

Fassung vom: 02.06.2022

**Zusammenfassende Erklärung**

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

**Bebauungsplan Nr. 398.C  
Dresden-Strehlen Nr. 8  
Wissenschaftsstandort Dresden-Ost, Teilbereich 1.C**

**vom ..... 2022**

**nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch**

## Anlage 5 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 02.06.2022

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Datum:

AZ: 61.26.398C (3.3)

### **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 398.C, Dresden-Strehlen Nr. 8, Wissenschaftsstandort Dresden-Ost, Teilbereich 1.C, nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Ziel des Bebauungsplanes**

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

- *Schaffung eines hochwertigen Wissenschafts- und Innovationsstandortes*
- *Ausweisung der hierfür erforderlichen Bauflächen*
- *Einordnung der erforderlichen stadttechnischen Infrastruktur mit Anbindung des Plangebietes an die Liebstädter Straße (Bahnunterführung)*
- *Einordnung der erforderlichen verkehrstechnischen Infrastruktur*
- *Sicherung der am Standort vorhandenen sozialen Infrastruktur*
- *Einordnung und Sicherung von ökologisch sinnvollen Grün- und Freiflächen*

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelegenen Flächen dienen in Teilen als Vorbehaltsflächen für die Erweiterung der Bahnanlagen und wurden kleingärtnerisch wie sportlich genutzt. Das Plangebiet ist im bauplanungsrechtlichen Sinne überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen. Lediglich in einem Teilbereich zwischen Hagedornplatz und Rudolf-Bergander-Ring sind bauliche Anlagen mit Wohnnutzung, Gewerbe und für den Gemeinbedarf (Schule, Jugendhaus) anzutreffen. Auf den Grundstücksflächen sollen attraktive Bauflächen für die Ansiedlung von Einrichtungen aus Wissenschaft, Forschung und Lehre und somit hochwertiger Arbeitsplätze entwickelt werden, welche durch die im Bestand vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Sport) eine Ergänzung erfahren. Die Leitidee des städtebaulichen Konzeptes besteht in der Integration dieser Flächen in das Stadtgefüge unter Ausnutzung der geplanten Infrastruktur. Als Teilabschnitt des Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost bildet die Umsetzung der Planung den räumlichen Auftakt einer nachhaltigen Entwicklung des Standortes.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 398.C zur Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt und in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschrieben und bewertet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verhinderung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen wurden mit Hilfe des Dresdner Modells im Grünordnungsplan bilanziert. Fällungen im stadtplanerischen

## Anlage 5 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 02.06.2022

Innenbereich werden nach der Gehölzschutzsatzung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bewertet und ggf. Ersatzpflanzung beauftragt. Im Ergebnis der Bilanzierung ist ein Defizit bei den betrachteten Schutzgütern Biotop- und Nutzungstypen, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Erholung festzustellen. Das Defizit im Schutzgut Erholung ist vorwiegend durch die Beseitigung der Kleingärten entstanden und wird mit der Schaffung neuer Kleingärten im westlich liegenden Bebauungsplangebiet Nr. 399 kompensiert. Der Überschuss aus dem Bauvorhaben der neuen Kleingärten ist in die hier durchgeführte Bilanzierung rechnerisch nicht mit eingeflossen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden drei Ersatzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich verankert.

Mit diesen drei Maßnahmen verbleiben auch weiterhin Defizite im Schutzgut Boden, Wasserhaushalt und Klima. Diesen Defiziten stehen Überschüsse im Schutzgut Biotop- und Nutzungstypen, Erholung, Biotopverbund und Überflutungsflächen gegenüber.

Unter Berücksichtigung des im Vergleich zur Größe des Plangebietes geringen Gesamtdefizites und des Sachverhaltes, dass ein großer Teil der Flächen in einem innerstädtischen Bereich bereits bebaut war und somit keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen werden, ist das Defizit vertretbar. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei der Bilanzierung davon ausgegangen wurde, dass die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe voll ausgeschöpft werden, was nicht immer so umgesetzt werden wird. Zudem hat das Klimadefizit keinen erheblichen Einfluss auf den Stadtkern.

In einem schalltechnischen Gutachten wurden der Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und Schienenwege sowie die umgebende bauliche Nutzung berücksichtigt. Es wurde ermittelt, dass das Vorhaben zu relevanten Immissionsbeiträgen bei den nächstgelegenen schutzwürdigen Bauungen und Flächen führen wird. Insofern sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der benachbarten Nutzungen wird das Baugebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Der Bebauungsplan setzt für einzelne Teilflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 zur Vermeidung unzulässiger Beeinträchtigungen fest.

An den gekennzeichneten Fassaden sind die Geräuschimmissionen so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen sind.

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasser-, Bundesimmissionsschutz-, Bodenschutz- und Naturschutzrecht durch die zuständigen Fachbehörden. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erkannt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe eingeleitet werden.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde bzw. die Fachbehörde überwacht.

Für die Maßnahmen zum Artenschutz wird ein 10-jähriges Monitoring beauftragt.

## Anlage 5 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 02.06.2022

### Wesentliche Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. *Anregung zum Geltungsbereich*
2. *Anregung zur baulichen Nutzung*
3. *Anregungen zu den Belangen Umwelt (Artenschutz, Grünordnung, Immissionsschutz)*
4. *Anregungen zur geplanten technischen Infrastruktur*

### Beurteilung der Belange und Abwägungsvorgang

zu 1.:

Durch den Träger des Eisenbahnverkehrs wurde angezeigt, dass planerische Überlegungen zum Ausbau der Strecke Dresden-Pirna unter Berücksichtigung des internationalen Zugverkehrs nach Prag bestehen. Dies haben sich jedoch noch nicht ausreichend konkretisiert, so dass der Geltungsbereich des Plans und somit die planerischen Zielstellungen in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen zurückgenommen wurden.

zu 2.:

Im Rahmen der Offenlage wurden die Festsetzungen zum Nutzungsspektrum der Gemeinbedarfsfläche um einen Bolzplatz ergänzt. Eine weitere Detaillierung des Zulässigkeitsrahmens in den Baugebieten „Sondergebiet Wissenschaft-Forschung-Innovation“ wurde nicht vorgenommen, da die Baugebiete anhand der festgesetzten Nutzungen ausreichend bestimmt sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde hinsichtlich der Einordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Energien konkretisiert, um eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sowie des Ortsbildes auszuschließen.

zu 3.:

Die Umsetzung des Planes hat örtlich erhebliche Umweltauswirkungen. Die hochgradige Versiegelung hat einen Verlust von Boden und Bodenfunktionen zur Folge. Sie beeinträchtigt den Wasserhaushalt und das Klima im Plangebiet negativ. Für Pflanzen und Tiere gehen Lebensräume verloren. Das Gebiet wird infolge Wärmespeicherung in den Sommermonaten stark erwärmt. Der Kaltluftstrom wird durch parallel zur Reicker Straße errichtete hohe Gebäude unterbrochen und kann nicht in das Gebiet eindringen. Die klimatischen Auswirkungen sind jedoch in erster Linie im Plangebiet spürbar.

Wegen der vormals ausgeübten baulichen Nutzung wird mit der vorliegenden Planung keine unberührte Fläche in Anspruch genommen. Zudem liegt das Plangebiet im innerstädtischen Bereich mit Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Beide Sachverhalte sprechen für die Beplanung des Gebietes und folgen dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Die negativen Auswirkungen, vornehmlich auf das Plangebiet selbst, werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert:

## Anlage 5 zur Vorlage

## Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 02.06.2022

- Einschränkung des Versiegelungsgrades auf unbebauten Flächen
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag
- Festsetzungen zur Verwendung TSR-optimierter Fassadenfarben
- Dachbegrünung auf mind. 90 % der Flach- und Pultdächer
- Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung der Straßen und Fassaden
- Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum
- Begrünungsfestsetzungen für die Freiflächen einschließlich Baumpflanzungen
- Fassadenbegrünung
- Schutz von wertvollen Gehölzen
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen wurden mit Hilfe des Dresdner Modells im Grünordnungsplan bilanziert. Es verblieb ein Defizit bei den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden und Wasserhaushalt. Zur Kompensierung des Defizites wurden drei Ersatzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich verankert. Durch diese wird das Defizit nicht vollständig kompensiert. Es verbleiben auch weiterhin Defizite.

Unter Berücksichtigung des im Vergleich zur Größe des Plangebietes geringen Gesamtdefizites und des Sachverhaltes, dass eine teilweise vorgenutzte Fläche im innerstädtischen Bereich intensiver genutzt und somit keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen werden, ist das Defizit vertretbar.

zu 4.:

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung innerhalb des Planverfahrens wurde eine mit den örtlichen Medienträgern abgestimmte Machbarkeitsstudie und Erschließungskonzeption für das Projekt Wissenschaftsstandort Dresden-Ost, in dem sich das Plangebiet befindet, erarbeitet. Diese weist nach, dass der Standort technisch in erforderlichem Umfang erschlossen werden kann. Die konkrete Ausgestaltung der Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Infrastruktur bleibt der sich anschließenden Ausführungsplanung vorbehalten. Bezüglich der geplanten Verkehrsbaumaßnahme zwischen Winterbergstraße und Reicker Straße incl. einer Bahnüberführung erfolgten Vorabstimmungen zwischen dem Straßenbaulastträger und dem Träger des Eisenbahnverkehrs. Die Ergebnisse flossen in die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein und werden über ein Planfeststellungsverfahren zum Eisenbahnkreuzungspunkt weiter qualifiziert.

Szuggat  
Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Mobilität