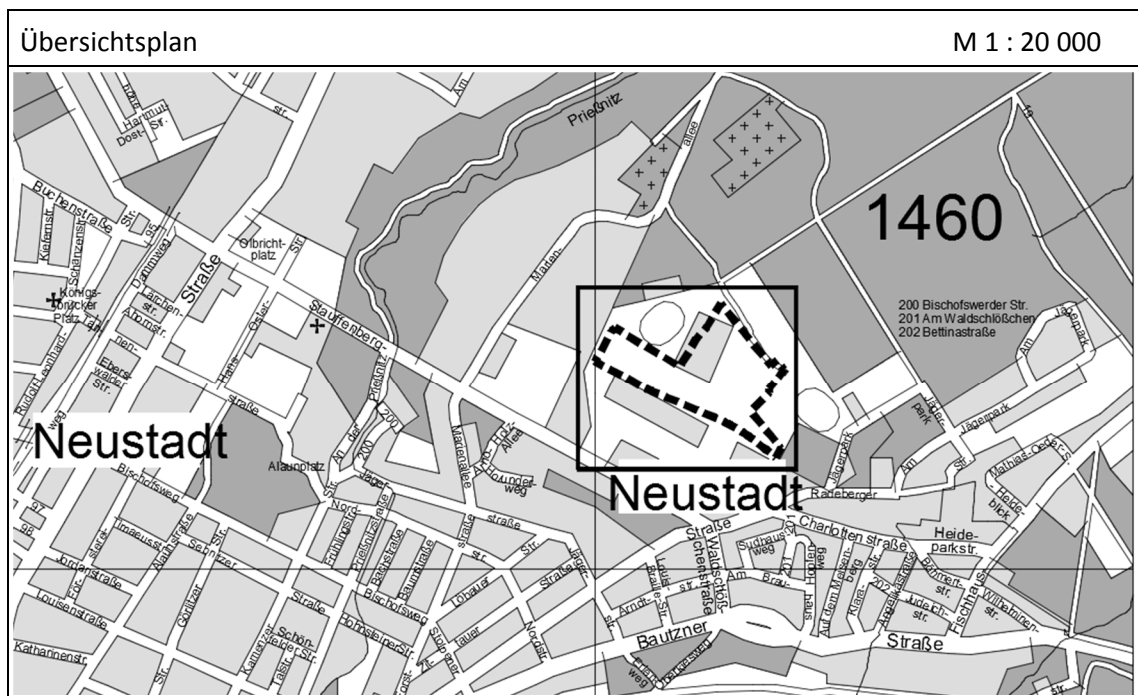
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 Dresden-Neustadt Albertstadt Ost /Jägerpark

- Vorentwurf -

Fassung vom Mai 2017



Dresden,

Szuggat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 2 von 55

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	6
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	7
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	7
2.2.	Zielsetzung der Planung	7
2.3.	Städtebauliches Konzept	8
2.3.1.	Leitidee des Entwurfs	8
2.3.2.	Gestaltung/Architektur	8
2.3.3.	Erschließung und Freiraum	9
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	10
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	10
3.2.	Flächennutzungsplanung	10
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	11
3.4.	Planungsleitbild Innenstadt	11
3.5.	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	11
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	12
3.7.	Gender Mainstreaming	13
4.	Grünordnung	14
4.1.	Grünordnerische Entwicklungsziele	14
4.2.	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	14
5.	Verkehrerschließung	16
5.1.	Bestehende Situation	16
5.1.1.	Anbindung an das Straßennetz	16
5.1.2.	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	16
5.2.	Geplante Verkehrsanlagen	17
5.2.1.	Planstraße Ost	17
5.2.2.	Planstraßen im Quartiersinnern	17
5.2.3.	Fußgänger- und Radverkehr	18
5.2.4.	Ruhender Verkehr	18
6.	Medienschließung	18
6.1.	Regenwasserbewirtschaftung	18
6.2.	Schmutzwasserkonzeption	20
6.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	20
6.4.	Wärmeversorgung	21
6.5.	Energieversorgung	21
6.6.	Fernmeldeversorgung	21
6.7.	Wertstoffcontainerstandplatz	21

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 3 von 55

7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	22
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
7.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
7.1.5.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	24
7.1.6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
7.1.7.	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)	25
7.1.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	25
7.1.9.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	25
7.1.10.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	26
7.2.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)	26
7.2.1.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	26
7.2.2.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
7.2.3.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	27
7.2.4.	Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	27
7.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	28
7.4.	Nachrichtliche Übernahmen	28
7.5.	Hinweise	29
8.	Plandurchführung	30
9.	Flächenbilanz	30
TEIL B: UMWELTBERICHT		31
1.	Einleitung	31
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	31
1.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	31
1.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	31
1.2.2	Fachplanerische Grundlagen	34
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	35
2.2	Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	35

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 4 von 55

2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild	35
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit	46
2.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	49
2.2.4	Klimawandel	50
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	50
2.2.6	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	52
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
3.	Zusätzliche Angaben	52
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	52
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	53
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
TEIL C: LISTE DER GUTACHTEN UND QUELLEN		55

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 5 von 55

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Liegenschaft der Offiziersschule des Heeres (Flurstücke 2917 und 1963/62) und die Dresdener Heide (Flurstück 2878 der Gemarkung Neustadt),
- im Osten durch die Sportanlagen des SC Borea Dresden e. V. (Flurstück 2253/10), eine Kleingartenanlage (Flurstück 1963/85) und die südwestliche Grenze des Flurstücks 1963/83 der Gemarkung Neustadt,
- im Süden durch die Radeberger Straße (Flurstück 2469), eine Wohnanlage (Flurstücke 1963/55 und 1963/58) und das Gelände der Landesdirektion Sachsen (Flurstück 1963/104 der Gemarkung Neustadt) sowie
- im Westen durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 392 Albertstadt Ost - Stauffenbergallee/Marienallee mit dem Flurstück 1963/80 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 1963/81 der Gemarkung Neustadt (Heeresoffiziersschule).

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 11 ha. Das Vorhabengebiet im engeren Sinne umfasst zwei Teilgebiete mit einer Fläche von ca. 9,2 ha. Die verbleibenden 1,8 ha sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und eine übergeordnete öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße Ost) vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 1963/56, 1963/59, 1963/82, 1963/83, 1963/84, 1963/87, 2256/199 sowie Teile des Flurstücks 1963/58 der Gemarkung Dresden-Neustadt.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1000.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18. Mai 2016 um die für die Errichtung der „Planstraße Ost“ benötigten Flurstücke 1963/56, 1963/59 und 1963/84 sowie Teile des Flurstücks 1963/58 der Gemarkung Neustadt erweitert. Damit soll das Baurecht für den östlichen Teil der „Planstraße Ost“ als Voraussetzung für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Vorhabengebietes geschaffen werden.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt etwa 4 km nordöstlich der Dresdner Altstadt am nördlichen Rand der Dresdner Neustadt. Es liegt 300 m nördlich des Hauptverkehrszuges Stauffenbergallee. Die Elbe ist etwa 700 m entfernt. Südlich benachbart sind die Radeberger Vorstadt und die Antonstadt, westlich die Leipziger Vorstadt. Im Nordosten schließt sich unmittelbar die Dresdner Heide an. Im Nordwesten setzt sich das bebaute Stadtgebiet hinter dem Heller in Hellerau und Klotzsche fort.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 6 von 55

Das Plangebiet ist Teil der Albertstadt, die Ende des 19. Jahrhunderts als Militärstadt errichtet worden war. Das Gebiet selbst war in der Vergangenheit teilweise militärisch genutzt, teilweise befanden sich hier Parkanlagen des „Jägerparks“. Nach der Zerstörung der Stadt Dresden im Zweiten Weltkrieg wurde auf dem Gelände Trümmerschutt abgelagert.

Etwa ab dem Jahr 2005 gab es auf dem Gelände keine Nutzung mehr. Auf den brachliegenden Flächen hat die Verbuschung des Offenlandes begonnen. Damit baute sich als Folge natürlicher Sukzession das Biotopinventar kontinuierlich um. Offene steinige Flächen wandelten sich in dichte waldartige Baumbestände.

Im nordwestlichen Teil des Gebietes befinden sich noch vier größere leerstehende Gebäudehallen („Panzerhallen“), die von Nord nach Süd in einer Linie angeordnet sind und bis in die 1990er Jahre durch die Sowjetarmee genutzt worden waren. Dispers auf dem Gelände verteilt sind kleinere versiegelte Flächen (z. B. Mauerteile, Zäune) zu finden. Weite Teile des Plangebietes blieben als Trümmerauffüllung ohne weitere Nutzung. Seit Mitte der 1990er Jahre liegt das Gebiet brach.

Das Plangebiet erhebt sich auf einem kleinen plateauartigen Areal. Der Untergrund besteht aus mächtigen Ablagerungen von Grob- und Mittelsanden. Das Gebiet liegt in einer Höhe von 141 bis 147 m ü. NHN und ist mosaikartig von kleineren Hügeln und Erderhebungen durchsetzt. Das Gelände fällt insgesamt leicht nach Südwesten und Süden in Richtung Elbe ab.

Im Süden schließt sich eine teils asphaltierte, teils gepflasterte, teils unbefestigte private Erschließungsstraße an. Das Gebiet fällt an dieser Stelle von Nordost nach Südwest in Verlängerung der Radeberger Straße mehr oder weniger abrupt um 2 bis 3 m zur Straße ab.

Nördlich des Gebietes schließt sich eine relativ steile Geländekante an. Etwa 5 bis 7 m tiefer liegt die Dresdner Heide, die durch einen dichten Laubmischwaldbestand gekennzeichnet ist.

1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Waldgebiet „Dresdner Heide“. Im Osten grenzen der Jägersportpark mit einer Sportschule und dem umfangreichen Sportplatzgelände des Dresdners Fußballvereins SC Borea Dresden e. V. sowie eine Kleingartenanlage an. Südöstlich befindet sich an der Radeberger Straße eine private Wohnanlage mit Geschosswohnungsbau.

Im Süden grenzt das Gebiet an den Gebäudekomplex der Landesdirektion Sachsen und des Landesamtes für Steuern und Finanzen einschließlich Grün- und Stellplatzanlagen an. Westlich des Plangebietes befinden sich die Heeresoffiziersschule (Graf-Stauffenberg-Kaserne) mit ihren Hörsälen, Unterkunftsgebäuden, Sporteinrichtungen und Außensportanlagen sowie die Gebäude der ehemaligen Landesbibliothek Sachsen, welche zwischenzeitlich zu einem Kita- und Schulstandort umgebaut worden ist. Im weiteren Umfeld befinden sich Kleingärten, Wohn- und Behördenstandorte. Westlich an das Plangebiet angrenzend wird gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 392 „Albertstadt Ost - Stauffenbergallee/Marienallee“ für eine Wohnbebauung mit ca. 600 bis 650 Wohneinheiten erarbeitet.

Grundsätzliche Interessen-Konflikte aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 7 von 55

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger, die Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH, hat mit Schreiben vom 06.07.2015 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhabengebiet beantragt.

Planungsziel ist die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Wohnquartiers für Geschosswohnungsbau. Zu den Nutzungszielen gehören darüber hinaus Mischgebiets- und Gemeinbedarfsnutzungen im südöstlichen Randbereich sowie die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht im Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Planungsrechtlich sind die Flurstücke des Geltungsbereiches dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche mit der Anwendung der §§ 34 bzw. 35 BauGB nicht hinreichend gesichert werden kann.

Grundlage für das Planverfahren ist das Ergebnis des von der Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden in 2016 durchgeführten Kooperativen Werkstattverfahrens „Jägerpark“ Dresden.

2.2. Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 folgende Planungsziele verfolgt:

- Konversion und Revitalisierung einer ehemals u. a. militärisch genutzten Fläche am Rand der Äußeren Neustadt und ihre Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort mit ergänzenden Angeboten für Handel, nicht störendem Gewerbe und Bildungseinrichtung,
- Errichtung eines nachhaltigen Wohnquartiers mit ca. 600 Wohnungen in vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in durchgrünter offener Bauweise einschließlich der notwendigen Infrastruktur,
- Schaffung von Baurecht für den östlichen Teil der „Planstraße Ost“ als Voraussetzung für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Vorhabengebietes,
- Abrundung des Gebietes nach Nord, West und Ost durch breite Grünzonen in Form von Wällen als Übergang zur Heide und den Sportstätten, diese sollen den Lärmschutz sichern und Habitate für Eidechsen und Schlingnattern anbieten.
- Ausbildung einer lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung im Übergang zur Dresdner Heide und Herstellung einer ausreichend breiten öffentlichen Grünverbindung von der „Planstraße Ost“ in Richtung Heide und Einbindung in das Wegesystem der Heide.
- besonderer Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange durch Schaffung von Ersatzhabitaten innerhalb und außerhalb des Plangebietes für die streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 8 von 55

2.3. Städtebauliches Konzept

2.3.1. Leitidee des Entwurfs

Der aus dem Werkstattverfahren als Siegerentwurf hervorgegangene städtebauliche Entwurf des Berliner Büros NPS Tchoban Voss Architekten thematisiert das Spannungsfeld zwischen der großmaßstäblichen historischen Kasernenbebauung nördlich der Stauffenberg-Allee und der offenen Landschaft der Dresdner Heide.

Die in der Bebauungsstruktur von ehemaligem Offizierscasino und den Gebäuden der Landesdirektion Sachsen angelegten städtebaulichen Achsen werden durch die Neubebauung aufgenommen, teilweise mit räumlichen Endpunkten versehen und in den Landschaftsraum der Dresdner Heide weitergeführt.

Das Planungsgebiet gliedert sich in ein westliches und ein östliches Stadtquartier, welche sich jeweils um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Beide Quartiere werden verbunden durch eine knapp 500 m lange, baumbestandene Grünachse, die dem Fußgänger- und Fahrradverkehr vorbehalten ist. Den optischen Schlusspunkt bildet der vorgesehene Grundschulstandort im Osten.

Das östliche Stadtquartier greift die von der Landesdirektion aufgespannte Sicht- und Funktionssache auf und führt sie fort in den Jägerpark. Auftakt ist eine aus vier Gebäuden gebildete Raumkante, welche die als Baumpark angelegte Parkplatzfläche der Landesdirektion nach Norden hin fasst. Sie dient gleichzeitig als Auftakt für die zentrale, in den Jägerpark führende Fußwegverbindung, die sich zum großen, zentralen Quartiersplatz öffnet und als Wegeachse in Richtung Heide fortsetzt.

Das westlich gelegene Stadtquartier bildet gemeinsam mit dem Casinogebäude eine neue räumliche Einheit. Dem Casino und seiner im Süden angeschlossenen Grünanlage wird ein dreiseitig gefasster öffentlicher Platz gegenübergestellt. Entlang der südlichen Platzkante wird das in diesem Bereich um ca. 4 m höher gelegene Gelände bis auf das Niveau der Planstraße Ost abgesenkt; der Platz selbst setzt sich als sanft terrassierte Anlage fort ins neue Wohngebiet und bildet den Schwerpunkt des westlichen Wohnquartiers.

In den Randbereichen des östlichen Teilgebietes ist eine ca. 2,8 ha große Habitatfläche als potenzieller Lebensraum für Reptilien vorgesehen. Es wurde ein Konzept entwickelt, das die Schaffung optimaler Lebensräume und eine tierschonende Umsiedlung der auf der Fläche vorhandenen Tiere vorsieht.

2.3.2. Gestaltung/Architektur

Der im städtebaulichen Konzept angelegte Wechsel von Verdichtung und Lockerung findet seine Entsprechung in den Haustypen. Punktförmige Stadtvillen, kompakte Mehrfamilienhäuser und langgestreckte Riegelbauten mit mehreren Aufgängen sollen eine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur bilden. Die angestrebte Vielfalt soll durch abwechslungsreiche Fassadengliederung, jedoch einheitliche Materialwahl gewährleistet werden. Dies gilt auch für die nachdrücklich angestrebte Diversifizierung der Wohnformen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 9 von 55

Alle Wohngebäude haben mit vier Vollgeschossen plus zurückgesetztem Staffelgeschoss dieselbe Höhe. Dies betont die städtebauliche Geschlossenheit und sorgt für einen angemessenen Maßstab. Zur Dresdner Heide hin wird eine klare Stadtkante formuliert.

Die flachen Dächer bieten die Möglichkeit, großflächig Kollektoranlagen zu platzieren, wobei ein ausreichender Abstand von der Attika dafür sorgt, dass hierbei das architektonische und stadträumliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Angestrebt ist eine sowohl physische als auch ästhetisch nachhaltige Gestaltung der Wohngebäude. Grundmaterial ist unterschiedlich bunter Backstein als massive Vormauerschale. Öffnungen, Loggien und Zugänge erhalten prägnante Rahmungen aus großformatigen Architekturbetonelementen.

2.3.3. Erschließung und Freiraum

Mit Ausnahme der – auf den Mindestquerschnitt reduzierten – U-förmigen privaten Erschließungsstraßen soll das gesamte Vorhabengebiet verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Es ist vorgesehen, den motorisierten Individualverkehr durch zwei direkt von der Planstraße Ost aus erreichbare Tiefgaragen abzuwickeln. Die Zu- und Abfahrt erfolgen verkehrsgünstig mit getrennten Ein- und Ausfahrten. Von diesen Tiefgaragen aus lassen sich knapp 80 % aller Wohngebäude direkt erreichen. Darüber hinaus werden anteilig Stellplätze für Besucher, Car-sharing-Fahrzeuge und Ladestationen für Elektromobilität vorgesehen. Die Tiefgaragen werden so angeordnet, dass eine auch für Baumbestand ausreichende Substratüberdeckung gewährleistet ist.

Die privaten Anliegerstraßen innerhalb des Quartiers sind als Mischverkehrsfläche angelegt. Sie sollen nur zu Liefer- und Versorgungszwecken bzw. für Elektromobilität genutzt werden und sind so konzipiert, dass mit einem Minimum an Verkehrsweglänge das gesamte Quartier erschlossen wird. Zwei Ringstraßen erschließen im Einrichtungsverkehr und mit einem reduzierten Querschnitt von 5,50 m die beiden Teilgebiete. Unterschiedliche Belagsmaterialien kennzeichnen dabei die 3,50 m breite Fahrgasse und einen 2,00 m breiten Randstreifen.

Eine formale Baumpflanzung ergänzt die Erschließungsstruktur der Ringstraßen. Dem gegenüber gestellt sind die lockeren Baumgruppen entlang der zentralen Grünachse, die sich bis auf die daran angegliederten Plätze und Freiräume fortsetzen. Im östlichen Teilgebiet ist eine großzügige Plaza in die städtebauliche Figur eingebettet. In axialer Verlängerung der Plaza gelangt man über eine Holzsteganlage, die sich gegenüber der Habitatfläche um 0,50 m erhöht darstellt, in die Dresdner Heide. Die erforderlichen umfangreichen Reptilienhabitatflächen werden in die abgestuften Übergänge zwischen „Stadt“ und „Natur“ integriert.

Alle Wohnungen sollen auf der rückwärtigen Gebäudeseite im Erdgeschoss einen geschützten privaten Freiraum erhalten. Im östlichen Teilgebiet sind die Gärten künstlich gegenüber der Habitatfläche erhöht, um Nutzungskonflikte und Störungen zu vermeiden.

Die terrassenartige Hochlage des Vorhabengebietes wird weitgehend erhalten. Lediglich die Zufahrtsbereiche der Erschließungsstraßen und der terrassierte Quartiersplatz (West) schneiden in das Gelände ein. Die Geländekante entlang der Planstraße Ost wird beibehalten und mit Natursteinmauern oder Böschungen gefasst.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 10 von 55

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Unter anderem ist damit die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen verbunden.

Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen Stadtquartier am Rande der Dresdner Innenstadt wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums entsprochen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans (LEP) werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung.

Gemäß Grundsatz G 6.1.1 sollen in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung differenzierter Wohnansprüche sowie der Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Kommune geschaffen werden.

Folgende regionalplanerische Festlegung wird von der Planung berührt:

- Vorbehalts- und Vorranggebiet für Wasser-, Natur – Landschaft und Waldschutz.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998) zeigt ein Altlastensymbol und stellt das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung ungedeckte Sportanlagen, als Fläche für sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (gedeckte Sportanlagen) und im westlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Im Süden grenzt eine Wohnbaufläche an, im Norden sind Flächen für Wald- und Flurgehölze dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Thermalbad“ und „gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ dar. Ergänzend sind Grünvernetzungen entlang der Planstraße Ost sowie in Richtung Dresdner Heide sowie das Symbol für erhebliche Bodenbelastungen dargestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der Darstellung im FNP bzw. im FNP-Entwurf überein.

Daher ist parallel zur Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6024 die Änderung des FNP notwendig. Die FNP-Änderung wurde unter der Bezeichnung "Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 59, Ortsamt Neustadt, Teilbereich Jägerpark" eingeleitet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 11 von 55

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen und ca. 15 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Mit der Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4. Planungsleitbild Innenstadt

Mit dem 2008 vom Stadtrat beschlossenen Planungsleitbild Innenstadt werden die bereits 1994 formulierten Ziele zur Wiedergewinnung vielfältig genutzter, urbaner Räume in der Dresdner Innenstadt fortgeschrieben und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Die Attraktivität Dresdens als Lebens- und Arbeitsort kann durch die Entwicklung neuer Adressen, vorzugsweise mit engem Bezug zur Innenstadt, aber auch zu prägenden Freiräumen, gesteigert werden. Dafür wird im Planungsleitbild Innenstadt neben anderen Standorten auch die Albertstadt als Entwicklungsschwerpunkte mit besonderem Potential für „Neue Adressen für Wohnen und Arbeiten“ identifiziert.

Durch die Lagegunst am Rande der Neustadt und als Bindeglied zur Naherholung der Dresdner Heide beinhaltet das Plangebiet ein starkes Potential für eine bauliche Entwicklung. Es ergänzt den Verflechtungsraum der Stadt und schafft einen naturraumverträglichen Übergang in das Naherholungsgebiet Dresdner Heide.

Mit im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Vorgaben des Planungsleitbildes Innenstadt weiterentwickelt, in eine formelle Planung umgesetzt und rechtlich gesichert.

3.5. Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 steht der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 392, Dresden-Neustadt Nr. 40, Albertstadt Ost – Stauffenbergallee/Marienallee.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst ein Teilstück der für die Gebietserschließung des VB-Plans Nr. 6024 erforderlichen Planstraße Ost. Es wird davon ausgegangen, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 392 vor Abschluss des Planverfahrens für den VB-Plan Nr. 6024 erfolgt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 12 von 55

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“. Das Schutzgebiet hat eine Größe von etwa 6 130 Hektar. Schutzziel ist die Erhaltung des zusammenhängenden Waldbestandes mit seinen Lichtungen, Waldsäumen und Gewässern und seinem einzigartigen Stadt- und Landschaftsbild, die Sicherung der Eigenart und Schönheit dieser zusammenhängenden Gebiete sowie ein nachhaltiger Biotop- und Artenschutz walddisperser Lebens-, Migrationsstätten und Lebensgemeinschaften.

Waldfläche

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Gehölzaufwuchs im Plangebiet stellt eine Waldfläche i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) dar. Die Nutzungsart Wald wird durch die Wohnbebauung überplant. Die Umwandlung von Wald bedarf der Genehmigung durch die Forstbehörde. Für den Wegfall der Waldfläche ist eine Ersatzaufforstungsfläche nachzuweisen. Durch die untere Forstbehörde wurde eine städtische Waldersatzfläche in der erforderlichen Größe (ca. 6,08 ha Erstaufforstung von Ackerland) in Dresden-Graupa (Flurstücke 353 c, d und e sowie Teile der Flurstücke 353 a und b der Gemarkung Großgraupa) zugeordnet (anerkannte Ökokontomaßnahme 628-13-003-WA).

Zur Vorbereitung der erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden ein Antrag auf Entfernen der Gehölze bei der Unteren Forstbehörde gestellt. Die Kahlhiebsgenehmigung nach § 19 Abs. 3 SächsWaldG wurde mit Datum vom 10.11.2016 erteilt. Diese Genehmigung ersetzt nicht die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG durch die Obere Forstbehörde und die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG durch die Untere Forstbehörde.

Artenschutz

Für das Plangebiet war zu prüfen, ob durch die Planung aktuelle Vorkommen der relevanten Arten i. S. des § 44 BNatSchG betroffen sind und die Realisierung der Planung zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände führt. Die Ergebnisse der Untersuchungen einschließlich der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten sind im Artenschutzfachbeitrag des Büros UGB zusammengestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurde das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) mit acht verschiedenen Individuen nachgewiesen. Weiterhin wurden fünf Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) beobachtet. Darüber hinaus kommen zahlreiche, zumeist allgemein weit verbreitete Brutvogelarten im Gebiet vor, d. h., typische Vertreter der Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche. In und an den Gebäuden wurden keine Brutplätze festgestellt. Das Gelände ist ebenfalls ein Jagdgebiet von Fledermäusen. In und an den vorhandenen Gebäuden sowie in Höhlenbäumen wurden dagegen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Diese Strukturen weisen lediglich eine potenzielle Eignung als Tagesverstecke auf. Weitere Vorkommen streng geschützter Arten wurden nicht nachgewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 13 von 55

Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Einzeldenkmale, u. a. das unmittelbar angrenzende ehemalige Offizierscasino und die historischen Kasernengebäude nördlich der Stauffenbergallee auf dem Grundstück der Landesdirektion.

Die geplante Entwicklung des Gebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem die historischen Gebäudeachsen aufgenommen werden und Bebauungsstruktur sowie Höhenentwicklung der Neubauten in angemessener Art auf die vorhandenen Denkmale eingehen.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone Albertstadt/Saloppe IIIB, in dem Maßnahmen, die zu Verunreinigungen und quantitativen Beeinträchtigungen des für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwassers führen können, verboten sind.

In Trinkwasserschutzonen sind bei der Versickerung von Niederschlagswasser die erhöhten Anforderungen zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Versickerung gemäß Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) ist ausgeschlossen.

Altlasten

Die Flurstücke 1963/187, 1963/192, 1963/193 und 2256/199 sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 62/104072 als Bestandteile einer Altablagerung mit der Bezeichnung „Verfüllung Jägerpark“ geführt.

3.7. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt somit „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 14 von 55

4. Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzeigt. Er enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor. Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung.

4.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Die geplanten Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung im Übergang zur Dresdner Heide sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes umzusetzen.

Die Freiräume innerhalb des Vorhabengebietes werden orthogonal durch Gebäude gefasst, die symmetrisch an den aufgenommenen historischen Gebäudeachsen liegen. Mit der direkten Beziehung zur Dresdner Heide ist eine dieser Achsen dominant. An ihr entsteht ein herausgehoben gestalteter großzügiger halböffentlicher Grünraum.

Die an den historischen Gestaltungsachsen orientierten Grünräume werden mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindung miteinander verbunden, deren Endpunkt der geplante Schulstandort ist. Baumreihen an den Grünachsen betonen die gestalterisch die Vernetzung der Grünräume untereinander und bewirken einen Biotopverbund mit den Baumpflanzungen im Gelände der Landesdirektion.

Ein weiteres charakteristisches Merkmal ist der große U-förmige, mit extensivem Grün als Habitat für Reptilien gestaltete Bereich zwischen dem Wohngebiet und der Heide.

4.2. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Mit der Entwicklung des Baugebiets wird eine überwiegend unbebaute Fläche versiegelt. Die Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Erschließungsflächen stellt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach § 8 Abs. 1 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild in räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 15 von 55

Im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgte eine ausführliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Die Grundlage der Bewertung des Eingriffes bildet das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft (Dresdner Modell). Ziel ist es, schutzgutbezogen den Wert des Bestandes mit dem der Planung zu vergleichen. Dabei wird jeder Biotoptyp in eine Flächenkategorie eingeordnet und erhält einen Flächenwert. Auf diese Weise erhalten der Bestand und die Planung einen Wert. Die Differenz zeigt, ob sich der Zustand verbessert oder verschlechtert.

Bei der Bilanzierung wurden die externen Ausgleichsflächen (Lebensraum besonders geschützter Arten – Habitat II) mit einer Flächengröße von ca. 2,78 ha angerechnet.

Bilanzierung VB-Plan Nr. 6024 mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung	in Prozent
Arten und Biotope	+ 67.471	+ 71.221	+ 3.750	106 %
Biotopverbundfunktion	+ 11.768	+ 9.577	- 2.191	81 %
Boden	- 48.249	- 19.595	+ 28.654	159 %
Wasserhaushalt	- 5.380	- 1.093	+ 4.287	492 %
Stadtklima	- 2.022	+ 5.759	+ 7.781	385 %
Erholungseignung	+ 1.000	+ 12.193	+ 11.193	1.219 %

Bei den Schutzgütern Lärmbelastung und lufthygienische Belastung ist die Bilanz von Bestand und geplanter Situation bei der vorgegebenen Bewertungsmethode gleich. Das Schutzgut Überflutungsflächen ist durch die Lage des Plangebietes auf der Höhe des Elbtalrandes und der zum Umfeld herausgehobenen Situation nicht relevant. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die vorgesehenen Maßnahmen mindestens um eine Wertstufe von Lb3 auf Lb2 angehoben.

Als Ergebnis des Vergleichs der ermittelten Flächenwerte von Ist-Zustand und Planung kann eine positive Bilanz von insgesamt 53.473,7 Punkten für das Planungsvorhaben festgestellt werden. Bei der separaten Betrachtung der einzelnen Schutzgüter sind durchweg keine Verschlechterungen oder sogar deutliche Verbesserungen der Situation erreichbar, außer beim Schutzgut Biotopverbund. Dieses Defizit soll durch entsprechende Maßnahmen (straßen- und wegebegleitende Baumpflanzungen) ausgeglichen werden.

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Änderungen und Eingriffe lassen sich durch die vorgesehenen umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der auf den externen Flächen kompensieren. In einem nicht unerheblichen Maß werden mit dem Vorhaben Verbesserungen der Bestandssituation im Sinne des BauGB und des NatSchG erreicht.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 16 von 55

5. Verkehrserschließung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde durch das Planungsbüro IPRO Consult das Konzept zur Erschließung des Plangebietes erarbeitet. Dabei wurden die Fragen der verkehrstechnischen und der versorgungstechnischen Erschließung untersucht. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Konzeption.

Die vollständige Erschließungsplanung wird parallel zur Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt.

5.1. Bestehende Situation

5.1.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage oberhalb der Stauffenbergallee an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Seit Inbetriebnahme der Waldschlößchenbrücke hat die Bedeutung des Verkehrszuges entlang der Stauffenbergallee deutlich zugenommen. Damit verbunden sind günstige Verkehrsbeziehungen für den individuellen Verkehr, u. a. zur Bundesstraße B97 (Königsbrücker Straße) und zu den Anschlussstellen der Autobahn 4 sowie zum Dresdner Flughafen.

Die derzeitige verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Radeberger Straße aus sowie einer Zufahrt an der Marienallee im Bereich des Flurstücks 1963/34.

5.1.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 64 (Kaditz – Reick) und 74 (Marienallee – Jägerpark) im Zuge der Stauffenbergallee mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Stauffenbergallee nahe des Plangebietes, zum einen an der Ecke Stauffenberg-/Marienallee (Haltestelle „Marienallee“) zum anderen an der Ecke Stauffenbergallee/Stichstraße zur Schule (Haltestelle „Landesdirektion Sachsen“) und an der Ecke Stauffenbergallee/Radeberger Straße.

Bezüglich der Führung einer Buslinie durch das Plangebiet (Planstraße Ost) gibt es erste Untersuchungen der DVB, eine verkehrlich und wirtschaftlich vertretbare Konzeption hierfür liegt derzeit jedoch nicht vor.

Am Waldschlösschen befindet sich in 1000 m Entfernung die Haltestelle der Straßenbahnlinie 11, die von Zschernitz nach Bühlau quer durch die Innenstadt verkehrt.

Über Umsteigebeziehungen am Olbrichtplatz in etwa 1500 m Entfernung sind zudem die Straßenbahnlinien 7 und 8 in der Königsbrücker Straße erreichbar. Durch die Straßenbahnlinien 7 und 8, die von Weixdorf nach Pennrich bzw. von Hellerau in die Südvorstadt verkehren, erfolgt die direkte Anbindung an die Dresdner Innenstadt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 17 von 55

5.2. Geplante Verkehrsanlagen

5.2.1. Planstraße Ost

Die künftige Erschließung des Gebietes soll sowohl von der Stauffenberg-/Marienallee als auch von der Radeberger Straße über die neu herzustellende Planstraße Ost erfolgen. Die auf knapp 1 km Länge konzipierte Planstraße Ost, für die bereits eine Vorplanung vorliegt, soll nördlich parallel zur Stauffenbergallee perspektivisch die Marienallee im Westen mit der Radeberger Straße im Osten verbinden.

Die Planstraße Ost ermöglicht bei vollständiger Verkehrswirksamkeit die universelle Anbindung potentieller Bauflächen in drei Teilbereichen:

- Albertstadt Ost - Stauffenbergallee/Marienallee,
- Standortentwicklung am Jägerpark,
- Entwicklungsflächen des Freistaates Sachsen im Bereich der Landesdirektion Dresden.

Der Bebauungsplan Nr. 6024 beinhaltet den Bauabschnitt der Planstraße Ost, der an der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 392 beginnt und in die Radeberger Straße einmündet. Zwischenzeitlich soll ggf. an der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 392 eine temporäre Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge errichtet werden.

Für die Planstraße Ost sind bei einer - u. a. aus Lärmschutzgründen - vorgesehenen Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h je Fahrtrichtung 3,25 m breite Fahrstreifen für den MIV vorgesehen, in welchen auch der Radverkehr problemlos mitgeführt werden kann. Der geplante Straßenquerschnitt ist grundsätzlich auch für einen optionalen Linienbusbetrieb geeignet, ohne dass bereits die Lage möglicher Haltestellenstandorte berücksichtigt wurde.

An die Straßenfahrbahn sollen sich (überwiegend beidseitig) 2,00 m breite Parkierungstreifen, die von Baumstandorten unterbrochen werden, anschließen. Auf der Südseite der Straße ist ein 2,50 m breiter Gehweg vorgesehen.

5.2.2. Planstraßen im Quartiersinnern

Die Verkehrserschließung im Inneren des Wohnquartiers soll von der Planstraße Ost aus über zwei U-förmige Ringe erfolgen. Alle Erschließungsstraßen im Quartiersinnern sind als nicht öffentliche Verkehrsflächen konzipiert.

Die beiden Erschließungsstraßen sollen jeweils mit einer Fahrbahn im Richtungsverkehr und einseitigen voll befestigten Gehwegen als Angebotsflächen ausgebildet werden.

Die Fahrbahnbreite der Planstraßen soll jeweils 3,50 m betragen. Die Gehwege / Angebotsstreifen sollen mit einer Breite von 2,00 m ausgebildet werden. Die sich daraus ergebende Gesamtbreite der nicht öffentlichen Verkehrsfläche beträgt somit 5,50 m.

Die Anbindungen der Planstraßen an die Planstraße Ost sollen als Einmündungen ausgebildet werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 18 von 55

5.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Das Bebauungsplangebiet soll über kurze und sichere nicht öffentliche Wege an die vorhandenen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes und an den ÖPNV angebunden werden.

Das vorgesehene Wegenetz ist so konzipiert, dass die von außen in das Gebiet führenden Erschließungswege über die geplanten Gehwege der Planstraßen bzw. über die Mischverkehrsflächen im Inneren des Plangebietes fortgesetzt werden. Parallel zur Planstraße Ost ist ein durchgehender Hauptweg mit Alleecharakter geplant. Von der Planstraße Ost soll eine bestehende Wegeverbindung in die Dresdner Heide neu eingeordnet und gestaltet werden.

5.2.4. Ruhender Verkehr

Die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen erfolgen direkt von der Planstraße Ost aus. Neben den erforderlichen Stellplätzen der künftigen BewohnerInnen sind in den beiden Tiefgaragen auch Stellplätze für Besucher, Carsharing-Fahrzeuge und Ladestationen für Elektromobilität vorgesehen.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sollen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden. In den Längsparkstreifen entlang der Planstraße Ost werden beidseitig Parkstände vorgesehen. Die genaue Zahl kann erst im Rahmen der weiterführenden verkehrsorganisatorischen Planung ermittelt werden.

Vor den Wohngebäuden sollen im nicht öffentlichen Bereich Kurzzeitparkplätze angelegt werden.

6. Medienerschließung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet umfasst die erforderlichen Leistungen und technische Anlagen der Versorgungsträger DREWAG (Trinkwasser, Fernwärme, Elt- und Fernmeldeanlagen), Stadtentwässerung Dresden (Schmutz- und Regenwasserableitung), Telekom (IT-Trassen) und Stadt Dresden (öffentliche Beleuchtung).

Im westlichen Teil liegen die Medientrassen in der Regel in den privaten Verkehrsflächen. Sofern diese Flächen für die Verlegung/Sicherung von Leitungen und Kabeln nicht ausreichen, werden die danebenliegenden Flächen mit Leitungsrechten belegt.

Unter dem östlichen Teil ist zum Großteil eine Tiefgarage geplant. Darüber können aufgrund der geringen Überdeckung keine Ver- und Versorgungsleitungen angeordnet werden. Diese sind deshalb in der Tiefgarage zu führen.

6.1. Regenwasserbewirtschaftung

Über den Status der geplanten Entwässerungsanlagen – öffentlich oder privat – wird bei der Stadtentwässerung Dresden (SE DD) noch entschieden. Der Grundansatz lautet: die Entwässerungsanlagen auf und für die Planstraße Ost tragen öffentlichen Charakter, alle anderen Anlagen haben privaten Charakter.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 19 von 55

Für eine private Grundstücksentwässerungsanlage wird von der SE DD folgende Voraussetzung benannt: Das gesamte Wohnquartier muss einen einheitlichen Eigentümer bekommen bzw. es muss sich um eine einheitliche Wohnungseigentümergeinschaft (mit einer zentralen Verwaltung) handeln. Sollte geplant werden, dass einzelne Grundstücke verkauft werden, ist eine private Grundstücksentwässerungsanlage nicht zulässig.

Entwässerungsleitungen befinden sich im Mischsystem in den anliegenden öffentlichen Straßen in der Radeberger Straße (DN 400/600 B). Diese Leitung ist für das anfallende Schmutzwasser grundsätzlich hinreichend hydraulisch leistungsfähig.

Das anfallende Regenwasser der privaten Flächen soll nach Möglichkeit vollständig versickert werden, das der öffentlichen Flächen (Planstraße Ost) rückgehalten und gedrosselt eingeleitet oder versickert werden (vorbehaltlich der Aussagen der SE-DD).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone (SZ IIIB, teilweise SZII) sowie zu überwiegenden Teilen auf einer Altlastenverdachtsfläche.

Die Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzgebiet Albertstadt/Saloppe IIIB) enthält zwar keine gesonderten Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, gleichwohl sind die erhöhten Anforderungen zum Schutz des Grundwassers in Trinkwasserschutzzonen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Eine Versickerung kann unter den vorgenannten Anforderungen von der unteren Wasserbehörde nur in Aussicht gestellt werden, soweit die Bewertung der erforderlichen Regenwasserbehandlung in der SZ IIIB entsprechend Merkblatt DWA-M 153 umgesetzt wird und die Versickerung nicht in aufgefüllten Materialien (Trümmerschutt) erfolgt, sowie ein Nachweis der Kontaminationsfreiheit der anliegenden Böden erbracht wird.

Unter Berücksichtigung der eingeschränkten Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation, der vorliegenden Altlastenverdachtsfläche und des besonderen Schutzbedürfnisses des Trinkwasserschutzgebietes wird das Ziel verfolgt, dass auf Basis der baugrundtechnischen Untersuchung die vorhandenen Potentiale der Versickerung und Rückhaltung ausgeschöpft werden.

Es wurde noch kein Baugrundgutachten erstellt. Im Jahr 1999 wurden Bohrungen niedergebracht. Diese zeigen eine Verfüllung mit Trümmerschutt in einer Dicke zwischen 5 und 10 m. Darunter stehen gut versickerungsfähige Schichten an.

Die Verfüllungen sind in geplanten Versickerungsbereichen vollständig zu entfernen.

Unter Beachtung der Anforderungen der Trinkwasserschutzzone und der Annahmen aus den vorliegenden Bohrungen wurden die grundsätzliche Umsetzbarkeit und der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen abgeschätzt. Demnach wird angenommen, dass der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor Ort zur Versickerung gebracht wird. Genaue Angaben können aber erst nach Vorliegen eines Baugrundgutachtens gemacht werden.

Im Falle von außergewöhnlich starken Regenereignissen, die über den Bemessungsregen hinausgehen, darf trotz Überlastung der Entwässerungsanlagen keine Gefahr für Menschen, Tiere

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 20 von 55

und Sachgüter ausgehen. Der Nachweis der schadlosen Überflutung ist auf den privaten Bauflächen gemäß DIN 1986-100 für das 30 jährige Regenereignis im Zusammenhang mit der konkreten Gebäude- und Freianlagenplanung zu führen.

Als Überflutungsflächen für die extremen Regenereignisse eignen sich grundsätzlich die Grün- und Hofflächen im Plangebiet. Hier kann es zu temporären Einstauungen mit geringem Schadenpotential kommen. An folgenden gefährdeten Stellen ist ein Überlaufen des Regenwassers konstruktiv zu vermeiden (Ausführung u. a. gemäß DIN 18195):

- Einfahrt Tiefgaragen
- Gebäudetüren und weitere Gebäudeöffnungen
- Kellerlichtschächte
- Gebäudezufahrt /-zugang

6.2. Schmutzwasserkonzeption

Die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet soll in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Radeberger Straße (DN 400/600 B) erfolgen.

Im Bereich der Planstraße Ost ist entweder eine Trennkanalisation oder eine Mischwasserkanalisation vorzusehen. Dies ist von der Aussage der SE-DD abhängig, ob und in welcher Menge anfallendes Regenwasser eingeleitet werden darf. Bei Bedarf sind auch Rückhalteanlagen vorzusehen.

Im westlichen Teil der geplanten Bebauung kann eine private Schmutzwasserleitung unter der geplanten privaten Straße angeordnet werden. Diese kann in die in der Planstraße Ost vorgesehene Kanalisation einleiten.

Im östlich Teil der geplanten Bebauung können Schmutzwasserableitungen nur innerhalb der geplanten Bebauung angeordnet werden. Eine Einleitung ist in die in der Planstraße Ost vorgesehene Kanalisation möglich.

6.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch, ausgehend von der Radeberger Straße und der Marienallee, über eine neu zu errichtende Versorgungsleitung entlang der Planstraße Ost zu erschließen.

Im Westteil des Plangebietes können die Trinkwasserleitungen in der privaten Planstraße verlegt werden. Von dort aus ist die Anbindung der einzelnen Gebäude möglich.

Im Ostteil ist aufgrund fehlender Überdeckungshöhen (darunterliegende Tiefgarage) eine Verlegung in der privaten Planstraße nicht möglich. In diesem Bereich können geplante Trinkwasserleitungen nur innerhalb der Gebäude /Tiefgaragen verlegt werden.

Dazu sind noch detaillierte Abstimmungen mit der DREWAG erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 21 von 55

Löschwasser

Für das Baugebiet ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse eine leitungsgebundene Bereitstellung von maximal 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Für das benachbarte Plangebiet (B-Plan 392) liegt folgende Stellungnahme der DREWAG vor: „Derzeit stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 96m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von zwei Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300m zur Verfügung.“ Vorbehaltlich einer Stellungnahme wird für dieses Plangebiet dasselbe angenommen.

6.4. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist durch Fernwärme (FW) mittels Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich. Die Versorgung aus dem vorhandenen FW-Netz kann von der Stauffenbergallee aus erfolgen. Die äußere Erschließung des Plangebietes kann durch eine in der Planstraße Ost zu verlegende FW-Trasse realisiert werden. Für die innere Erschließung sind noch detaillierte Abstimmungen mit der DREWAG erforderlich.

Eine Gaserschließung ist wegen des geplanten Fernwärmeanschlusses nicht vorgesehen.

6.5. Energieversorgung

Die äußere Erschließung kann über die Planstraße Ost erfolgen. Die Anbindepunkte befinden sich auf der Radeberger Straße und der Marienallee bzw. im B-Plangebiet Nr. 392. Für die innere Erschließung besteht noch Koordinierungs- und Abstimmungsbedarf mit der DREWAG.

In Abhängigkeit vom Leistungsbedarf ist evtl. eine Umspannstation von DREWAG NETZ erforderlich. Wünschen Kunden mit entsprechendem Leistungsbedarf einen Anschluss an das Mittelspannungsnetz, wird eine separate Kundenstation erforderlich.

6.6. Fernmeldeversorgung

Telekom

Die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekom zur Informationsübermittlung erfolgt mit Anbindung an die vorhandenen Anlagen.

DREWAG

Eine mögliche Erschließung kann analog der Elt-Erschließung der DREWAG erfolgen.

6.7. Wertstoffcontainerstandplatz

Durch die vorgesehene Wohnbebauung ist von einem Zuwachs der Einwohnerzahlen um ca. 1300 EW auszugehen. Bei dem gegenwärtig gültigen Verdichtungsschlüssel von 750 EW/ Wertstoffcontainerplatz (WSCP) muss in der weiteren Erschließungsplanung mindestens ein zusätzlicher WSCP im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebietes eingeordnet werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 22 von 55

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll zu einem Stadtquartier für Wohnen, ergänzt durch nichtstörende Mischgebietsnutzungen entwickelt werden. Das Plangebiet bietet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept die Möglichkeit für die Neuerrichtung von ca. 580 Wohneinheiten.

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der geplanten Nutzungszonierung im südöstlichen Bereich entlang der Planstraße Ost als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Mischgebiet (MI) soll neben der Wohnfunktion auch Nutzungsangebote für Einzelhandel, Dienstleistungen etc. ermöglichen. Hier sind zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen einzelne nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe.

Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen dienen dem Geschosswohnungsbau. Zur Sicherung der Wohnnutzungen im Quartier sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) betrifft diejenigen Nutzungsarten, die mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht verträglich sind.

Innerhalb des Mischgebietes werden die zulässigen Nutzungen teilweise geschossweise gegliedert festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig, um den Bezug zum öffentlichen Raum zu sichern.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der Gebäudehöhen bestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl von mindestens 4 und maximal 5 Vollgeschossen entspricht den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen des Bebauungsplans. Bei Ausnutzung der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (V) ist das oberste Vollgeschoss allseitig um mindestens 1,50 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers zurückgesetzt auszubilden (Staffelgeschoss). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

Die im WA und MI festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist geringer als die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Zahl (0,4 bzw. 0,6). Diese Festsetzung resultiert aus dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 23 von 55

Um die erforderlichen Gemeinschaftstiefgaragenstellplätze für die Wohnbebauung zu ermöglichen, ist in den Baufeldern West und Ost eine zulässige Überschreitung der GRZ durch die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt.

In Bezug auf die festgesetzte Geschossflächenzahl (1,5) werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet (1,2) überschritten. Diese Obergrenzen können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anordnung, Abstände und Geometrien der Gebäude im WA und MI gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, da die Abstandsflächen nach SächsBO zwischen den Gebäuden eingehalten werden und innerhalb der Gebäudegruppen ausreichend große Grün- und Freiflächen dazwischen vorgesehen sind.

Für die Gemeinschaftstiefgaragen zwischen den Gebäuden ist eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m festgesetzt, für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 100 cm gewährleistet sein, so dass die Freibereiche innerhalb dieser Flächen in ausreichender Größe und Qualität sichergestellt werden.

Die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit gegeben. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch Überschreiten der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind nicht zu erwarten, da entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt sind. Pflanzgebote innerhalb des WA und MI, die festgesetzte Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Festsetzung zur Dachbegrünung gewährleisten eine Verbesserung des Mikroklimas durch Niederschlagsrückhaltung, Verdunstung und CO₂-Austausch.

7.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Einzelbaukörper als Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um maximal 1,80 m und bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Fassadenlänge wird zugelassen, da daraus keine negativen Auswirkungen auf die angestrebte Homogenität und Ensemblewirkung im Gebiet zu erwarten sind.

7.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung (Müllbereitstellungsfläche) definiert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 24 von 55

Da am jeweiligen Abholtag eine Bereitstellung der Müllbehälter am öffentlichen Verkehrsraum notwendig ist, sind im Bebauungsplan Bereitstellungsflächen auf privaten Flächen unmittelbar an der Planstraße Ost festgesetzt.

Zum Schutz der privaten Freiflächen im Gebiet und zur Reduzierung der Versiegelung sind oberirdische Garagen und Carports im Plangebiet ausgeschlossen. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung sowie überdachte Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen zulässig.

Entsprechend der Freiraumkonzeption ist innerhalb der zentralen Platzfläche im WA 2 (Baufeld Ost) die Errichtung von zwei baulichen Anlagen in Form eingeschossiger pavillonartiger Bauten mit einer Grundfläche von maximal 100 m² zulässig. Diese Pavillons ermöglichen im Bereich der großzügigen Plaza z. B. gastronomische Angebote.

7.1.5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine knapp 8.000 m² große Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Bedarf der Stadt Dresden an einem Grundschulstandort Rechnung getragen.

Die Gemeinbedarfsfläche soll für eine zweizügige Grundschule mit integrierter Sporthalle und den entsprechenden Freiflächen vorgehalten werden. Der vorgesehene Standort nördlich der Planstraße Ost gewährleistet eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Kinder aus dem Gebiet selbst als auch aus den umgebenden Wohngebieten.

Um Belästigungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten, sind Anlagen zum Ballspielen nur im östlichen Grundstücksbereich zulässig. Aufgrund der von Ballspielanlagen üblicherweise ausgehenden Lärmbelästigungen ist eine Einordnung in den von der Wohnbebauung abgerückten Randbereichen sinnvoll. Eine entsprechende textliche Festsetzung stellt dies sicher.

7.1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der Planstraße Ost als öffentliche Verkehrsfläche und der geplanten Erschließungsstraßen im Quartiersinnern als private Verkehrsflächen nachvollzogen.

Die Planstraße Ost, die das Rückgrat für die innere Erschließung des Plangebietes darstellt, ist als Straßenverkehrsfläche mit beidseitigen Gehwegen und einer Gesamtbreite von ca. 14 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die beiden U-förmigen Planstraßen innerhalb des weitgehend autofreien Quartiers sind mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt (3,50 m Fahrbahn für den Einrichtungsverkehr und 2,00 m Angebotsstreifen für den Fußgängerverkehr).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 25 von 55

7.1.7. Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zentralen Platzflächen der beiden Baugebiete Ost und West sind Flächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Dachflächen und privaten Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen (ausgenommen der Bereich der Tiefgaragenzufahrten) anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen vollständig zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b sind die Flächen für Kfz-Verkehr so herzustellen, dass das Niederschlagswasser über mindestens 10 cm belebte Bodenschicht versickert. Flächen für den Fußgänger- und Radverkehr sind in die angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

Unter Beachtung der Anforderungen der Trinkwasserschutzzone und der Annahmen aus den vorliegenden Bohrungen wurden die grundsätzliche Umsetzbarkeit und der Flächenbedarf für die Einordnung der Versickerungs- bzw. Rückhalteanlagen untersucht. Demnach kann der überwiegende Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Die für die Rückhalteanlagen erforderlichen Flächen unter den halböffentlichen Grünflächen sind mit der zeichnerischen Festsetzung im Rechtsplan planungsrechtlich gesichert. Die endgültige Festlegung der Entwässerungslösung wird in der weiteren Planung erfolgen.

7.1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die geplante Wegebeziehung zwischen der Planstraße Ost und der Dresdner Heide als Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Diese Festsetzung dient der Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung einer Durchwegung des Plangebietes in Richtung Heide und Einbindung in das Wegesystem der Heide.

Weiterhin wird zur Sicherung der Zuwegung zum Borea-Grundstück eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

7.1.9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die geplanten Gemeinschaftstiefgaragen sind daher in den Bereichen festgesetzt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Sie dienen der Erschließung und Unterbringung der erforderlichen Pkw-Stellplätze.

Zur Minimierung des motorisierten Verkehrs im Quartiersinnern ist festgesetzt, dass Tiefgaragenzu- und ausfahrten nur im Bereich der Planstraße Ost zulässig sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 26 von 55

7.1.10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (AKZ 62/104072, Verfüllung Jägerpark).

In der mit „A 01“ gekennzeichneten Fläche ist auf den nicht überbauten Flächen eine für die konkrete Wohnnutzung bezüglich Mächtigkeit und Schadstofffreiheit geeignete Oberbodenschicht von mindestens 35 cm herzustellen.

Bei Nutzungsänderungen ehemals militärisch, gewerblich bzw. industriell genutzter Grundstücke ist im Rahmen der Gestaltung der unversiegelten Außenanlagen mit geplanter sensibler Nutzung wie Kinderspielfläche oder Wohnnutzung vorsorglich ein geeigneter Bodenhorizont auf den unversiegelten Flächen - ein mindestens 0,35 m mächtiger Oberboden (Wirkungspfad Boden-Mensch nach BBodSchV) - mit für die Verwendung in Wohngebieten geeignetem Bodenmaterial herzustellen.

7.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

7.2.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die beiden zentralen Freibereiche im Teilbereich Ost und West sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende Fußgängerpromenade als private Grünflächen fest.

Die insgesamt ca. 5.500 m² großen Grünflächen sollen insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als Aufenthalts- und Erholungsfläche zur Verfügung stehen und einerseits die städtebaulichen Ziele zur Strukturierung und angemessenen Begrünung des Plangebietes gewährleisten und andererseits lokalklimatische Funktionen übernehmen.

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß textlicher Festsetzung als Aufenthalts- und Spielanlage zu gestalten und mit Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen. Innerhalb der Grünflächen sind Feuerwehrezufahrten mit maximal 3,50 m Breite in teilversiegelter Ausführung zulässig. 30 % der Flächen können für begehbare Flächen und für Sitzflächen teilversiegelt werden.

7.2.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenversiegelung, zur Dachbegrünung und zur Überdeckung der Gemeinschaftstiefgaragen.

Versiegelungen von privaten Zuwegungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf den Dachflächen der Staffelgeschosse zielt auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch die verringerte Reflexion können Temperatur-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 27 von 55

steigerungen reduziert werden, es kommt außerdem zu einer Bindung von Staub- und Luftschadstoffen. Die Festsetzung trägt zudem durch die zusätzliche Speicherkapazität und Verdunstung des Niederschlagswassers zu einer Verringerung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses bei. Die Vorgabe der Mindestschichthöhe des Substrates gewährleistet eine nachhaltige und langfristige Begrünung der Dachflächen.

Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 60 cm bzw. (im Bereich von geplanten Baumpflanzungen) mit 100 cm festgesetzt. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung sowie eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung der Tiefgaragen. Die Mindesthöhe der Überdeckung muss gewährleistet sein, um die Qualität der Pflanzung zu sichern und die geplanten Bäume dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich entsteht eine gewisse Speicherkapazität für Niederschlagswasser, was unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung beiträgt.

7.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Arten festgesetzt.

Die Anpflanzungsfestsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes sichern ein ansprechendes Wohnumfeld und eine Bepflanzung der Flächen mit geeigneten Gehölzen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich am Gestaltungskonzept für das Gebiet. Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Baum- und Straucharten gefördert.

Die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen und privaten Verkehrsraum trägt zur Gliederung der Straßenräume bei und wertet das Stadtbild auf. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse, auch der Lebensraumschaffung für die Fauna.

7.2.4. Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass zur Sicherung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten (Zauneidechse, Schlingnatter) folgende Maßnahmen durchzuführen sind:

Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche M 1 im nördlichen Teil des Plangebiets ist als Lebensraum für Zauneidechsen herzurichten und zu bewirtschaften. Die Fläche im Umfang von 2,8 ha soll als extensives und strukturiertes Offenland mit Trockenrasen, einheimischen Einzelbäumen und Baum- und Strauchgruppen sowie mit südexponierten Böschungen und Trockenmauern entwickelt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 28 von 55

Die externe Maßnahmenfläche M 2 im Umfang von 2,8 ha ist als Habitat für Schlingnattern herzurichten. Sie besteht aus mehreren Teilflächen in der Dresdner Heide. Die Flächen sind als extensive und strukturierte vorwiegend offene Waldwiesenflächen mit Trockenrasen, einheimischen Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen, südexponierten Böschungen und Natursteinschüttungen sowie mit Wurzelstockablagerungen und Totholzstapeln zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrages Festsetzungen zu Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen. Entsprechend dem im Werkstattverfahren entwickelten Maßstab wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt. Dazu wurden durch das Büro NPS Gestaltungsempfehlungen entwickelt.

Die Fassaden der Gebäude sind als Sichtmauerwerk (zweischalige Fassadenkonstruktion mit Vormauerschale aus Ziegel oder Klinker) in dezent wechselnden Farbtönen auszuführen. Gliedernde Fassadenbereiche wie Gewände, Faschen oder Gesimse können aus Architekturbeton-Fertigteilen, Naturstein oder Putzflächen ausgeführt werden. Außenraumflächen/Freisitze der Wohnungen sind in den Obergeschossen als Loggien oder frei kragende Balkone mit einer maximalen Auskragung von 1,80 m vorzusehen.

Im Plangebiet sind die Dächer als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Technische Dachaufbauten und Antennen auf den Flachdächern müssen von der Attika zurücktreten und dürfen weder straßen- noch gartenseitig in Erscheinung treten. Größere Technikaufbauten auf dem Dach sind ausschließlich innerhalb des Mischgebiets zulässig und sind mit einem umlaufenden Sichtschutz zu versehen.

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen und der Ausschluss von selbstleuchtenden und freistehenden Werbeanlagen ergeben sich aus der städtebaulichen Zielstellung.

7.4. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmal

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet verschiedene geschützte Einzelbauwerke in der Nachbarschaft des Plangebietes. Diese sind nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen worden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 29 von 55

7.5. Hinweise

Waldersatz

Die Umwandlung der Waldfläche im Vorhabensgebiet (ca. 5,07 ha) bedarf der Genehmigung durch die Forstbehörde. Als Ersatz für die Waldfläche sind 6,08 ha Erstaufforstung von Ackerland in Dresden-Graupa (Flurstücke 353 c, d und e sowie Teile der Flurstücke 353 a und b der Gemarkung Graupa nachzuweisen (anerkannte Ökokontomaßnahme 628-13-003-WA). Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Bei Baumaßnahmen auf der gekennzeichneten Fläche „A 01“ sind im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Versickerung

Da das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt, ist eine erlaubnisfreie Versickerung gemäß ErlFreihVO ausgeschlossen. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG und §§ 11 und 13 SächsWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist daher ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Grundwassermessstelle

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich der Grundwassermessstelle im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die im Rechtsplan gekennzeichnete Grundwassermessstelle auf dem Flurstück 1963/92 der Gemarkung Neustadt ist zu erhalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 30 von 55

8. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich.

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke (Flurstücke 1963/92 und 2256/199) stehen in der Verfügungsmacht des Vorhabenträgers. Die Grundstücksneuordnung wird durch den Eigentümer vollzogen.

Die für die Planstraße Ost benötigten Flächen sind im Eigentum des Freistaates Sachsen (Flurstück 1963/84) bzw. privater Grundstückseigentümer (Flurstücke 1963/56 und 1963/59 sowie T. v. 1963/58 im Einmündungsbereich zur Radeberger Straße).

Die geplante Verkehrsfläche der Planstraße Ost soll nach Fertigstellung in die Baulastträgerchaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes übergehen und gemäß § 6 SächsStrG öffentlich gewidmet werden. Weitere öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Planfolge der Festsetzung einer privaten Grundstücksfläche als Gemeinbedarfsfläche ist die Entschädigung des Eigentümers in Geld oder durch Übernahme gemäß § 40 BauGB. Hierzu erfolgen bis zum Satzungsbeschluss entsprechende Regelungen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Im Durchführungsvertrag werden sämtliche Regelungen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Durchführungsfristen festgeschrieben.

9. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	110.600 m ²	100,0 %
versiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen)	10.760 m ²	9,7 %
unversiegelte begrünte Flächen	99.840 m ²	90,3 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	110.600 m ²	100,0 %
Baugebiete (WA, MI)	63.720 m ²	57,6 %
<i>davon Gebäude</i>	15.840 m ²	14,3 %
<i>davon private Erschließungsstraßen</i>	5.060 m ²	4,6 %
<i>davon private Grünflächen</i>	5.420 m ²	4,9 %
<i>davon begrünte Dachflächen Gemeinschaftstiefgaragen</i>	25.020 m ²	22,6 %
öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße Ost)	10.100 m ²	9,1 %
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	7.980 m ²	7,2 %
Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft (Habitat I)	28.800 m ²	26,0 %

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 31 von 55

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet für den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024, Dresden-Neustadt, Albertstadt Ost / Jägerpark befindet sich im Stadtteil Albertstadt und bildet den nördlichen Teil des Ortsamtsbereiches Neustadt.

Die Albertstadt befindet sich im Norden etwa vier Kilometer vom Stadtzentrum Dresdens und im Südosten ca. 700 m von der Elbe entfernt. Südlich benachbart sind die Radeberger Vorstadt und die Antonstadt, westlich die Leipziger Vorstadt. Im Nordosten schließt sich unmittelbar die Dresdner Heide. Neben markanten Verkehrsachsen (Königsbrücker Straße, Stauffenbergallee, Fernbahnstrecke nach Görlitz) teilt die Flussaue der Prießnitz, die die Albertstadt von Norden nach Süden durchfließt, den Stadtteil.

Das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Konzept (nps tchoban voss) ist das Ergebnis des von der Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden in 2016 durchgeführten Kooperativen Werkstattverfahrens „Jägerpark“ Dresden.

In einem dem eigentlichen Vorhaben vorgelagerten Schritt werden bestehende, zuvor militärisch genutzte Gebäude im Plangebiet abgerissen und der vorhandene Aufwuchs wird entfernt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist für diesen Schritt ein ausreichender, zeitlicher Vorlauf erforderlich geworden.

Das Vorhaben knüpft an das Planungsleitbild 2008 der Landeshauptstadt Dresden an, das u. a. in der Albertstadt ein besonderes Potenzial für „Neue Adressen für Wohnen und Arbeiten“ sieht. Es ergänzt den Verflechtungsraum der Stadt und schafft einen naturraumverträglichen Übergang in das Naherholungsgebiet Dresdner Heide.

Vorhabenziel ist die Schaffung eines attraktiven und nachhaltigen Wohnquartiers durch die Errichtung von drei Baugebieten (Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Fläche für Gemeinbedarf).

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

9.1.1. 1.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ...,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, ...,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ...,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 32 von 55

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Legt als Zentralvorschrift fest, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, wobei Anlage 1 BauGB anzuwenden ist.

§ 1 BNatSchG

Zu beachten sind nach dieser Vorschrift insbesondere folgende grundsätzliche Ziele:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft ...

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. mit § 9 SächsNatSchG

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i. V. mit § 10 SächsNatSchG

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG:

Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 33 von 55

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders und/oder streng geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwehr von Verstößen gegen diese Verbote vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB

Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a Abs. 1 BauGB

Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

§ 1a Abs. 4 BauGB:

Soweit Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden.

§ 1 BundeswaldG i. V. m. § 1 SächsWaldG

Erfordert, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Der Flächenverbrauch ist insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu verhindern und Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu vermeiden.

§ 1a Abs. 5 BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wo geboten wurden als weitere fachrechtliche Grundlagen herangezogen:

- BImSchG und das dazu erlassene Regelwerk / die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften, hier insbesondere die 16. BImSchV, 18. BImSchV, 39. BImSchV, TA Lärm und TA Luft,
- WHG i. V. m. SächsWG,
- BBodSchG i. V. m. SächsABG
- KrWG i. V. m. SächsABG.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 34 von 55

9.1.2. 1.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998) stellt das Plangebiet als "Grün- und Freiflächen" verbunden mit „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dar. Diese Darstellung entspricht weitgehend der bisher vorherrschenden Nutzung.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum FNP-Entwurf mit Stand vom 16. Juni 2014 erfolgte im Frühjahr 2015.

Den Unterlagen zum FNP-Entwurf ist ein Umweltbericht mit Stand vom 28.11.2014 mit redaktionellen Änderungen von 12/2014 beigelegt, der u. a. im Kap. 1.2 eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes vornimmt und Ziele des Umweltschutzes formuliert. Im Abschnitt 2.1.2.1 erfolgt eine vertiefende Prüfung geplanter Wohnnutzungen.

Der genannte FNP-Entwurf sieht für das Plangebiet eine Bebauung und damit gegenüber dem rechtswirksamen FNP strukturelle Veränderungen in diesem Bereich vor und weist das Plangebiet als "Sonderbaufläche" verbunden mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“ und für Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtung“ aus, wobei ergänzend eine Grünvernetzung dargestellt ist.

Der FNP ist parallel zum B-Plan-Verfahren auf die aktuelle Planung hin anzupassen.

Landschaftsplan (LP)

Im rechtswirksamen Landschaftsplan (LP) ist ein Großteil der Vorhabenfläche als Siedlungsbereich gekennzeichnet, befristete Nutzungen sollen zurückgebaut und als Freiflächen begrünt werden, für den verbleibenden Teil ist eine begrenzte Beibehaltung der Nutzung bis zu einer Bebauungsplanung ausgewiesen.

Der Landschaftsplan liegt als Entwurf mit Stand vom Juni 2014 vor. Für das Vorhabengebiet ist der Rückbau der noch vorhandenen Bausubstanz (Hallen und Garagen) vorgesehen. Die frei werdenden Flächen sollen aufgeforstet werden, das gesamte Vorhabengebiet wird der Flächenkategorie Wald zugeordnet. Diese geplante Ausweisung als Wald steht im Widerspruch zum Entwurf des FNP und ist in Hinblick auf die Belange des besonderen Artenschutzes als Entwicklungsziel nicht zu befürworten.

Weitere bei der Aufstellung insbesondere berücksichtigte fachplanerische Grundlagen

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (2013),
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (19.11.2009),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“,
- relevante Sektorale Konzepte und Planungsgrundlagen der Stadt Dresden,
- Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Dresden (2011),
- Informationen zur Lärmaktionsplanung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 35 von 55

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Prießnitzgrund“ (DE 4848-304) befindet sich minimal in 650 m Entfernung westlich. Die Schutzziele betreffen verschiedene Lebensraumtypen (LRT), den Biber, das Große Mausohr, das Bachneunauge und verschiedene Wirbellose.

Wegen der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren und der nach Dauer und Intensität potenziell geringen Auswirkungen sowie der dazwischenliegenden Siedlungsgebiete können relevante Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet offensichtlich ausgeschlossen werden.

2.2 Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

IST-Zustand

Das Plangebiet ist ein ehemals militärisch genutztes Gelände (Abstellen von Fahrzeugen in Panzerhallen, Garagen etc.), das durch die Aufgabe der Nutzung und die Nähe zu den Waldflächen von zunehmendem, jungen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet ist. Im Untergrund befinden sich Auffüllungen mit Trümmerschutt der in der Nachkriegszeit eingebracht wurde. Weitere Aufschüttungen von Bauschutt und Bodenaushub, allerdings in geringerem Maße, fanden auch in den nachfolgenden Jahrzehnten statt, wurden aber weitgehend wieder beseitigt.

Durch das Büro MEP Plan GmbH fanden 2014 umfangreiche Bestandserfassungen der lokalen Fauna und Flora statt (Anlage 3).

Innerhalb des Plangebietes wurde das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) nachgewiesen. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Freiflächen stellen einen Lebensraum dieser Art dar. Eine besondere Eignung sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier weisen die Bereiche der Schutthaufen im eingefriedeten Areal auf. Es wurden insgesamt acht verschiedene Individuen identifiziert.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde im westlichen Bereich des Plangebietes sowie innerhalb des eingefriedeten Areals nachgewiesen. Einzelbeobachtungen gelangen auch außerhalb des Plangebietes. Im Rahmen von insgesamt 14 Erfassungsterminen wurden fünf Individuen beobachtet. Die Nachweise gelangen ausschließlich im Juli/August.

Abweichend von der ersten, überschlägigen Einschätzung 2014 ermittelten am 03.02.2016 Vertreter des Umweltamtes zusammen mit dem fachkundigen Biologen Herr Dr. Plötner die konkrete Abgrenzung des potenziellen Lebensraums von Schlingnatter und Zauneidechse. Im westlichen Teil des Plangebietes und im Bereich der Panzerhallen stellen insgesamt 2,8 ha einen potenziellen Reptilienlebensraum dar.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 36 von 55

Darüber hinaus kommen zahlreiche, zumeist allgemein weit verbreitete Brutvogelarten, d. h., typische Vertreter der Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche, vor. In und an den Gebäuden wurden keine Brutplätze festgestellt.

Das Gelände ist ebenfalls ein Jagdgebiet von Fledermäusen. In und an den vorhandenen Gebäuden sowie in Höhlenbäumen wurden dagegen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Diese Strukturen weisen lediglich eine potenzielle Eignung als Tagesverstecke auf.

Weitere Vorkommen streng geschützter Arten wurden nicht nachgewiesen.

Der Gehölzaufwuchs auf der Fläche stellt eine Waldfläche i. S. d. SächsWaldG dar. Die weiteren bewachsenen Flächen entsprechen einer Ruderalflur brachliegender Siedlungsbereiche. Die vorhandenen Biotop weisen keine Ausprägungen von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG auf.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Zur Umsetzung der Planung ist der Abriss der verbliebenen Gebäude erforderlich. Das im Untergrund vorhandene Material muss insbesondere im Bereich der Tiefgaragen entnommen werden und wird einer Wiederverwertung oder Entsorgung zugeführt. Die Planung bedingt einen weitgehenden Verlust der vorhandenen Vegetation.

Das vorliegende Konzept sieht den Erhalt und die Optimierung des Reptilienlebensraums im räumlichen Zusammenhang vor. Insbesondere das geplante Habitat innerhalb des Geltungsbereiches stellt einen reich strukturierten Lebensraum dar, der neben Reptilien auch Brutvögeln einen Rückzugsraum bieten wird.

Die bestehende Biotopverbundfunktion zwischen der Dresdner Heide und dem Stadtgebiet wird von der Planung aufgegriffen und durch die Anlage des Habitats I weiter verbessert.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der besonderen Standortverhältnisse (Untergrund, Ablagerungen, Betonhallen mit Asbestdächern) ist das vollständige Entfernen der Gebäude, Gehölze und in großen Teilen auch die Entnahme der Ablagerungen nicht vermeidbar. Insgesamt entstehen durch diese Maßnahmen positive Effekte.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden im Artenschutzfachbeitrag behandelt. Neben der Untersuchung einer möglichen Betroffenheit der in diesem Zusammenhang relevanten Arten wird dort auch auf die allgemein zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen verwiesen. Insbesondere ist vorgesehen:

Naturverträgliches Beleuchtungsregime

- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmittel wie Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen.
- Ausrichten der Beleuchtung in Richtung der Wohnbebauung, von Habitat I und den angrenzenden Waldflächen abgewandt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 37 von 55

Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasfassaden

- Keine großflächigen Glasflächen an den dem Habitat I zugewandten Gebäudefassaden, durch Untergliederung in einem Abstand von 1,5 - 2 m,
- Vermeidung von Durchsichten durch Glasflächen.

Vermeidung von Individuenverlusten durch die Baufeldfreimachung

- Ökologische Baubegleitung sämtlicher Arbeiten,
- außerhalb des Reptilienlebensraums Entfernen von Gebüsch und Gehölzen bis 28. Februar 2017,
- innerhalb des Reptilienlebensraums Entfernen von Gebüsch und Gehölzen ab Mitte Oktober 2017 bis 28. Februar 2018, dies schließt das Entfernen der Vegetationsdecke ein,
- innerhalb des Reptilienlebensraums Gestaltung des Habitats I ab Mitte Oktober 2017,
- Abriss von Gebäuden unter Bedingungen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde zuvor abgestimmt wurden, im Winter 2016/17.

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil der Berücksichtigung der Belange der Eingriffsregelung. Sie sind Voraussetzung der Privilegierung des Vorhabens nach § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG:

- Schaffung und Sicherung halboffener Lebensräume für Brutvögel auf einer Fläche von insgesamt 5,6 ha (Habitat I und II).
- Entlang des nördlichen Waldrandes im Plangebiet werden zehn Fledermausspaltenkästen angebracht (vor Auflösung der Wochenstuben ab Juli 2017).

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen zum Funktionserhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vorgesehen (CEF-Maßnahmen):

- Schaffung und Sicherung eines Zauneidechsen-Lebensraumes auf einer Fläche von 2,8 ha (Habitat I).
- Schaffung und Sicherung eines Schlingnatter-Lebensraums auf einer Fläche von 2,8 ha (Habitat II).

Zum Schutz der Reptilien und ihres Lebensraums wurden detaillierte Konzepte erarbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geeigneten Vermeidungsmaßnahmen und der Schaffung von Ersatzlebensräumen, die dauerhaft erhalten werden, mögliche negative Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung weitgehend vermieden werden.

Dazu ist u. a. die Umsiedlung der vorkommenden Reptilien erforderlich. Diese Maßnahme verstößt zunächst gegen das Verbot des Fangens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

In begründeten Fällen kann eine Ausnahme von diesem Verbot zugelassen werden. Vorliegend ist vor allem die Tatsache, dass der vorhandene Lebensraum bei Nichtumsetzung der Planung durch natürliche Sukzession verloren gehen wird, eine hinreichende Begründung für die Zulässigkeit der Ausnahme. Die Genehmigung der Ausnahme durch das Umweltamt liegt zwischenzeitlich vor.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 38 von 55

Die geplanten und gesicherten Ersatzlebensräume für die Zauneidechse (Habitat I innerhalb des Plangebietes) und die Schlingnatter (Habitat II in der Dresdner Heide) bieten auch den weiteren hier vorkommenden Arten, insbesondere Brutvögeln einen Lebensraum.

Die Funktion der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse bleibt durch die Freiflächengestaltung, vor allem innerhalb des Habitats I, aber auch die vorgesehenen Dachbegrünungen, weiterhin erhalten. Die Nutzungsmöglichkeit von Verstecken in und an den Gebäuden sowie Bäumen wird durch das Aufhängen von Fledermausspaltenkästen weiterhin sichergestellt. Die künftige naturschutzfachliche Bedeutung des zu schaffenden Habitats I wird durch ein angepasstes Beleuchtungsregime im Plangebiet berücksichtigt.

Der Nachweis der Wirksamkeit des Ersatzes des Lebensraums der Reptilien muss vor Beginn der Bebauung des Gebietes belegt sein. Daher waren die genannten vorbereitenden Maßnahmen bereits im Winter 2016/17 erforderlich.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden wurde ein Antrag auf Entfernen der Gehölze bei der Unteren Forstbehörde gestellt. Die Kahlhiebsgenehmigung nach § 19 Abs. 3 SächsWaldG wurde mit Datum vom 10.11.2016 erteilt. Diese Genehmigung ersetzt nicht die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG durch die Obere Forstbehörde und die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG durch die Untere Forstbehörde.

Der Verlust der Waldfläche wird durch eine Erstaufforstung auf Ackerflächen kompensiert. Diese Maßnahme ist vertraglich gesichert. Diese Maßnahme ist mit dem Staatsforst vertraglich gesichert worden.

2.2.1.2 Schutzgut Boden

Ist-Zustand

- *Boden*

Das Plangebiet liegt im Randbereich der pleistozänen Mittel- und Grobsande der Hellerterrasse. Die Sandschichten haben eine Mächtigkeit von bis zu 50 m und fallen in Richtung Süd-südwest zur Elbe hin ab. Unterhalb dieser Schicht befindet sich eine bis zu 5 m mächtige tonige Schicht.

Der Geltungsbereich befindet sich auf Teilflächen der Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Militärstadt „Albertstadt“ gelegenen „Jägerparks“. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich als Sandgewinnungsstätte genutzt. Vermutlich als Folge des vorausgegangenen Sandabbaus befand sich bis ca. 1945 auf den Planflächen eine Depression. In diese Senke wurde in den Jahren 1945 - 1946 Trümmerschutt, im Wesentlichen Ziegelschutt mit einer Mächtigkeit von 5,2 bis 9,4 m (andere Quellen nennen 3,8 bis 8,3 m) eingebracht.

Bis in die 1990er Jahre wurden wesentliche Teile des Areals militärisch verwendet. Gleichzeitig wurde das Gelände auch als Betriebsstätte mit Zwischenlagerung/Endlagerung von Sand und Bauschutt genutzt. Dieses Material wurde ab etwa 2000 weitgehend abtransportiert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 39 von 55

Danach erfolgte in einem Teilbereich östlich der militärisch genutzten Hallen die Ablagerung von Bauschutt, teilweise auch von anderen Abfällen. Auch diese wurden zwischenzeitlich weitestgehend beräumt. Seit ca. 2005 sind keine Nutzungen nachgewiesen.

Aussagen zur Schichtung im Planbereich lieferte eine Bohrung (Lüttig 2002, 2007), die die gesamte Hellerterrasse durchteufte. Sie zeigte, dass die bis zu max. 9,40 m vorhandenen Schichten aus Bauschutt, teilweise auch Kohlengrus, mit Lehm vermischt, gealtert, stark durchlässig und trocken sind.

Im Liegenden wurden Grob- bis Mittelsande (als saalezeitliche Sander- bis Staubeckendelta-sande aufzufassende Hellersande) bis 27,70 m u. G. angetroffen. Diese sind nicht grundwassererfüllt. Darunter folgt bis 28,10 m eine Gerölllage, die i. W. aus Lausitzer Granodiorit besteht, möglicherweise eine Fließerde, dann bis 29,40 m Staubeckenschluff. Dieser wird von bis auf 48 m u. G. herabreichenden Fein- bis Mittelkiesen unterlagert, die ihrer Zusammensetzung nach einem voreiszeitlichen Elbelauf zuzurechnen sind. Dieser Kies führt Grundwasser. Zur Zeit der Bohrung betrug der Grundwasserflurabstand 41,47 m. Im Liegenden dieses Elbeschotterkörpers wurde bei der Bohrung Kreidemergel vorgefunden.

- *Altlasten*

Die Flurstücke 1963/187, 1963/192, 1963/193 und 2256/199 sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 62/104072 als Bestandteile einer Altablagerung mit der Bezeichnung „Verfüllung Jägerpark“ geführt.

Im Ergebnis der Erkundungsschritte „Erstbewertung“, „Historische Erkundung“ und „Orientierende Erkundung“ wurde festgestellt, dass der Standort, eine ehemalige Senke, mit Trümmerschutt, Kohlengrus, Schlacke, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Es gab keine Hinweise auf Methanemissionen, lediglich leicht erhöhte Kohlendioxidwerte.

Im Hinblick auf mögliche Nutzungen der Flächen erfolgten 1999 zusätzliche geotechnische und laboranalytische Untersuchungen, die unter Verwenden weiterer einschlägiger Quellen in gutachtlichen Äußerungen vom 12.06.1999, 10.10.2002 und 17.02.2007 bewertet wurden. Diese Untersuchungen bestätigten vorstehenden Befund. Gleichzeitig wurde durch diese Bohrungen belegt, dass es keine Hinweise für eine relevante Deponierung von Siedlungsabfällen gibt.

Ebenso wurden nach Beräumung der zwischenzeitlich militärisch genutzten Flächen bei Untersuchungen im Auftrag des Staatshochbauamtes (jetzt Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement) keine kontaminierenden Mineralölkohlenwasserstoffe in relevanten Konzentrationen nachgewiesen.

Für die Bewertung möglicher Gefährdungen durch die Auffüllung ist zu berücksichtigen, dass der Umgang mit Dresdner Trümmerschutt genauen Verfahren und Anordnungen folgte:

Zunächst wurde alles noch als Baustein taugliche Material wieder aufbereitet. Alle Metallteile (Stahlträger, (Blei-)Rohre, Dachrinnen, Blitzableiter etc.) wurden aussortiert und nur die verbliebenen mineralischen Reste gebrochen und erst dann abtransportiert.

Diese Verfahrensweise spiegelt sich in den Analysenbefunden wieder, die, wie bei Bauschutt nicht unüblich, im Wesentlichen lediglich eine die relevanten Beurteilungswerte überschrei-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 40 von 55

tende Sulfatkonzentration im Eluat (und damit eine erhöhte elektrische Leitfähigkeit) aufweisen. Die nachgewiesenen Schwermetallgehalte weisen keine signifikanten Überschreitungen auf.

Aufgrund der vorstehend dargelegten Fakten ist der Boden im Plangebiet als durch Aufschüttungen anthropogen verändert und damit im IST-Zustand als geringwertig einzustufen.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Wirkungen des Planes in der Bauphase beschränken sich im Wesentlichen auf die Baufläche und betreffen insbesondere die Bodenverdichtung. Davon sind vor allem Flächen mit Auffüllungen betroffen, die bereits verdichtet und für eine Überbauung/Versiegelung vorgesehen sind.

Nutzungsbedingte direkte Wirkungen auf das Schutzgut Boden im B-Plangebiet resultieren somit im Wesentlichen aus der Überbauung/Versiegelung.

Insbesondere wegen der geplanten Errichtung von Tiefgaragen wird ein umfangreicher Aushub der Auffüllungen und je nach möglicher Belastung dessen ordnungsgemäße und schadlose Wiederverwertung (z. B. als Verfüllung bei Sportanlagen des SC BOREA e. V.) oder alternativ Entsorgung erforderlich.

Die Freiflächen im Plangebiet werden mit einer durchwurzelbaren Bodenbedeckung wieder begrünt.

Anreicherungen von Luftschadstoffen über den Pfad Luft-Boden sind aufgrund der nachstehend beschriebenen Immissionssituation nicht zu besorgen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Überbauung und Versiegelung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die Auffüllungen im Plangebiet stellen keinen natürlichen Boden dar und sind entsprechend zu werten. Die Planung bedingt insgesamt eine positive Bilanz in Hinblick auf die Eingriffsbewertung.

Durch ordnungsgemäße Pflege und Wartung der eingesetzten Geräte wird dafür Sorge getragen, dass ein Eindringen von Schadstoffen in den Boden während der Bauphase weitestgehend vermieden wird. Kommt es dennoch zu lokalen Bodenverunreinigungen, werden die entsprechenden Bodenbereiche aufgenommen und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt.

Beim Ausheben von Auffüllungen werden vorsorglich Maßnahmen nach Stand der Technik getroffen, die eine mögliche Remobilisierung von Schadstoffen weitestgehend ausschließen. Der Verbleib der Aushubmengen wird prüffähig nachgewiesen.

Die Maßnahme wird durch einen Sachverständigen i. S. v. § 18 BBodSchG unabhängig begleitet.

Trümmerschuttablagerungen sind gemäß § 2 Abs. 5, Ziffer 1 BBodSchG keine Altablagerungen i. S. dieses Gesetzes.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 41 von 55

Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass durch schadstoffbelastete Anhaftungen an Trümmerschutt im Oberboden lokal schädliche Bodenveränderungen eingetreten sind. Deshalb wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht hergestellt bzw. nachgewiesen. Die Mächtigkeit der unbelasteten Oberbodenschicht soll mindestens der in Anhang 1, Tab. 1 BBodSchV (i. d. R. mind. 0,10 m) angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen.

Die Fahrzeughallen werden auf der Grundlage der erteilten Abrissgenehmigung als vorbereitende Maßnahme abgerissen und die Baurestmassen ordnungsgemäß und schadlos entsorgt.

Nutzungsbedingte Wirkungen aufgrund von Schadstoffeinträgen auf der Planfläche werden durch die Versiegelung relevanter Flächen ausgeschlossen.

Bewertung

Ausgehend von den vorstehend dargelegten Sachverhalten bedingt die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

IST-Zustand

- *Oberflächengewässer*

Im Bereich der Planfläche und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Geländes, in ca. 700 m Entfernung, fließt die Elbe. Westlich, in ca. 600 m Entfernung befindet sich die Niederung der Prießnitz.

Das Plangebiet ist erhöht gelegen, es befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Auswirkungen des Vorhabens auf Oberflächengewässer können offensichtlich ausgeschlossen werden.

- *Grundwasser*

Das Plangebiet und seine Umgebung sind dem versickerungsdominierten Gebietstyp IV des natürlichen Wasserhaushaltes zugeordnet. Es ist Teil der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Saloppe-Albertstadt“.

Der erste Grundwasserleiter befindet sich ca. 40 m u. G. in einer aufliegenden Sandschicht. Unterhalb der darunter liegenden, bis zu 5 m mächtigen tonigen Schicht, die als Aquiclude wirkt, befinden sich zwei weitere Grundwasserleiter. Diese werden mittels Schachtbrunnen zur Trinkwasserversorgung genutzt. Eine hydraulische Verbindung des oberen Grundwasserstockwerkes zu den tiefer gelegenen Stockwerken ist nicht belegt.

In größerer Entfernung tritt umgekehrt artesisch gespanntes Grundwasser aus dem zweiten Stockwerk aus.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 42 von 55

Langjährige Beobachtungen u. a. der DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH zeigen, dass keine hydrochemische Beeinflussung der Wasserqualität durch versickerndes Oberflächenwasser im Bereich der vorhandenen Ablagerungen festgestellt werden konnte.

Ausgehend von den Kriterien Schutzwürdigkeit, anthropogene Beeinflussung und Empfindlichkeit ist das Grundwasser als hochwertig einzuordnen.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingt könnte es nur bei fahrlässigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über den Pfad Boden-Grundwasser zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen, wobei aufgrund des Flurabstandes signifikante Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Die Bauphase ist ebenfalls wegen des großen Grundwasserflurabstandes nicht mit Grundwasserabsenkungen verbunden.

Nutzungsbedingt wird das auf den Dachflächen und privaten Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen (ausgenommen der Bereich der Tiefgaragenzufahrten) anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und über geeignete technische Vorkehrungen (z. B. Rigolen) und ohne Kontakt zu Auffüllung versickert.

Flächen für den Kfz-Verkehr werden so hergestellt, dass das Niederschlagswasser über eine mindestens 10 cm dicke, belebte Bodenschicht versickert. Flächen für den Fußgänger- und Radverkehr entwässern in die angrenzenden Freiflächen.

Sanitärabwässer werden in das Kanalnetz abgegeben.

Schädliche Einwirkungen auf das Schutzgut Grundwasser über den Pfad Luft – Boden – Grundwasser sind nicht relevant.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Risiko von Stoffeinträgen in der Bauphase wird durch die Flächenauswahl und geeignete Schutzmaßnahmen minimiert (s. o).

Die durch Versiegelung verminderte Grundwasserneubildung wird zu einem erheblichen Teil dadurch gemindert, dass das Niederschlagswasser versickert wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen ohne Kontakt zur Aufschüttung stellt gemessen an der IST-Situation eine Vorsorgemaßnahme dar.

Veränderungen des Wasserhaushalts durch die Planungen werden im GOP bilanziert. Unter Berücksichtigung der geplanten Dachbegrünung (hohe Verdunstung) ergibt sich für das Schutzgut insgesamt eine positive Bilanz.

Bewertung

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser sind durch den Plan nicht zu besorgen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 43 von 55

2.2.1.4 Schutzgut Klima (Stadtklima)

IST-Zustand

Aus klimatischer Sicht fällt das Plangebiet in den Klimabezirk Dresdner Elbtal im Bereich des Klimagebietes Binnenbecken und Binnenhügelland im Lee der Mittelgebirge. Die klimatischen Verhältnisse werden im Dresdner Raum durch das Elbtal stark modifiziert.

Die mittleren Monatsmittel der Lufttemperatur liegen im Allgemeinen um -1 bis 0 °C im Januar und über 18 °C im Juli. Das Jahresmittel der Lufttemperatur ca. 9 °C. Die tiefsten Lufttemperaturen können -25 °C noch etwas unterschreiten, die höchsten etwa 37 °C und etwas mehr erreichen.

Frost tritt im Allgemeinen von Oktober bis April, gelegentlich auch noch im Mai auf. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt ca. 600 bis 660 mm. Die Jahressummen können dabei von Jahr zu Jahr erheblich schwanken und Werte von nur rund 400 mm oder über 1.000 mm erreichen. Die niederschlagsreichsten Monate sind erfahrungsgemäß die Sommermonate Juli und August. Am wenigsten Niederschlag fällt zumeist im Februar.

Im Plangebiet treten allgemein bevorzugt großräumig südwestliche Windrichtungen auf. Ein sekundäres Maximum ist bei regionaler Betrachtung um Süd bis Südost zu beobachten (Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes vom 21.10.2015).

Das Plangebiet grenzt an die nördlich anschließende Dresdner Heide mit deutlicher Beeinflussung durch deren hohe bis sehr hohe Kalt- und Frischluftproduktion.

Hangwinde treten aus nordöstlicher Richtung über den gesamten Bereich der Waldflächen auf. Bedeutende Frischluftbahnen stellen die Niederungen der Prießnitz nordwestlich, der Elbe südlich und des Eisenbornbachs westlich des Plangebietes dar. Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche zählen zu den Bereichen geringer bis mittlerer Überwärmung.

Die Stadt Dresden entwickelte mit der Planungshinweiskarte 5.4 Planungsempfehlungen, die dem Erhalt und der Verbesserung der bioklimatischen Situation und damit der Lebensqualität i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB dienen (Stand März 2017) (s. Abb. 3).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzzonen für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und dem Siedlungsraum. Die Flächen südlich und westlich der Planfläche sind dem Erhaltungsbereich und die daran anschließenden Flächen dem Optimierungsbereich zugeordnet. Insgesamt ist der Raum als gering belastet zu bewerten.

Die Planfläche ist derzeit noch der Schutzzone für Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete zugeordnet. Diese umfasst die Waldflächen der Dresdner Heide und mit Bäumen bestandene angrenzende Areale.

Die relativ großen offenen, teils versiegelten oder mit Ziegelsplit / Bauschutt aufgefüllten Flächen in Verbindung mit den großen Betonfertigteilhallen entwickeln bei entsprechenden Wetterlagen innsstadtähnliche Kleinklimabedingungen. Dies ist letztlich eine Ursache für das Vorhandensein von Reptilienhabitatflächen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 44 von 55

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung beinhaltet eine umfangreiche Freiflächengestaltung. Neu gepflanzte Bäume spenden bei intensiver Sonneneinstrahlung Schatten.

Die Gebäude werden verschattungsfrei angeordnet, so dass Bewohner bei Bedarf und jeweiliger Witterung besonnte Areale aufsuchen können.

Es ist davon auszugehen, dass von den Gebäuden gespeicherte Wärme in den Nachtstunden, vor allem während sommerlicher Strahlungswetterlagen, abgegeben wird. Auf den geplanten Grünflächen kann sich in Strahlungs Nächten Kaltluft bilden, die bereits in den frühen Abendstunden für angenehme Abkühlung sorgt.

Die Gebäudehöhen überragen diejenige der südlich angrenzenden Gebäudekomplexe nicht. Die mit dem Vorhaben geplante Waldumwandlung betrifft jüngeren Gehölzaufwuchs auf der Fläche.

Das Vorhaben wirkt sich wie jede Bebauung lokalklimatisch auf elementare meteorologische Parameter aus, das bedeutet:

- Die Lufttemperatur wird tagsüber höher ausfallen und damit der Tagesgang vor allem bei Strahlungswetterlagen größer sein,
- Entsprechend invers zur Lufttemperatur verhält sich die relative Luftfeuchte.
- Die Windgeschwindigkeit wird aufgrund der Rauigkeit herabgesetzt, stellenweise sind Verwirbelungen und Düseneffekte möglich.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit dem Vorhaben erfolgen in erheblichem Umfang Pflanzungen von Bäumen, insbesondere von wegebegleitenden Baumreihen und Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen. Zur Reduzierung einer möglichen Überwärmung wurde die Planung so ausgerichtet, dass ein möglichst geringer Versiegelungsgrad erreicht wird. Weiterhin begünstigend wirken sich die geplanten extensiv begrünten Dächer aus (s. auch 2.2.1.6).

Unter Klimaschutzgesichtspunkten ist für das Vorhaben eine Energieversorgung weitgehend auf der Basis regenerativer Energie vorgesehen.

Die Bilanzierung des planbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt zeigt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Stadtklima.

Bewertung

Die Auswirkungen des Bauvorhabens hinsichtlich einer eventuell eingeschränkten Frischluftversorgung der sich anschließenden Bereiche der Stadt Dresden werden als gering bewertet (DWD-Stellungnahme vom 21.10.2015).

Unter Beachtung aller Belange, auch naturschutzfachlicher, ist der im Verhältnis zur Gesamtfläche kleinräumige Wegfall von Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion als nicht erheblich nachteilig zu bewerten, zumal die gegebenen Reliefbedingungen und baulichen Riegel (Landesdirektion) die Wirksamkeit auf nebenliegende Stadtareale bereits ohne Bebauung deutlich einschränken.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 45 von 55

2.2.1.5 Schutzgut Luft

IST-Zustand

Das Plangebiet befindet sich in einer hinsichtlich der lufthygienischen Belastung vergleichsweise günstigen Lage. Luftschadstoffbelastungen resultieren vor allem aus verkehrsbedingten Emissionen (NO_x, Feinstaub), dagegen wirkt sich die Lage nahe der Dresdner Heide auch hinsichtlich der Luftgüte positiv aus. Das Gebiet ist gegenüber Veränderungen somit als empfindlich einzustufen.

Ausgehend davon ist das Gebot der Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffemissionen ebenso zu beachten wie das Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen, z. B. durch weitgehende Nutzung regenerativer Energien.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens/Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Luftgüte in der Bauphase sind bei ordnungsgemäßem Betrieb, wegen der geringen Größe der potenziellen Emissionen und wegen der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahmen nicht erheblich.

Potenziell nutzungsbedingte Auswirkungen auf die Luftqualität könnten von den Wohnnutzungen ausgehen. Die beispielweise mit der Wärmeversorgung auf der Basis fossiler Brennstoffe verbundenen Emissionen würden sich auf die lufthygienische Situation im Umfeld der Planung auswirken. Das beträfe insbesondere Emissionen von Stickoxiden (NO_x), Schwefeloxiden (SO_x) Kohlenmonoxid (CO) und Feinstaub (PM₁₀). Eingeschlossen sind dabei die Emissionen durch den Zusatzverkehr (NO_x, PM₁₀).

Für das Plangebiet ist demgegenüber ein zukunftsfähiges Energiekonzept vorgesehen, das weitgehend auf Nutzung regenerativer Energie beruht. Damit verbunden sind die Schadstoffemissionen minimiert, die Energieversorgung erfolgt überwiegend CO₂-neutral. Selbst wenn man pro Familie von zwei Pkw ausgeht, sind die zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen gemessen am Bestand gering, sie würden bei Nichtdurchführung des Vorhabens ansonsten voraussichtlich in einem anderen Baugebiet der Stadt Dresden freigesetzt werden.

Um die Auswirkungen des Versiegelungsgrades der Bauflächen auf die Luftqualität zu mindern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Es erfolgt eine extensive Begrünung der Dachflächen der obersten Geschosse (Staffelgeschosse), die nicht überbauten Flächen über den Tiefgaragen werden intensiv begrünt.
- Anpflanzen von straßen-/wegebegleitenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen. Die Bepflanzung wird dauerhaft unterhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität ersetzt.
- Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Vegetationsflächen angelegt.

Diese Maßnahmen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Baugebietes verbunden mit der Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen.

Mit dem geordneten Abbruch der bisher unversiegelten Asbestdächer wird das Risiko von Luftbelastungen durch Asbestfeinstaub zukünftig ausgeschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 46 von 55

Bewertung

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Energieversorgung und zur Verbesserung des Mikroklimas durch geeignete Bepflanzung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich einzustufen.

2.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

IST-Zustand

Das vorhandene Landschaftsbild ist durch die verbliebenen Gebäude, insbesondere die Panzerhallen mit Asbestdächern, Bauschutthaufen und auf diesen fortschreitenden Gehölzaufwuchs geprägt und als gering- bis mittelwertig einzustufen. Einen landschaftlich hochwertigen Bereich stellt die nördlich anschließende Dresdner Heide dar.

Planbedingte Auswirkungen

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lediglich lokal verändern. Sie knüpfen an den im südlichen, westlichen und östlichen Umfeld vorhandenen bzw. geplanten Bestand an, so dass sich der Charakter der Kulturlandschaft nicht grundsätzlich verändern wird.

Die künftige Bebauung integriert eine Grünflächengestaltung, die in Kombination mit dem 2,8 ha großen Habitat I im Übergang zur Dresdner Heide an Attraktivität gewinnt. Die Funktion zur Naherholung wird durch Schaffung einer fußläufigen Verbindung zur Dresdner Heide erhalten.

Bewertung

Das Vorhaben ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden, es verbessert die Situation vielmehr.

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

Stadtklima und Lufthygiene

Erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe sind aus den vorstehend genannten Gründen auszuschließen. Das gilt analog für den Ausschluss erheblicher planbedingter klimatischer Belastungen.

Mangels relevanter Emissionsquellen können signifikante Geruchsimmissionen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Schallschutz

Die Beschreibung und Bewertung der Geräuschemissionen/-immissionen erfolgt in einem vorhabenbezogenen Fachgutachten (Büro für Schallschutz Dr. Felsch, 2017).

Als Emissionsquellen berücksichtigt wurden:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 47 von 55

1. Emissionen, die dem Regelungsbereich der TA Lärm unterfallen:
Unmittelbar westlich/nordwestlich an das Plangebiet schließt sich die Schul- und Ausbildungsliegenschaft „Graf-Stauffenberg-Kaserne“ der Bundeswehr an. Die bei der Nutzung des Geländes entstehenden Schallemissionen sind hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Nachbarschaft wie gewerbliche Geräusche und somit nach den Regeln der TA Lärm zu behandeln.
Im Wesentlichen werden Geräusche bei dieser Nutzung durch den Pkw-Fahr- und Parkverkehr, durch den Hubschrauberlandeplatz sowie durch sportliche Aktivitäten auf der Cross-fit-Strecke und dem Bundeswehrsporthplatz verursacht.
2. Verkehrsbedingte Emissionen, die nach der 16. BImSchV zu beurteilen sind:
Die Berechnungsgrundlagen dafür wurden der verkehrsplanerischen Untersuchung (VPU) 2030-33 (Bearbeitungsstand 19.08.2016, Netzfälle 1 und 2) entnommen. Ergänzend wurden in einer Zusatzberechnung die Emissionspegel für den Fall einer möglichen Verkehrsbeschränkung auf 30 km/h berechnet.
3. Freizeitbedingte Emissionen auf den Sportanlagen des SC BOREA e.V., die sich östlich des Geltungsbereiches befinden und die gem. 18. BImSchV zu beurteilen sind:
Untersucht wurden der Trainingsbetrieb, der Spielbetrieb, der Schulsport, die Rasenpflege, der Pkw-Fahr- und Parkverkehr sowie seltene Ereignisse (Sportfeste, Vereinsfeste u. ä.).

Im Ergebnis der Immissionsprognose wurden folgende beurteilungsrelevante Sachverhalte ermittelt:

Aktivitäten auf der Schul- und Ausbildungsliegenschaft der Bundeswehr

- Die Beurteilung der Fluglärmimmissionen erfolgt ausgehend von der Landeplatz-Lärmschutz-VO und daraus abgeleitet von der Leitlinie zur Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmemissionen
Darin wird unter Punkt 3.1 als raumordnerisches Ziel zum Schutz gegen Fluglärm eine Planungszone „Siedlungsbeschränkung“ definiert, die das Gebiet mit einem durch Fluggeräusche verursachten, äquivalenten Dauerschallpegel $L_r > 55$ dB(A) umfasst. Die Schallimmissionsprognose belegt, dass der Beurteilungspegel L_r für das 4. OG als dem am meisten betroffenen Gebäudeteil an den relevanten Immissionsorten IO 10 bis IO 14 unterhalb der Grenze von 55 dB(A) liegt, der genannte Beurteilungswert also eingehalten ist.
- Die viermal jährlich vorgesehene Aktivitäten der Bundeswehr in der Nacht, der zweimal jährlich stattfindende OSH-Lauf mit Beschallungsanlage sowie die maximal viermal pro Jahr erfolgenden Flüge zum Antreterplatz fallen unter die Definition seltener Ereignisse und sind von daher nicht relevant.
- Weitere gewerbliche Geräuschquellen bestehen nicht.

Verkehrsbedingte Geräusche

- Die Beurteilungspegel wurden jeweils für die Netzfälle 1 und 2 (tags/nachts) bei 50 km/h und bei 30 km/h ermittelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 48 von 55

- Bei 50 km/h werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im Bereich der straßenseitigen Fassaden zum Teil überschritten. Die Überschreitungen betragen im Netzfall 1 tags am IO 7 bzw. IO 8 max. 1,6 dB(A) bzw. 1,7 dB(A) (gerundet 2 dB(A)). Die Überschreitungen nachts an denselben Immissionsorten sind max. 3,2 bzw. 3,3 dB(A).
- Bei 30 km/h betragen die max. Überschreitungen 0,9 bzw. 1,0 dB(A) (gerundet 1 dB(A)) wiederum an den IO 7 und 8. Tags kommt es zu keinen Überschreitungen.
- Im Netzfall 2 kommt es bei 50 km/h an den IO 7 bzw. 8 tags zu Überschreitungen von 1,1 bzw. 0,4 dB(A) (gerundet 1 dB(A)), und nachts nur am IO 7 zu Überschreitungen von 1,8 dB(A) (gerundet 2 dB(A)).
- Für den Netzfall 2 werden bei 30 km/h keinerlei Überschreitungen ermittelt.
- Die Überschreitungen der Orientierungswerte sind nach DIN 4109 in den Lärmpegelbereich II einzuordnen.
- Deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 5 dB(A), die zwingend Maßnahmen erfordern, wurden in keinem Fall ermittelt.
- Wegen der Nutzungscharakteristik des umliegenden Gebietes mit mehreren Kindertagesstätten, Schulen und mit den auch durch Kinder genutzten Sportanlagen werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen, hier eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, als begründet angesehen.
- Ein kleiner Handelsbetrieb mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche ist für das Mischgebiet zulässig. Ein solcher Betrieb ist grundsätzlich möglich, wenn dieser von Lieferfahrzeugen nur im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) angefahren wird.

Sportanlagen des SC BOREA e. V.

- Die Berechnungen für die durch den Sportanlagenbetrieb betroffenen maßgeblichen Immissionsorte gemäß Anh. 1 Nr. 1.2 der 18. BImSchV (IO 1 bis IO 4) ergeben mit den der Schallimmissionsprognose zugrunde liegenden Modellansätzen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 3 der 18. BImSchV, weder während noch außerhalb der Ruhezeiten.
- Bei der Berechnung der Beurteilungspegel für Sport- und Vereinsfeste, Turniere, Saisonöffnung und Saisonabschluss ergeben sich aus dem Modellansatz zwar Werte, die die Immissionsrichtwerte überschreiten. Diese gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten und sind dann zu tolerieren.

Lichtimmissionen

Lichtemissionen/-immissionen waren Gegenstand eines Fachgutachtens für den SC Borea e. V. in Verbindung mit dessen Trainings- und Spielbetrieb.

Unter Berücksichtigung der geplanten Lichanlagen nach Stand der Technik kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass einerseits eine ausreichende Beleuchtung der Spielfelder durch ein normenkonformes Beleuchtungsniveau vorliegt und andererseits die Beleuchtungsanlagen gemessen an der „Licht-Leitlinie“ keine Licht-Immissionskonflikte an Wohnhäusern verursacht. Auch unter Berücksichtigung der naturschutzfachlich gebotenen Anforderungen ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 49 von 55

Erholung

Das unmittelbare Plangebiet besitzt gegenwärtig einen vergleichsweise geringen Erholungswert. Die Wege werden z. B. durch Hundehalter und Jogger gern genutzt. Gleichwohl bildet die Fläche den Übergang zur Dresdner Heide, die hinsichtlich der Erholungseignung und damit für die gebietsnahe Erholung einen sehr hohen Wert besitzt.

Durch das Planungsziel Rückbau und Entsiegelung zuvor militärisch genutzter Anlagen, die Schaffung des Habitats I, die geplante Durchgrünung und fußläufige Verbindung zur Dresdner Heide wird dieser Bedeutung durch die Planung in hohem Maße Rechnung getragen.

Erheblich negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Nutzung der angrenzenden Teile der Dresdner Heide zur Erholung werden ausgeschlossen.

Weitere mögliche Auswirkungen/Nutzungsansprüche

- Mögliche gesundheitliche Risiken, die mit dem Material der Aufschüttungen und ggf. einer Umlagerung in den Bereich der BOREA-Sportplätze potenziell verbunden sein könnten, werden unter Vorsorgeaspekten durch eine sach- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten und durch deren unabhängige, fachkundige Überwachung ausgeschlossen.
- Das Plangebiet befindet sich, wie bereits dargelegt, außerhalb von Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Besondere Maßnahmen zur Hochwasservorsorge sind von daher nicht erforderlich.
- Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Die Erschließung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr wird gesichert.
- Hinreichende Möglichkeiten hinsichtlich der Angebote von Kindertagesstätten und Schulen sind in angemessener Entfernung vorhanden, bzw. können nach der vorliegenden Planung hinsichtlich der Grundschulangebote in einem für den Gemeindebedarf gesondert ausgewiesenen Gebiet des Geltungsbereiches ergänzend geschaffen werden.
- Das Plangebiet wird in geeigneter Weise für die Abfall- und die Abwasserentsorgung erschlossen.

Bewertung

Ausgehend von den vorstehenden Einzelbewertungen sind hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens zu besorgen.

2.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstigen Sachgüter. Auf benachbarte Denkmale wurde durch das gestalterische Konzept des Vorhabens Rücksicht genommen. Bodendenkmale sind aufgrund der historischen Entwicklung der Vorhabenfläche nicht vorhanden.

Mittelbare Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter (z. B. durch Luftschadstoffimmissionen) können aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 50 von 55

2.2.4 Klimawandel

IST-Zustand

Die Auswirkungen des Klimawandels sind im Dresdner Stadtgebiet, wie bei vergleichbaren Großstädten auch, insbesondere an lufthygienischen und thermischen Belastungen erkennbar.

Um auch auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern bzw. zu verbessern, ist das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern (s. 2.1.2.5).

Planbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Gestaltung wird ein Stadtgebiet mit Tendenz zur Überwärmung geschaffen. Das grünordnerische Konzept führt dazu, dass von einer geringen Überwärmung auszugehen ist. Auch künftig steigende Sommertemperaturen und zunehmende Hitzeperioden werden dies nicht wesentlich verschärfen. Die Intensitätszunahme von Starkregenereignissen wird bei der Bemessung der technischen Bauwerke bereits angemessen berücksichtigt.

Die Planung trägt den Anforderungen des Klimawandels insbesondere insoweit Rechnung, als eine klimafreundliche Wärmeversorgung vorgesehen ist. Darüber hinaus erfolgen auch klimafreundliche Bepflanzungen (s. 2.2.1.6).

Bewertung

Mit der Planung werden die Anforderungen im Hinblick auf einen möglichen Klimawandel angemessen berücksichtigt.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen resultieren aus den in der Umwelt ablaufenden natürlichen und anthropogen beeinflussten Prozessen. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge - ist Ursache des Zustandes der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.

Auswirkungen auf die bestehenden Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen des Prozessgefüges. Durch die direkten Wirkungen eines Vorhabens/Planes werden in der Umwelt Prozesse ausgelöst oder verändert, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten).

Wegen der Komplexität der in der Umwelt ablaufenden Prozesse, einschließlich synergetischer Effekte, Rückkopplungen usw., ist der wissenschaftliche Kenntnisstand im Detail häufig begrenzt, was allerdings nicht zu Lasten des Vorhabens gehen darf.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 51 von 55

Mögliche Wechselwirkungen, die in die vorstehenden Bewertungen eingeflossen sind, werden aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Dabei sind die dort dargelegten potenziellen Wirkungen als Arbeitshypothese zu verstehen, d. h. die Nennung bedeutet nicht, dass tatsächlich erhebliche Wirkungen eintreten werden. Ebenso können potenziell sowohl negative als auch positive Wirkungen eintreten. Dazu wird auf die vorstehenden Bewertungen verwiesen.

Potenzielle Wirkfaktoren und betroffene Schutzgüter verbunden mit möglichen Wechselwirkungen

Wirkfaktor	Ursache	Wirkung nach		Betroffene Schutzgüter								
		Dauer	Reichweite	Menschen	Tiere u. Pflanzen	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- /Sachgüter
Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung	ba	z	g		x	x	o			o	o	
	n	d	g	x	x	x	x		x	x	x	
Flächeninanspruchnahme mit Errichtung (vertikaler) Baukörper (Überbauung)	ba	(z)	(g)	o							o	
	n	d	g	x	x	x	x		x	x	x	o
Flächeninanspruchnahme mit Einbringen von Vegetation (ohne Versiegelung)	ba	z	g		x	x	x					
	n	d	g		x	x	x		x		x	
Unterhaltung von Freiflächen	ba											
	n	d	g	o	x	o	o		o	o	o	
Emission von Schadstoffen – Luftpfad	ba	(z)	(g)	o	o	o	o		o	o	o	
	n	(z)	(g)	o	o	o	o		o	o		o
Emission von Schadstoffen – Wasserpfad	ba	(z)	(g)	o	o	o	x	o				
	n	(z)	(g)	o	x	x	x	o				
Emission von Schall	ba	(z)	(g)	x	x						o	
	n	z	g	x	o						o	
Emission von Licht	ba	z	g	o	x						x	
	n	z	g	x	x						x	
Visuelle Wirkungen (Sichtbeziehungen)	ba	z	g	o	o						o	
	n	d	m	x	o						x	o
Veränderung räumlich-funktionaler Beziehungen (Trennwirkung)	ba	z	g	o	o						o	
	n	d	g	x	x						x	
Bewegungsunruhe durch Verkehr und/oder Freizeitnutzung	ba	z	g	o	o						o	
	n	d	g	x	x							

x = in der Regel relevant; o = in eingeschränktem Maße und/oder je nach Einzelfall relevant,
ba = baubedingt, n = nutzungsbedingt, z = zeitweise, d = dauerhaft, g = gering, m = mittel, h = hoch,
() möglich, aber für das Vorhaben durch Einhalten üblicher Vorsorgemaßnahmen nicht relevant.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 52 von 55

2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Eine Bewertung der möglichen planbedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation potenzieller Auswirkungen erfolgt vorstehend bereits schutzgutbezogen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben umweltverträglich umgesetzt werden kann.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt für ein konkretes Vorhaben, das in einem Werkstattverfahren entwickelt wurde. Von daher wurden mögliche Alternativen bereits geprüft.

Ausgehend von den Zielen der Planung, den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass eine umweltverträgliche Umsetzung möglich ist, ist das Vorhaben insoweit alternativlos.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weiter der natürlichen Sukzession unterliegen. Damit verbunden wäre u. a. der Verlust von wertvollen Lebensräumen für Zauneidechsen und Schlingnattern.

Darüber hinaus würden die vorhabenbedingt notwendigen Beräumungen der verfallenden, zuvor militärisch genutzten Gebäude entfallen.

Der mit dem Vorhaben zu befriedigende Wohnungsbedarf müsste an anderer Stelle in der Stadt Dresden oder im Umland entwickelt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage für die Bewertung der Bestandssituation ist das Umweltinformationssystem der Landeshauptstadt Dresden und spezifische Kartierungen insbesondere zu Reptilien und zur Avifauna.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgte anhand der schutzgutbezogenen Bewertung mit dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft Dresdner Modell.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der zwischenzeitlich gesicherten Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter geprüft.

Grundlage der Bewertungen waren spezifische Fachgutachten, die im Text benannt und als Anlagen beigefügt sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 53 von 55

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Die hier vorgelegten Untersuchungen zeigen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Sind hinsichtlich der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen belastbare Prognosen aufgestellt und den jeweiligen Anforderungen an die Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen genügt worden, hat die planende Gemeinde alle Pflichten erfüllt.

Das vorgesehene Monitoring der CEF-Maßnahmen dient der Steuerung und Optimierung dieser Maßnahmen in den ersten fünf Jahren und ist nicht als Überwachung im vorliegenden Sinne zu verstehen.

Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, auf eine weitere Überwachung zu verzichten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 „Dresden-Neustadt, Albertstadt Ost / Jägerpark“ der Landeshauptstadt Dresden sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines attraktiven Wohnquartiers durch die Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH auf Flächen zwischen der Landesdirektion Sachsen im Süden, der Schul- und Ausbildungsliegenschaft „Graf-Stauffenberg-Kaserne“ der Bundeswehr im Westen und Nordwesten, der Dresdner Heide im Norden und den Sportanlagen des SC BOREA e. V. im Osten geschaffen werden.

Die Gestaltung des Gebietes war Gegenstand eines Werkstattverfahrens, das gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt durchgeführt wurde.

Das innenstadtnahe Plangebiet wurde zuvor weitgehend militärisch genutzt. Nach der Aufgabe dieser und weiteren Nutzungen ist in den zurückliegenden Jahren schnell ein junger Aufwuchs entstanden, der als Wald einzustufen ist. Die zuvor militärisch genutzten Hallen werden abgerissen, der Aufwuchs wird entfernt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst bei einer Gesamtfläche von ca. 11 ha ca. 6,4 ha Wohnbauflächen und ca. 2,8 ha Flächen für einen Ersatzlebensraum („Reptilienwall“) für die streng geschützte Zauneidechse. Etwa 1,8 ha sind als Flächen für eine Grundschule und die Planstraße (Ost) ausgewiesen. Auf 1,6 ha werden viergeschossige Wohngebäude mit einem fünften Staffelgeschoss entstehen, das eine kleinere Grundfläche hat. Das Quartier wird großzügig durchgrünt und über einen Fußweg, der den Reptilienwall quert, direkt an die Dresdner Heide angebunden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 54 von 55

Das Gebiet ist über die Planstraße Ost erreichbar, ausreichend Parkflächen werden in Tiefgaragen geschaffen. Oberirdischer Individualverkehr innerhalb des Plangebietes soll so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig wird ein hohes Maß an Elektromobilität angestrebt, die dafür erforderliche Infrastruktur wird bereits in der Planungsphase berücksichtigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten Vorgaben für die Herstellung, Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen und von Baumpflanzungen. Das entfernte Waldstück wird an anderer Stelle durch eine Anpflanzung ersetzt, neben dem Reptilienwall wird für die ebenfalls streng geschützte Schlingnatter ein zweiter Ersatzlebensraum in der Dresdner Heide geschaffen. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit dem „Dresdner Modell“ ermittelt und wird durch geeignete Maßnahmen vollständig kompensiert. Die Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergibt:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind nicht erheblich, da aufwendig ein geeigneter Ersatz des Lebensraumes erfolgt. Den Anforderungen des besonderen Artenschutzes wird in vollem Umfang entsprochen.
- Trümmerschutt, mit dem ab 1946 die durch Kiesabbau entstandene Senke im Bereich der Planung aufgefüllt wurde, wird insbesondere im Bereich der Tiefgaragen entnommen, bei Eignung wiederverwendet oder ansonsten ordnungsgemäß entsorgt. Der Oberboden wird aus unbelastetem Mutterboden wiederhergestellt, so dass sich für das Schutzgut Boden insgesamt positive Wirkungen ergeben.
- Die Planung bedingt keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund des Rückbaus nicht mehr genutzter Panzerhallen einerseits und durch die gewählte Architektur und Fassadengestaltung sowie den mit der Durchgrünung geschaffenen Übergang in die Dresdner Heide andererseits minimiert.
- Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten, da die Wärmeversorgung des Gebietes weitgehend auf der Basis regenerativer Energie erfolgen wird.
- Erheblich negative Auswirkungen auf das Stadtklima können einer Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes zufolge ausgeschlossen werden.
- Für das Schutzgut Mensch einschließlich seiner Gesundheit gehen im Zusammenhang mit den zuvor genannten Schutzgütern vom Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen aus. Die geplanten Wohnnutzungen können verträglich mit der bestehenden Nachbarschaft errichtet werden. Die von diesen und dem Straßenverkehr ausgehenden Wirkungen durch Geräusche überschreiten die anzuwendenden Beurteilungswerte nur in Einzelfällen und nicht in einem Maße, das zwingend Schutzmaßnahmen erforderlich macht. Sollte es erforderlich sein, können Verbesserungen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster erreicht werden.

Die vorliegende Planung, die die bestehenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden aufnimmt und weiterentwickelt, trägt ausgehend von den vorstehenden Bewertungen durch ein nachhaltiges Konzept zur Verbesserung der städtebaulichen Situation am Rand der Dresdner Neustadt bei und ist geeignet, ein attraktives Wohnquartier mit gesunden Wohnverhältnissen herzustellen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Mai 2017

Seite 55 von 55

TEIL C: LISTE DER GUTACHTEN UND QUELLEN

NPS Tchoban Voss Architekten

Wettbewerbsbeitrag zur städtebaulichen Entwurfswerkstatt „Jägerpark“
Berlin, November 2016

UGB-Genehmigungsmanagement GmbH

Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag
zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 6024
Rostock, 28.04.2017

landschaftsARCHITEKTURbüro von gagern

Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024,
Erläuterungen zur Ausführungsplanung - Habitat II für Schlingnattern (*Coronella austriaca*),
Dresden, 29.04.2017

Büro für Schallschutz Dr. Felsch

Schallimmissionsberechnung zum Bauvorhaben Jägerpark Dresden
Wandlitz, 26.04.2017

Dr. Plötner

Pilotprojekt „Reptilienwall“ im Rahmen des Bauvorhabens „Jägerpark Dresden“
Fachliche Grundlagen zur Umsiedlung von Zauneidechse und Schlingnatter und zur Schaffung
und Entwicklung eines Ersatzlebensraumes
Rehfelde, 20.04.2016

Dr. Plötner, M. Doležalová

Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Rahmen des Bauvorhabens
„Jägerpark Dresden“, Grundlagen für die Ausführungsplanung „Habitat I“
Rehfelde, 14.03.2017

Deutscher Wetterdienst

Erste Einschätzung zu den Kaltluftverhältnissen am Standort Jägerpark Dresden
Potsdam, 21. Oktober 2015

MEP Plan GmbH

Geländeerhebungen zum Bebauungsplangebiet „Jägerpark“
Dresden, 07.11.2014

Prof. Lüttig

Notizen über die geotechnischen Gegebenheiten im Gebiet des Grundstücks 1963/35 in
Dresden-Neustadt, am Jägerpark
Erläuterungen zur Auskunft zum Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) 62/104072
Flurstücke 1963/87, 1963/92, 1963/63 und 2256/199 der Gemarkung Dresden-Neustadt
Celle, 10.10.2002 und 17.02.2007