

**Zusammenfassende Erklärung**

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

**Bebauungsplan Nr. 373  
Dresden-Löbtau Nr. 3  
Gewerbe-Park Freiburger Straße**

vom ..... 2016

nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

**Anlage 5 zur Vorlage**

**Zusammenfassende Erklärung**

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Stadtplanungsamt

Datum:  
  
AZ: 61.26. 373(3.3)

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, Gewerbe-Park Freiburger Straße nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

**Ziel des Bebauungsplanes**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- städtebauliche Neuordnung der Flächen mit dem Ziel eines urbanen attraktiven Gewerbegebietes; Wiedereingliederung der brachgefallenen Flächen in das Stadtgefüge
- teilweise Neuordnung der verkehrlichen Erschließung (neue öffentliche Planstraße, ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen, Vernetzung des Radwegesystems mit angrenzenden Stadtteilen
- gestalterische Qualifizierung des Grünzuges Weißeritz.

Auf den Grundstücksflächen sollen attraktive gewerbliche Nutzungen in enger Verzahnung mit dem öffentlichen Grünzug entwickelt und angesiedelt werden.

Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Schaffung eines innerstädtischen durchgrüneten Gewerbe-Parks, welcher auch stufenweise entwickelt werden kann. Das grüne Rückgrat wird in der Plangebietsmittle entlang des Fuß- und Radweges gebildet. Ebenso wie die Bestandsgrünflächen, sollen die Grünflächen des erweiterten Weißeritzgrünzuges parkähnlichen öffentlichen Charakter aufweisen.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 373 zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet.

Der für den Bebauungsplan erstellte Umweltbericht macht deutlich, dass sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem gegenwärtigen Zustand als Brachfläche erhöht. Gegenüber dem Ausgangszustand aus der Phase vor der Revitalisierung der Flächen jedoch nicht. Hier ist eine Verringerung der Versiegelung zu verzeichnen.

## Anlage 5 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

---

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bodenschützender und klimaschützender Belange werden folgende ergänzende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzungen zur Gestaltung des Grünzuges
- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie
- Festsetzungen zur Altlastenbeseitigung.

Eine konzentrierte bzw. gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der teilweise noch vorhandenen Restkontamination im Boden ausgeschlossen worden. Auch das Grundwassermonitoring ist weiter abzusichern. Die entsprechenden Grundwassermessstellen sind im Rechtsplan gekennzeichnet worden.

Des Weiteren wurde in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt, dass das Vorhaben zu relevanten Immissionsbeiträgen bei den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen und Flächen führen wird. Insofern sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt für einzelne Teilflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 zur Vermeidung unzulässiger Beeinträchtigungen fest.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Anregung zu den Belangen Umwelt (Artenschutz, Grünordnung, Biotopverbund)
2. In weiteren Stellungnahmen werden die Festsetzungen zu Emissionskontingenten als zu restriktiv erachtet.
3. In einzelnen Stellungnahmen wird die Ausführung von Dachbegrünungsmaßnahmen i. V. m. mit den Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aus wirtschaftlichen Gründen kritisch gesehen.
4. In mehreren Stellungnahmen werden vorhandene und geplante Wegeverbindungen bewertet und alternative Wegeführungen vorgeschlagen.

### **Beurteilung der Belange und Abwägungsvorgang**

Zu 1.:

Im Entwurf zum Landschaftsplan liegt der Grünzug Weißeritz in einem Funktionskorridor des ökologischen Netzes. Festgesetzt werden im B-Plan die Pflanzflächen E1 bis E6. Ergänzend zu beachten ist, dass bereits ein reichhaltiger Gehölz- und Grünbestand vorhanden ist, der eine Biotopverbundfunktion aufweist. Unabhängig davon handelt es sich beim Grünzug Weißeritz um eine innerstädtische Grünfläche mit Erholungsfunktionen für alle Altersgruppen (siehe Skaterfläche, Sitzgelegenheiten, Geh- und Radweg überregionaler Bedeutung, westlich angrenzend Spielplatz). Die Flächen werden schon jetzt intensiv genutzt. Für diese Funktionen sind freie Wiesen und Haine vorgesehen. Insofern besteht an dieser Stelle nicht das Ziel zur Entwicklung eines besonders geschützten Biotops oder eines Biotoptyps.

**Anlage 5 zur Vorlage**

**Zusammenfassende Erklärung**

---

Zu 2.:

Der vorliegende Bauleitplan konnte dem Trennungsgrundsatz aufgrund des nicht ausreichenden Schutzabstandes zwischen geräuschemittierendem Gewerbe und Bestandswohnbebauung nicht Genüge leisten. Deshalb besteht das Erfordernis, über Einschränkungen der Schallemission des Gewerbegebietes eine Verträglichkeit mittels Festlegung von Emissionskontingenten herzustellen.

Zu 3.:

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind Ergebnis der standortspezifischen Rahmenbedingungen. Die Ausweisung der Dachbegrünung ist zudem aus stadtklimatischer Sicht unverzichtbar. Aufgrund der im Umweltatlas der LH Dresden ausgewiesenen erheblichen thermischen Überlastung der Plangebietsfläche waren bauliche Maßnahmen gegen eine weitere thermische Überlastung angezeigt. Die Ausbildung von begrünten Dächern, zumal sich diese lediglich auf ca. 44 % der Gebäudegrundfläche bezieht, ist ein geeignetes Mittel zur Vermeidung einer weiteren Überwärmung des Plangebietes.

Zu 4.:

Landschaftsplanerisches Ziel ist die weitere Qualifizierung und Gestaltung des Weißeritzgrünzuges. Mit der erweiterten Anbindung des Weißeritzgrünzuges an die Löbtauer Straße (Fläche E6) wird eine zusätzliche Vernetzung über eine öffentliche Grünfläche mit integriertem öffentlichem Anlageweg in nördlicher Richtung erfolgen. Damit wird eine neue freiraumplanerische Qualität durch das Aufbrechen des geschlossenen Gewerbebandes der Löbtauer Straße erreicht. Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehene Anlageweg ist ein zusätzliches Angebot zum Erreichen des Weißeritzgrünzuges und wird abstimmungsgemäß als Parkweg hergestellt und verwaltet.

Die Festlegung der Breite des Fuß-/Radweges orientiert sich an den gewünschten Verkehrsbedürfnissen, insbesondere der Verkehrsbelastung, der Verkehrsbedeutung, der Verkehrsstruktur, der Flächenverfügbarkeit und der Art und der Intensität der Umfeldnutzung.

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

Mitzeichnung:      61.1                              61.3                              61.3.3                              Bearb.: