

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

**Bebauungsplan Nr. 3020
Dresden-Altstadt II Nr. 30
Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiberger Straße/ Bauhofstraße**

vom 21. Juli 2021

nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 21. Juli 2021

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Datum:

AZ: 61. 26 3020

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiburger Straße/ Bauhofstraße, nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 3020, Dresden-Altstadt II Nr. 30, Ehemaliger Kohlebahnhof – Freiburger Straße/ Bauhofstraße beinhaltet die bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche zu einem Urbanen Quartier, welche im Bereich des ehemaligen Kohlebahnhofes einen Impuls zur Entwicklung des brachliegenden Stadtraumes darstellt. Das Urbane Quartier bietet die Chance eine vielfältig nutzbare Bebauung für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Im Plangebiet werden die bestehenden Grünflächen des Weißeritz-Grünzuges mit einer neu geplanten Grünfläche verbunden und durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet. Um die bereits hervorragende Lagegunst des Gebietes in der Stadt zu optimieren, wurde das bestehende Fuß- und Radwegenetz durch eine neugeplante Nord-Süd-Wegeverbindung ergänzt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind wesentliche Schwerpunkte die Bewältigung von Artenschutz-, Immissionschutz- und Hochwasserschutzbelangen, hierzu wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und einer Abwägung zugeführt.

Das Thema Hochwasserschutz wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung durch die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Vereinigten Weißeritz und Hinweisen zur hochwasserangepassten Bauweise beachtet. Von Trägern öffentlicher Belange wurde dennoch darauf hingewiesen, dass von einer Bebauung des Gebietes abgesehen werden sollte. In der Abwägung wurde festgestellt, dass ein Großteil der Dresdner Innenstadt im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Vereinigten Weißeritz und der Elbe liegt. Die bauliche Entwicklung von innerstädtischen Konversionsflächen entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (siehe § 2 ROG Abs. 2 S. 4 und 6) und ist Maßgabe der Stadtentwicklung von Dresden.

Die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in Anbetracht von verkehrlichen Haupttrouten (Schienen- und Straßenverkehrslärm) stellte eine besondere Herausforderung in der Erarbeitung des Bebauungsplanes dar. Im Vergleich zu den ersten städtebaulichen Überlegungen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Blockrandstruktur zu den wesentlichen emittierenden Quellen gestärkt, insbesondere durch textliche Festsetzung zum Ausschluss von Wohnräumen oder Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben zusätzlich sicherstellen, dass eine Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der Offenlage Entwurf wurde dennoch bezweifelt, dass es Ausnahmenregelungen

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 21. Juli 2021

zum Ausschluss von Wohnräumen bedarf, wenn die ermittelten Schalleistungspegel diese Nutzung ausschließen. Es muss beachtet werden, dass im Rahmen des Bebauungsplanes keine objektspezifische immissionsschutzrechtliche Untersuchung stattfindet, sondern eine immissionsschutzrechtliche Prognose auf Grund von zu erwartenden Richtwerte erstellt wird. Daher wurde bei der Festsetzung zur Ausnahme vom Ausschluss von Nutzungsteilen darauf geachtet, dass im Zuge der weiteren Planung die Möglichkeit eröffnet wird, vom Ausschluss von sensiblen Nutzungen auf Nachweis abzuweichen.

Ein weiteres Thema, welches die gesamte Bearbeitung des Bebauungsplanes begleitet hat, war die Auseinandersetzung und Bewältigung artenschutzrechtliche Aspekte, insbesondere für die geschützten Arten Zauneidechse und Flussregenpfeifer. Im Jahr 2020 wurde eine weitere Betrachtung für Eidechsen im Plangebiet vorgenommen. Mit dem Ergebnis, dass in einem natürlichen Verdrängungsprozess die konkurrenzstärkere Art der Mauereidechse fast vollständig aus dem östlichen Bereich des Weißeritz-Grünzuges und dem geplanten Baugebiet verdrängt hat. Hierzu wurde in der Abwägung sehr ausführlich auf die artenschutzfachlichen und –rechtlichen Bedenken mehrerer Träger öffentlicher Belange eingegangen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes durch artenschutzrechtliche Ausnahmegeheimung eine CEF-Maßnahme und Vermeidungsmaßnahmen für die geschützten Tierarten, speziell Zauneidechse und Fledermäuse abgeschlossen wurden. Darüber hinaus wurde der Empfehlung der Fachgutachter gefolgt und im Bebauungsplan populationsichernde und -stärkende Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. der dauerhafte Erhalt und Pflege eines Habitates für Eidechsen im Plangebiet und auf Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelungen hingewiesen.

Grundlegend wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz als eigenständiges Fachrecht neben der Bauleitplanung steht, so dass inhaltliche Abhängigkeiten bewältigt werden müssen, die die Umsetzungsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleisten. Die geplante Nutzung und bauliche Entwicklung steht dem Natur- und Artenschutz nicht entgegen. Die geplanten Eingriffe wurden mit geeigneten Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen bewältigt, in dem das Fehlen zumutbare Alternativen und das Vorliegen eines Ausnahmegrundes nicht zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population einer Art führt.

Insgesamt bietet sich durch diese neue Quartierentwicklung die Gelegenheit eine innerstädtische Brache einer angemessenen Nutzung zu zuführen und einen Anteil von 15 % förderfähigen Wohnraum durch Festsetzung zu generieren. Damit leistet das Plangebiet einen positiven Beitrag zur aktuellen Wohnraumsituation.

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Mitzeichnung: 61.1 61.5 61.5.1 Bearbeiterin: Frau Holz