

Besprechung - Tischvorlage für den 21.10.2015, 17.00 Uhr, im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden

Stadtplanungsamt / Umweltamt / Investoren und Vorhabenträger / Grundstückseigentümer

Objekt: Projekt „Am Jägerpark“ Dresden – Albertstadt

TOP 1 Allgemein/ Vorbemerkungen

1. Kontext zur „Hellerau Siedlung, 1920“, 100 Jahre später, der Tradition folgend, wieder neue Innovation in der Siedlung „Am Jägerpark“ (Energieautarkie; großzügige Grün- und Wasserkonzeption; Miet - FLAT, DVB - FLAT; Elektro-Mobilität, duales Entsorgungskonzept über Staubsauger; generations- und kinderfreundliches Wohnen; Barrierefreiheit; z. T. WBS-Berechtigung; Reptilienwall, Öffnung zur Heide, usw.)

Dresden benötigt nach einhelliger Auffassung dringend Wohnraum.

2. Der Antrag auf einen vorhabenbezogenen B-Plan liegt seit 06.07.2015 dem Stadtplanungsamt Dresden vor.
3. Durch unsere Gespräche haben wir eine parteiübergreifende Unterstützung zum Vorhaben in ALLEN Fraktionen durch die stadtplanerischen Sprecher des Stadtparlaments erfahren.
4. Der im Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Grundbesitz besteht aus zwei Teilflächen, wobei eine Teilfläche als **Baugrund** der ehemaligen Grundstückseigentümerin, Frau Uta von Kardorff, im Rahmen eines Gesamtvergleichs zwischen ihr und der Bundesrepublik Deutschland sowie dem Land Sachsen im Zusammenhang mit einem vermögensrechtlichen Verfahren (NS-Verfolgung, § 1 Abs. 6 Vermögensgesetz) als Wertausgleich übertragen worden ist. Die andere Teilfläche wurde im Rahmen eines Bieterverfahrens: Vergabe des landeseigenen „Baugebietes Jägerpark“ Frau von Kardorff vom Land Sachsen zugeschlagen.

Der städtebauliche Vertrag vom 25.08.1998 zwischen dem Land Sachsen und der Stadt Dresden zur Errichtung der Planstraße Ost liegt allen Beteiligten vor und hat Rechtskraft.

5. Zur Arrondierung der Planstraße Ost sind im Rahmen der dreiseitigen Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Sachsen von Frau Uta von Kardorff (damalige Berechtigte) umfangreiche Flächen kostenfrei zur Verfügung gestellt worden.
6. Bereits seit 1999 gab es Gespräche mit dem Umweltamt in Dresden und es entwickelte sich eine enge Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Gerd Lüttig, der von Frau von Kardorff als Geologe beauftragt worden war. Seine gutachterlichen Äußerungen zu den Untergrund- und Baugrundverhältnissen sowie seine Notizen über die geotechnischen Gegebenheiten im Gebiet Baugebiet „Am Jägerpark“ haben im sächsischen Altlastenkataster seine Erwähnung gefunden. Das Umweltamt hat bei der Erstellung des Rahmenplanes 720 ausführlich mitgewirkt und auch die Entwicklung des Grundstücks von Frau von Kardorff (Erbe: Herr Sigurd Freiherr Marschall von Bieberstein) begleitet (siehe auch Stellungnahmen aus dem Jahr 2013 sowie Protokoll vom 12.02.2015).
7. Mit Schriftsatz vom 03.07.2013 hat das Stadtplanungsamt für die Planung der Wohngebäude ein Wettbewerbsverfahren angeregt. Zur Vorbereitung sind die Zusagen von fünf Architekturbüros eingeholt worden. Für die Erstellung der vorzulegenden Pläne, Ansichten und Schnitte sind Kenntnisse zu **Schallschutzmaßnahmen (TOP 3)**, **Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna (TOP 4)** sowie Vorgaben seitens der **Kaltluftthematik (TOP 2)** zu beachten. Die Planstraße Ost wurde bereits im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist u. a. zwingend, für die Landesdirektion für Steuern und Finanzen, notwendige Zufahrt gemäß BauGB.
8. Hieraus resultierten der vorliegende vorläufige Umweltbericht und sämtliche zur Durchführung eines Bebauungsplanes notwendigen Untersuchungen zum Artenschutz, zum Lärm und zur Kaltluftschneise der Heide.
9. Es wird ein Investitionsvolumen von über 163 Millionen Euro durch den Vorhabenträger (Planung, Ausführung, Bau und Finanzierung), soweit betriebswirtschaftlich darstellbar, in Sachsen investiert.

TOP 2 Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Kaltluftschneisen

1. Verweis auf die Ausführungen im Entwurf zum Umweltbericht: Seite 20 bis 21 (Stand 08.05.2015) Pkt. 2.3.5 ff.
2. Hier ist die vorhandene Topographie zu beachten, Grundstück „Am Jägerpark“ ist in Bezug auf das direkte Umfeld der Hochpunkt (ca. 5-7 m höher als Randbereiche), die kalte Luft sucht sich ihren Weg aus der Heide über die Marienallee, die Radeberger Landstraße und über den Sportplatz BOREA.
3. Eine erste gutachterliche Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes vom 20.10.2015 wird am 21.10.2015 vorgelegt.

TOP 3 Schallschutz

1. Schalltechnischer Bericht von Herrn Dr. Felsch (Sachverständiger für Schallschutz mit langjähriger Erfahrung für Bundeswehr-Liegenschaften) und Stellungnahme der Bundeswehr vom 23.07.2015 liegen vor, Weiterverwendung des schalltechnischen Berichts wurde der Stadtplanung Dresden zugesagt.
2. Prinzipielle Zustimmung durch die Bundeswehr bzw. das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Bebauung unter Berücksichtigung von 5 Punkten gegenüber dem Grundstückseigentümer, Gespräche bei der Offiziersschule des Heeres verliefen mit der BIMA positiv und konstruktiv auch zwischen den Nachbarn des Grundstückes „Am Jägerpark“.
3. Der Vorhabenträger hat die Einhaltung der 5 Punkte ausdrücklich bestätigt, Sicherungsmechanismus (Grunddienstbarkeit/ Baulast/ o. ä.) wird mit Erlangung von Baurecht dinglich gesichert. Mögliche Beeinträchtigungen werden in Miet- und Kaufverträge aufgenommen und müssen hingenommen werden (Sport, militärische Übungen oder der behelfsmäßige Hubschrauberlandeplatz) und durch die Teilungserklärung gegenüber den Mietern der Einheiten im Jägerpark ausdrücklich festgeschrieben.
4. Der Grillplatz ist keine militärische Einrichtung – hierfür gelten die „normalen“ Schallschutzvorschriften (06:00 – 22:00 Uhr) wie in einer Nachbarschaft üblich.
5. Nutzung der „Sturmbahn“ 4 x jährlich über Nacht = besonderes Ereignis, daher keine gesonderte Betrachtung.
6. Notwendige Schallschutzmaßnahmen am Bauvorhaben sind durch BauGB bestimmt und werden im Durchführungsvertrag und in einer Baugenehmigung geregelt.

TOP 4 Artenschutz, Reptilien

1. Herr Dr. Plötner als ausgewiesener Wissenschaftler und Experte hat ein entsprechendes Konzept (Reptilienwall) erarbeitet, dieses wurde mit dem Umweltamt diskutiert, abgestimmt und vorgestellt (Protokoll vom 12.02.2015).
2. Für die Anzahl der erfassten Tiere ist das Ersatzhabitat (Reptilienwall), nach einhelliger Auffassung der Wissenschaftler, ausreichend dimensioniert. Auch sind weitere Ersatzhabitate im grünen Gürtel um die Siedlung, gerade zum Sportclub BOREA, möglich. Die Tiere könnten so in ihrer gewohnten Umgebung, am Rande der Heide, verbleiben.
3. Nichts tun führt zum **Totalverlust** des jetzigen Lebensraums der Reptilien (Bewuchs wird dichter, höherer Beschattungsgrad)
Der Vorhabenträger setzt sich nachhaltig für den Erhalt der Population ein und schafft nun dauerhaft geeignete Lebensräume (Reptilienwälle als Pilotprojekt).
4. Die angewandte Erfassungsmethode (Sichtbeobachtung) ermöglicht keine verlässlichen Angaben zur Populationsgröße, möglicherweise leben heute weniger Tiere im Gebiet als die Beobachtungsdaten vermuten lassen. Es gehören neben der Zauneidechse auch Kleinsäuger zum Nahrungsspektrum der Schlingnatter, die Schlangen können also auch ohne Eidechsen auskommen. Inwieweit die Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück (Landesdirektion) die Population beeinträchtigt, werden Gutachten festzustellen haben. Die Form der Einsammlung ist jedoch relevant (s. Pkt.6).

5. Der Reptilienwall ist die einzige sinnvolle Maßnahme für den langfristigen Schutz von Zauneidechse und Schlingnatter im Gebiet.

Zunehmende Sukzession verschlechtert den Erhaltungszustand der Schlingnatter- und Zauneidechsenpopulationen, da beide Arten offene und halboffene Lebensräume benötigen. Nach Landeswaldgesetz Sachsen zählen auch Ödländer als Wald.
6. Der Tatsächliche Umgang mit den Zauneidechsen auf dem Grundstück östlich und westlich vom Parkplatz der Landesdirektion Dresden durch die zuständigen Behörden wurde am 22.09.2015 u. a. dokumentiert. Im Zuge der Flächenherstellung für Erstaufnahmehäuser sind die Tiere händisch beim zufälligen Antreffen aufgesammelt und hoffentlich artgerecht umgesiedelt worden – auch hier wurde der SIB (Herrn Thäle) unser Artenschutzbericht Teil 1 und 2 kostenfrei zur Verfügung gestellt.
7. In den kommenden Jahren wird sich die Bedeutung des Baugebietes als ein Aufenthaltsgebiet der beiden Reptilienpopulationen verschieben. Es kann im weiteren Zeitverlauf davon ausgegangen werden, dass, wenn überhaupt die Population als solche überlebt, durch Sukzession oder gezielte Waldentwicklung, das Baugebiet nur noch Ausläufer- oder Randflächenfunktion für Reptilien hat. Das Kerngebiet wird sich auf die OHS und die Randgebiete von BOREA und unserem ca. 30-50 m großen Grüngürtel verschieben.
8. Die Abstimmung zum Entwurf des vorläufigen Umweltberichts vom 08.05.2015 kann nur im Kreis von ausgewiesenen Experten geführt werden, da es sich um sehr spezielle naturwissenschaftliche Themen handelt. Ziel muss sein, gemeinsame Lösungen zu finden, um beide Interessenlagen schnellstmöglich voranzubringen. Auch ohne Baurecht und mit einer weiteren Verdichtung unserer Grundstücksflächen überleben die geschützten Arten nicht am Standort.
9. Das Umweltamt setzt sich mit unserem Bauvorhaben und den bislang vorgelegten Unterlagen/ Gutachten seit Jahren konstruktiv auseinander. Hinweise werden gegeben und sind aufgenommen worden. Erwähnenswert sind die Gespräche mit Frau Scheffler, Herrn Rothe und Frau Hecker. Hier ist eine faire - auf den Maßstäben des Gleichbehandlungsgrundsatzes mit den umliegenden Baumaßnahmen - weitere Diskussion zu ermöglichen und gemeinsame Lösungsansätze zu suchen und zu finden. Unsererseits sind wir dazu ausdrücklich bereit.
10. Ein Aufstellungsbeschluss ist der nächste zwingende Schritt, um in v. g. Punkten aktiv werden zu können.
11. Bei Unbebaubarkeit der derzeitigen Grundstücksflächen werden sich Forderungen nach Ersatzgrundstücken gegenüber dem Bund, Land und der Stadt ergeben, die in Größe und Lage dem „Baugebiet Jägerpark, entsprechen müssen.


f. d. R.
Vorhabenträger

K.TEWS
Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Verteiler: | Herr Dr. Plötner |
| Herr Szuggat | Herr Dr. Felsch |
| Herr Dr. Korndörfer | Herr Dr. Beckmann |
| Frau Heckmann | Frau RAIN Wilke |
| Frau Dr. v. Gagern | Prof. Dipl.-Ing. Leukefeld |