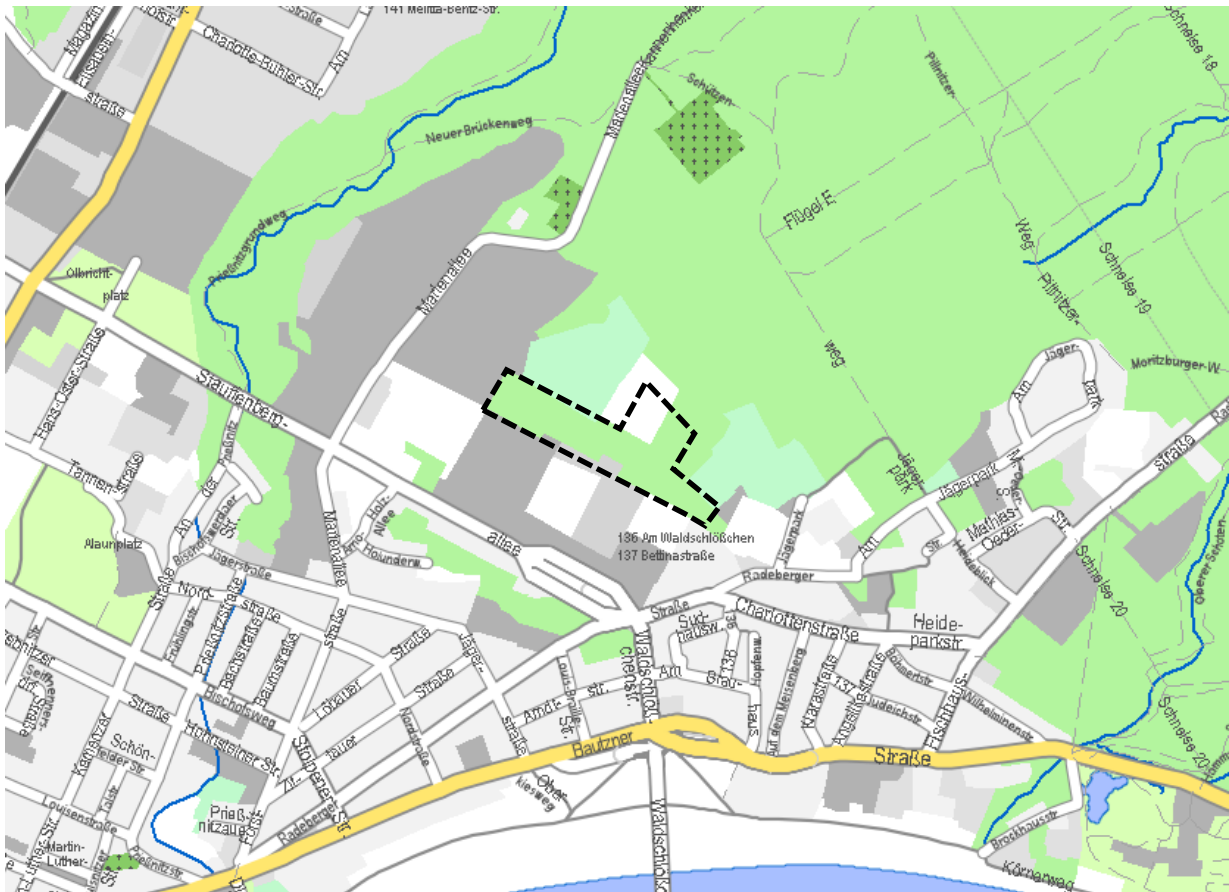



**Landeshauptstadt Dresden
Amt für Stadtplanung und Mobilität**

**Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6
Stadtbezirk Neustadt
Teilbereich Jägerpark**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung
(Fassung vom 29. September 2023)**



Dresden, 06.10.2023

i.V. 
Dr. Lerm
Amtsleiter

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 2 von 39

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung	4
1 Planungsverfahren	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Planungserfordernis	4
1.2.1 Zweck des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens	4
1.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6024	4
1.2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
1.2.4 Erfordernis zur Ergänzung der Darstellungen	5
1.2.5 Erfordernis zur Änderung der Darstellungen	5
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	6
2 Planungsziele/teilräumliche Entwicklung	7
2.1 Übergeordnete Planungen	7
2.1.1 Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“	8
2.2 Räumliche und funktionale Stadtentwicklung	9
2.2.1 Örtliche Situation	9
2.2.2 Gegenstand des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens	10
3 Planinhalt	10
3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
3.1.1 Einbindung in die Umgebungsnutzungen	10
3.1.2 Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte	10
3.1.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtung	11
3.2 Umwelt	11
3.2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
3.3 Verkehr	11
3.4 Stadttechnik	12
4 Flächenbilanz	12
Teil B: Umweltbericht	14
1 Einleitung und rechtliche Grundlagen	15
2 Abgrenzung des Betrachtungsraumes	16
3 Allgemeine Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	19
4 Relevante Vorgaben / Feststellungen der übergeordneten Fachplanungen	20

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 3 von 39

5 Bestandsaufnahme (IST), Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung / Prognose bei Änderung der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten (SOLL).....	25
5.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	25
5.1.1 Schutzgut Arten + Biotope	25
5.1.2 Schutzgut Wasser	27
5.1.3 Schutzgut Boden	28
5.1.4 Schutzgut Fläche	29
5.2 Mensch und seine Gesundheit.....	29
5.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
5.4 Landschaftsbild.....	32
5.5 Klima / Klimawandel.....	32
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung	35
8 Kumulierung von Auswirkungen	35
9 Monitoring.....	36
10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
11 Quellen und Datengrundlagen	39

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 4 von 39

Teil A: Begründung des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung

1 Planungsverfahren

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6 umfasst den Teilbereich Jägerpark im Stadtbezirk Neustadt.

Er wird begrenzt durch

- die Graf-Stauffenberg-Kaserne der Bundeswehr (im Folgenden „Offiziersschule“, angrenzendes Flurstück Nr. 1963/62 der Gemarkung Neustadt) im Westen,
- die westlichen 40 m der Flurstücksgrenze zwischen Nr. 1963/92 und Nr. 2256/199, Gemarkung Neustadt; von dort eine parallel zur Flurstücksgrenze zwischen Nr. 1963/62 und Nr. 2256/199, Gemarkung Neustadt 145 m nach Norden verlaufende gedachte Linie; von dort eine in 60 m Abstand parallel zur Flurstücksgrenze zwischen Nr. 2878/2 und Nr. 2256/199, Gemarkung Neustadt 175 m nach Südosten verlaufende gedachte Linie; von dort eine quer zur Flurstücksgrenze zwischen Nr. 1963/62 und Nr. 2256/199, Gemarkung Neustadt 100 m nach Südwesten verlaufende gedachte Linie; von dort eine zur westlichen Ecke des Flurstücks Nr. 2253/10, Gemarkung Neustadt verlaufende gedachte Linie, weiter der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 2253/10, Gemarkung Neustadt bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1963/85, Gemarkung Neustadt und dieser nach Süden bis zur Grenze des Flurstücks Nr. 1963/84, Gemarkung Neustadt folgend im Norden und Osten,
- die auf dem Flurstück Nr. 1963/84 (Gemarkung Neustadt) verlaufende private Erschließungsstraße in Rücklage der Liegenschaft Stauffenbergallee 2 im Süden.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

1.2 Planungserfordernis

1.2.1 Zweck des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens

Für den voran näher bezeichneten Teilbereich soll ein Verfahren zur Ergänzung und Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan durchgeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnsiedlung in verdichteter Bauform (Geschosswohnungsbau) zu erreichen. Zur Herstellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB) ist somit die Durchführung eines Flächennutzungsplan-Ergänzungs- und -Änderungsverfahrens erforderlich.

1.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6024

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6024 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll auf Antrag des Vorhabenträgers vom 6. Juli 2015 die Entwicklung eines Wohn-

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 5 von 39

quartiers ermöglicht und umgesetzt werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr fasste am 18. Mai 2016 (Beschluss-Nr. SB/022/2016) den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024, Dresden-Neustadt, Albertstadt Ost Jägerpark. Die öffentliche Auslegung hat im Zeitraum vom 30. Dezember bis einschließlich 17. Februar stattgefunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht neben der Errichtung von ca. 700 Wohnungen in vorwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in durchgrünter offener Bauweise ergänzende Angebote für Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe sowie eine Bildungseinrichtung (Grundschule) einschließlich der notwendigen technischen Infrastruktur vor. Die landschaftsräumliche Einbindung des Gebietes nach Norden, Westen und Osten erfolgt durch breite Grünzonen in Form von Wällen als Übergang zur Heide und den Sportstätten. Dieser Bereich enthält auch die naturschutzrechtlichen Ersatzflächen für Artenschutzmaßnahmen.

1.2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in den Grenzen vom 1. Januar 1999 (rechtswirksam seit 22. Oktober 2020) wird der Planungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Die gemischte Baufläche soll Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Gastronomie, Bildung oder Kultur ermöglichen, ohne die umgebenden Bestandsnutzungen Militär-, Schul- und Verwaltungsfunktionen einzuschränken. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Ergänzung und Änderung verläuft eine Grünvernetzung (Symboldarstellung ohne Flächenausdehnung). Sie zeigt zum einen stadtstrukturell bedeutsame Grünverbindungen innerhalb von Bauflächen und zum anderen verdeutlicht sie Grünstrukturen, welche aus dem räumlich-funktionalen Zusammenwirken einzelner Grünflächen als Nebennutzung zu baulichen und sonstigen Nutzungen entstehen.

Im Südosten befindet sich die Symboldarstellung für eine Gemeinbedarfsausstattung mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtung.

Im Geltungsbereich der Ergänzung und Änderung befinden sich drei Teilflächen, für welche entsprechend den Punkten 2.1.3 und 2.1.7 des Genehmigungsbescheides der Landesdirektion Sachsen vom 3. Dezember 2019 über den Flächennutzungsplan die Genehmigung versagt wurde, sodass für diese Teilflächen keine Darstellungen eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vorliegen. Sie erscheinen im Flächennutzungsplan somit als „weiße Flächen“.

Eine Altlastenverdachtsfläche ist mit dem Symbol „Erhebliche Bodenbelastung“ gekennzeichnet.

1.2.4 Erfordernis zur Ergänzung der Darstellungen

Für die drei Teilflächen ohne Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Flächennutzungsplan-Ergänzung erforderlich, um im Flächennutzungsplan lückenlose Darstellungen für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6024 zu erhalten.

1.2.5 Erfordernis zur Änderung der Darstellungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 6024 enthält unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen für Freiflächen und Baugebiete. Es wird ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen ausgewiesen. Die zu bebauenden Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt; diese Darstellungen sind zu ändern. Dagegen sind die geplanten Grünzonen im Übergangsbereich zur Dresdner

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 6 von 39

Heide bereits aus der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald entwickelt; hier besteht kein Änderungsbedarf.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 ergänzt und geändert. Da die Verfahrensvorschriften für die Ergänzung und für die Änderung des Flächennutzungsplanes identisch sind (§ 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB), wird für alle Ergänzungs- und Änderungsteilflächen ein gemeinsamer Geltungsbereich gebildet und ein einheitliches Ergänzungs- und Änderungsverfahren durchgeführt. Es durchläuft die folgenden wesentlichen Verfahrensschritte.

1. Einleitung der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6
Beschluss des Ausschusses Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften
2. Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt, soweit sie für die Ebene der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung von Belang waren.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde ermittelt, dass durch den planerischen Eingriff der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung voraussichtlich die Schutzgüter Arten + Biotope, Boden, Klima und Kulturgüter, sowie Landschaftsbild betroffen sind. Wie in der Begründung dargestellt, erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Befassung sämtlicher Umweltauswirkungen und es werden entsprechende Festsetzungen, Hinweise oder Maßnahmen formuliert.
3. Billigungsbeschluss zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6 und öffentliche Auslegung/Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(folgt)
4. Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der Flächennutzungsplan Ergänzung und -Änderung Nr. 6 und Feststellungsbeschluss des Stadtrates über die Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6
(folgt)
5. Genehmigung durch die Landesdirektion Sachsen
(folgt)
6. Öffentliche Bekanntmachung (Rechtswirksamkeit)
(folgt)

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 7 von 39

2 Planungsziele/teilräumliche Entwicklung

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich primär aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und dem geltenden Regionalplan Oberen Elbtal/Osterzgebirge 2020.

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der LEP 2013 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 Ergänzungs- und Änderungsbereichs zu einer Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte in geringer Entfernung zur Dresdner Innenstadt wird den Vorgaben des LEP 2013 vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums entsprochen.

Der Regionalplan enthält für den Ergänzungs- und Änderungsbereich folgende Festlegungen:

1. Sichtexponierter Elbtalbereich (Karte 3, Ziel 4.1.2.3):

Gemäß Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Regionalplans liegt der Ergänzungs- und Änderungsbereich im sichtexponierten Elbtalbereich. Dieser ist in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten und von landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten. Der sichtexponierte Elbtalbereich wird durch Sichtpunkte charakterisiert.

Bei der FNP-Änderung kommt es zu keiner Neuausweisung von Bauflächen, die Änderung besteht darin den Charakter der Baufläche zu ändern, von einer gemischten Baufläche hin zu einer Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte. Zudem wird das Ziel nicht berührt, da keine relevanten Sichtpunkte durch eine Bebauung beeinträchtigt werden.

2. Wasserressource (Karte 2, Ziel 5.2.1):

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ im Zusammenhang mit der Trinkwasserschutzzone III B (Saloppe-Albertstadt Zone III B, Trinkwasserschutzonenordnung für die Wasserschutzgebiete der Wasserwerke Saloppe/Albertstadt/VEB Margon-Stammbetrieb vom 4. April 1985). Dies wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Wasserschutzgebiet übernommen.

Eine Beeinträchtigung dieses Zieles wird durch eine Bebauung nicht erwartet. Weitergehende Untersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

3. Frischlufitentstehungsgebiet (Karte 5, Ziel 4.1.4.1):

Gemäß Ziel 4.1.4.1 des LEP 2013 sind siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 8 von 39

Da sich die Planungsfläche ausschließlich im Randbereich des siedlungsrelevanten Frischluftentstehungsgebietes in der Dresdner Heide befindet, wird die Frischluftentstehung in einem ausschließlich sehr geringen Maße berührt, sodass eine Bebauung dennoch möglich ist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird durch eine eher offene Bauweise sowie durch die Stellung der Gebäude reagiert, sodass der Frischluftabfluss und die Durchströmbarkeit nur minimal verschlechtert wird.

4. Gebiet mit hoher geologischer Grundwassergefährdung (Karte 6, Ziel 4.1.2.1):

Gemäß Ziel 4.1.2.1 des LEP 2013 ist in Gebieten mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung auf angemessene Nutzungen, die das Fehlen geologischer Schutzfunktionen berücksichtigen, hinzuwirken.

Bei der FNP-Änderung kommt es zu keiner Neuausweisung von Bauflächen, die Änderung besteht darin den Charakter der Baufläche zu ändern, von einer gemischten Baufläche hin zu einer Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte. Eine Beeinträchtigung dieses Zieles wird durch eine Bebauung nicht erwartet. Weitergehende Untersuchungen werden ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

5. Grundwasservorkommen Klimawandel (Karte 6):

Gebiete, in denen Grundwasservorkommen durch die Folgen des Klimawandels erheblich beeinträchtigt werden können. Klimabedingte Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen ziehen Veränderungen des Naturhaushaltes nach sich, die ihrerseits eine Anpassung von Landnutzungen erfordern werden.

Bei der FNP-Änderung kommt es zu keiner Neuausweisung von Bauflächen, die Änderung besteht darin den Charakter der Baufläche zu ändern, von einer gemischten Baufläche hin zu einer Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte. Eine Beeinträchtigung dieses Zieles wird durch eine Bebauung nicht erwartet. Weitergehende Untersuchungen werden ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Konversion und Revitalisierung des ehemals militärisch genutzten Areals steht nicht in Konflikt zu den regionalplanerischen Festlegungen.

2.1.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“

Strukturell stellt der zu ergänzende und zu ändernde Bereich eine Anbindung des Dresdner Siedlungskerns an den nördlichen, durch die weitläufigen Waldflächen der Dresdner Heide geprägten Landschaftsraum dar. Als bauliche Nutzungsschwerpunkte in der Umgebung sind Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie Liegenschaften der Bundeswehr auszumachen. Die angrenzenden Waldflächen der Dresdner Heide unterliegen einerseits einer forstwirtschaftlichen Nutzung und bilden andererseits einen wichtigen Bestandteil der für die Dresdner Bevölkerung versorgungswirksamen Grünausstattung im Stadtgebiet.

Fachliche Grundlagen der aktuellen Stadtentwicklungspolitik sind das am 2. März 2023 durch den Dresdner Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2035+“. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen, es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept dokumentiert die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Landeshauptstadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 9 von 39

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich zählt zu dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept benannten Schwerpunktraum 5 „Albertstadt und (nördliche) Äußere Neustadt“. Die Entwicklungsziele sind auf die Schaffung eines „Nachfragegerechten Wohnungsangebotes und Infrastruktur“ sowie die „Entwicklung einer ausgewogenen Stadtstruktur“ ausgerichtet. Zur Umsetzung der Ziele sollen die Brachflächenpotenziale genutzt und Wohnbaustandorte mit hoher Lebens- und Freiraumqualität entwickelt werden. Als konkretes Projekt wird in der Fortschreibung des INSEK der Wohnbaustandort „Jägerpark“ benannt.

Mit der Entwicklung neuer Wohnbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem inzwischen angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Eigenheimen und ca. 16.400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ermittelt. Darüber hinaus besteht bis 2035 ein Bedarf an rund 10.000 zusätzlichen Sozialwohnungen, der durch die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen gesichert werden soll.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung einer Brachfläche zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zur Sicherung des Wohnbedarfes entsprochen.

2.2 Räumliche und funktionale Stadtentwicklung

2.2.1 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzung und Änderung mit einer Größe von etwa 7,3 ha befindet sich im Stadtbezirk Neustadt, liegt als Bestandteil der historischen Militärstadt Albertstadt nördlich der Äußeren Neustadt und bildet den Siedlungsrand zur Dresdner Heide hin. Aufgrund der Aufgabe der ehemaligen militärischen Nutzung unter Zurücklassung ruinöser Baulichkeiten sowie Ablagerungen mit Altlastenverdacht entwickelten sich im Ergänzungs- und Änderungsbereich mehrere kleine Waldflächen. Im Fall der Waldumwandlung ist jeweils Ausgleich durch Ersatzaufforstung an anderer Stelle zu schaffen. Im Zusammenhang mit der Realisierung einer das künftige Baugebiet umrahmenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme¹) wurden die Reste der Bausubstanz bereits beseitigt.

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich wird eingeschlossen von der Offiziersschule im Nordwesten, nordöstlich grenzt das Waldgebiet Dresdner Heide an. Im Osten befinden sich das Gelände eines Fußballvereins mit Spielfeldern und Funktionsgebäuden sowie eine Kleingartenanlage. Südöstlich in der weiteren Nachbarschaft befindet sich an der Radeberger Straße eine private Wohnanlage mit Geschosswohnungsbau. Im Süden befinden sich Behördenstandorte des Freistaates Sachsen (einschließlich einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende). Ein Kita- und Schulstandort liegt südwestlich des Geltungsbereiches des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens.

¹ continuous ecological functionality measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 10 von 39

2.2.2 Gegenstand des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB genannten Grundsätze der Bauleitplanung wird mit der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes folgendes Planungsziel angestrebt:

- Errichtung eines Wohngebiets in verdichteter Bauweise mit ergänzenden Dienstleistungsfunktionen geringen Umfangs
- Einordnung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtung im östlichen Teilbereich.

3 Planinhalt

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

3.1.1 Einbindung in die Umgebungsnutzungen

Die zu ergänzende und zu ändernde Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum weit überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dargestellt, an die sich im östlichen Ausläufer des Geltungsbereichs eine Gemeinbedarfsnutzung anschließt. Sie wird von mehreren größeren Nutzungseinheiten sehr unterschiedlicher Prägung umgeben, die als dauerhafter Bestand, teilweise mit Ansätzen einer Nutzungsintensivierung, eingeschätzt werden. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes spiegeln dies wider und zeigen nordwestlich eine Sonderbaufläche/Zweckbestimmung Bundeswehr, im Norden Wald, im Osten eine Gemeinbedarfsfläche/Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Anlage sowie eine Grünfläche/Zweckbestimmung Dauerkleingarten. Südlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Bildungseinrichtung bzw. öffentliche Verwaltung an. Am westlichen Ende des Geltungsbereichs befindet sich in geringer Entfernung eine gemischte Baufläche zur Entwicklung als Baugebiet mit vorrangiger Wohnfunktion. Des Weiteren verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Änderung eine Grünvernetzung. Sie zeigt zum einen stadtstrukturell bedeutsame Grünverbindungen innerhalb von Bauflächen und zum anderen verdeutlicht sie Grünstrukturen, welche sich aus dem räumlich-funktionalen Zusammenwirken einzelner Grünflächen als Nebennutzung zu baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben und die als solche gesichert bzw. hergestellt werden sollen. Südöstlich, in Richtung der Radeberger Straße, schließt die nächstgelegene Bestandswohnbebauung an. Die beschriebene Nutzungsstruktur verdeutlicht die strukturellen Verflechtungen mit der daraus folgenden Notwendigkeit zur gegenseitigen Berücksichtigung der mit der Nutzungsausübung einhergehenden Aus- bzw. Einwirkungen.

Folgende künftige Darstellungen des Flächennutzungsplans sind Gegenstand des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens:

3.1.2 Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungs- und Änderungsfläche erfolgt die einheitliche Darstellung einer ca. 6,5 ha großen Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte, womit die Entwicklung einer funktional und siedlungsstrukturell in sich geschlossenen Wohnanlage mit etwa 800 Wohneinheiten ermöglicht wird. Die in der umgebenden Bebauungsstruktur der Albertstadt angelegten Grundformen großer Nutzungseinheiten in verdichteter Bauweise und zugehörigen

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 11 von 39

städtebaulichen Achsen werden aufgenommen und der Siedlungsbereich zum Landschaftsraum der Dresdner Heide hin mit einer klaren Form abgegrenzt. Ergänzende Funktionen wie Einzelhandelsflächen zur örtlichen Versorgung lassen sich innerhalb der Wohnbauflächendarstellung einordnen.

3.1.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtung

Durch die geplante Einordnung einer Wohnsiedlung in verdichteter Bauweise entsteht vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungslage im Bereich der östlichen Neustadt der Bedarf für eine zusätzliche Bildungseinrichtung. Zur Unterbringung der geplanten Gemeinbedarfsausstattung wird eine Gesamtfläche von etwa 0,8 ha bereitgestellt. Der vorgesehene Bereich gewährleistet eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Kinder aus dem Areal selbst als auch aus der näheren Umgebung. Die Einordnung der Gemeinbedarfsfläche steht im Einklang mit der Fortschreibung der Schulnetzplanung der Landeshauptstadt Dresden mit Beschluss des Stadtrates am 25. Januar 2018, nach der die Einordnung einer ca. 1 ha großen Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule zur Deckung dieses Bedarfs erforderlich ist.

3.2 Umwelt

3.2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes in Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zur 6. Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans ist in diese Begründung als gesonderter Teil integriert (Teil B).

3.3 Verkehr

Die Verkehrsanbindung der Ergänzungs- und Änderungsfläche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt derzeit über die Radeberger Straße. Für die künftige Erschließung ist die neu herzustellende Planstraße Ost vorgesehen, welche bei vollständiger Verkehrswirksamkeit die Anbindung der Standorte Alberstadt Ost/Jägerpark (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6024), Stauffenbergallee/Marienallee (Bebauungsplan Nr. 392) sowie Entwicklungsflächen des Freistaates Sachsen im Bereich der Rücklage der Dienststelle Dresden der Landesdirektion Sachsen ermöglicht. Die Erschließung wird dann einerseits im Westen über die Marienallee, im Osten über die Radeberger Straße sowie von Süden aus über die Stauffenbergallee (durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 392) gewährleistet.

Die Ergänzungs- und Änderungsfläche ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien 64 (Kaditz – Reick, Angebotsqualität II – mindestens alle 10 Minuten) und 74 (Marienallee – Jägerpark, Angebotsqualität III – alle 10 bis 30 Minuten) erschlossen. Die Bushaltestellen befinden sich an der Stauffenbergallee (Haltestellen „Marienallee“, „Landesdirektion Sachsen“ und „Waldschlößchenstraße“). An der Haltestelle „Waldschlößchen“ (Waldschlößchenstraße/Ecke Bautzner Straße) in einer Entfernung von etwa ½ bis 1 km, also nur noch bedingt im fußläufigen Bereich, ist mit der Straßenbahnlinie 11 (Zschertnitz – Bühlau, Angebotsqualität II) eine weitere Anbin-

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 12 von 39

dung an das Dresdner Straßenbahnnetz gegeben; außerdem erfolgt hier die unmittelbare Anbindung an den Regionalverkehr mit den Buslinien 261 (Sebnitz - Dresden) und 305 (Bischofswerda - Dresden), beide in Angebotsqualität IV/V (ab 30 Minuten).

Die innere Erschließung, ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr sowie die Gewährleistung der Barrierefreiheit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung.

3.4 Stadttechnik

Die Nutzung der Fläche für Wohnungsbau mit hoher Wohndichte führt nicht zu flächennutzungsplanrelevanten Änderungen im Bereich der Ver- und Entsorgung. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der gesamte zusätzliche Bedarf des Plangebietes mit Ausnahme der Regenwasserbewirtschaftung und der Trinkwasserversorgung über die vorhandenen Medien weitgehend abgesichert.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 werden stadttechnisch relevante Sachverhalte der äußeren und inneren Erschließung einer detaillierten Prüfung unterzogen und als Bestandteil des Erschließungsplanes geregelt.

4 Flächenbilanz

Die Ergänzungen und Änderungen der Darstellung bewirken in der Flächenbilanz unter gesamtstädtischem Aspekt kaum messbare Veränderungen, wie die folgende Tabelle zeigt.

Insofern gibt es durch die Nutzungsverschiebung für die Flächennutzungsplanung kein Kompensationserfordernis auf gesamtstädtischer oder Stadtteilebene. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist davon unbenommen und wird auf der Ebene verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 13 von 39

Flächenkategorie	ohne Ergänzung und Änderung Nr. 6		mit Ergänzung und Änderung Nr. 6	
	ha	%	ha	%
Gemischte Baufläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	3,6	0,4	/	/
– Stadtbezirk Neustadt	143,2	15,2	139,6	9,4
– Stadt Dresden insgesamt	943,7	2,9	940,1	2,9
Wohnbaufläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	/	/	6,5	89,0
– Stadtbezirk Neustadt	94,8	6,4	101,3	6,8
– Stadt Dresden insgesamt	3.609,2	11,0	3.615,7	11,0
Gemeinbedarfsfläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	0,2	5,3	0,8	11,0
– Stadtbezirk Neustadt	89,8	6,0	90,4	6,1
– Stadt Dresden insgesamt	629,2	1,9	629,8	1,9
Gesamtfläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	3,8	100,0	7,3	100,0
– Stadtbezirk Neustadt	1.486,7	100,0	1.486,7	100,0
– Stadt Dresden insgesamt	32.831,1	100,0	32.831,1	100,0

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 14 von 39

Teil B: Umweltbericht

Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Ergänzung und – Änderung Nr. 6, Stadtbezirk Neustadt, Teilbereich Jägerpark

Dipl. Ing. Chr. Hein
Freier Landschaftsarchitekt bdla

Stand: 17. Mai 2023/ Überarbeitung Umweltamt: 13. September 2023

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 15 von 39

1 Einleitung und rechtliche Grundlagen

Die Landeshauptstadt Dresden hat in ihrem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 18. Mai 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024, Dresden-Neustadt, Alberstadt Ost Jägerpark beschlossen, der die Entwicklung eines Wohnstandortes in verdichteter Bauweise am Rand der Dresdner Heide zum Ziel hat.

Parallel zur Planerstellung zum Bebauungsplan wird eine Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden für den betreffenden Teilbereich erforderlich, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine in Teilen abweichende Zielstellung der Stadtentwicklung in diesem Bereich darstellt, bzw. Teilflächen aus der Darstellung ausgeklammert sind. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nur möglich, wenn dieser aus einem geltenden Flächennutzungsplan zu entwickeln geht.

Der Flächennutzungsplan folgt in seinen Darstellungen den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung. Er stellt eine dynamische Planungsaufgabe in der Hoheit der Kommune dar, die neben einer langfristigen Flächenvorsorge auch aktuelle Entwicklungen berücksichtigen muss und einer kontinuierlichen Konkretisierung und Weiterentwicklung bedarf. Änderungsverfahren sollen die gesamtstädtische Steuerungsfunktion gewährleisten und einen abgesicherten Rahmen der städtischen Entwicklung garantieren. Dies fokussiert in erster Linie auf bauliche Aspekte, darf aber Fragen der Sicherung einer ökologisch ausgerichteten Daseinsvorsorge und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht missachten.

Der Umweltbericht zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet und bewertet die prognostizierbaren Umweltauswirkungen der angepassten zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungstypen. Hierbei wird in erster Linie nicht das Vorhaben per se betrachtet, sondern werden die Abweichungen zwischen der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes und der geplanten Änderungsfassung bewertet.

Da das Änderungsbestreben in direktem Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben der Aufstellung des VB-Planes 6024 steht, ergeben sich durch dessen paralleles Verfahren transparente Erkenntnisse über mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der Themenkomplex der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung und möglichen Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet und geregelt und ist nicht Teil der FNP-Änderungsplanung.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 16 von 39

2 Abgrenzung des Betrachtungsraumes

Einer Abschätzung der prognostizierbaren Umweltauswirkungen wird im Folgenden eine kurze Gegenüberstellung der Plandarstellungen vorangestellt. Verglichen werden dabei der Planausschnitt aus dem rechtskräftig verabschiedeten Flächennutzungsplan mit dem Planausschnitt der geplanten Änderung.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020 ist der Flächennutzungsplan am 22. Oktober 2020 rechtswirksam geworden.

	<p>rechtswirksamer Flächennutzungsplan</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Maßstab ca. 1 : 10.000</p>
	<p>Flächennutzungsplan mit Ergänzung und Änderung Nr. 6</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Maßstab ca. 1 : 10.000</p>

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 17 von 39

Die farblichen Hinterlegungen im Plan bilden die folgenden zulässigen Nutzungstypen ab:

Grün - Fläche für Wald im Norden im Übergang zur Dresdner Heide

Orange - gemischte Baufläche

Rot - Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte

Violett - Fläche für Gemeinbedarf im Südosten und Süden

Weiß – von der Genehmigung des FNP (2018) ausgenommene Flächen

Es ergeben sich zwischen den beiden Planständen die folgenden Änderungen:

Teilbereich Jägerpark	Stadtbezirk Neustadt
<p><u>Ergänzung und Änderung im Flächennutzungsplan</u> (rechtswirksamer Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999)</p> <p>von</p> <ul style="list-style-type: none"> – gemischter Baufläche und – von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommenen Flächen <p>in</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte und – Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Bildungseinrichtung 	

Die Begründung zum Vorentwurf (Fassung vom 21. Januar 2021) der Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung Nr. 6 Stadtbezirk Neustadt, Teilbereich Jägerpark liefert eine im Folgenden übernommene Aufstellung zur Veränderung der Flächenbilanz innerhalb der Flächenkategorien Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche jeweils bezogen auf den Stadtbezirk Neustadt bzw. die Stadt Dresden gesamt.

Flächenkategorie	ohne Ergänzung und Änderung Nr. 6		mit Ergänzung und Änderung Nr. 6	
	ha	%	ha	%
Gemischte Baufläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	3,6	0,4	/	/
– Stadtbezirk Neustadt	143,2	15,2	139,6	9,4
– Stadt Dresden insgesamt	943,7	2,9	940,1	2,9
Wohnbaufläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	/	/	6,5	89,0
– Stadtbezirk Neustadt	94,8	6,4	101,3	6,8
– Stadt Dresden insgesamt	3.609,2	11,0	3.615,7	11,0
Gemeinbedarfsfläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	0,2	5,3	0,8	11,0
– Stadtbezirk Neustadt	89,8	6,0	90,4	6,1
– Stadt Dresden insgesamt	629,2	1,9	629,8	1,9
Gesamtfläche				
– Ergänzungs- und Änderungsbereich	3,8	100,0	7,3	100,0
– Stadtbezirk Neustadt	1.486,7	100,0	1.486,7	100,0
– Stadt Dresden insgesamt	32.831,1	100,0	32.831,1	100,0

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 18 von 39

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurden im Zuge seiner Aufstellung Teilflächen von einer Genehmigung ausgenommen. Diese haben einen Umfang von ca. 3,5 ha.

Zwei westlich gelegene Teilflächen sind dabei von potentiellen Bauflächen eingeschlossen, bzw. direkt angrenzend. Eine östlich gelegene Teilfläche hat eine zumindest partielle Anbindung an die als Waldfläche dargestellten Landschaftsteile.

Bei den Flächen handelt es sich um unbebaute, unversiegelte Flächen.

Im Rahmen der Betrachtung potentiell kumulativ wirksam werdender Faktoren wird der Betrachtungsraum auf die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 392, Dresden-Neustadt Nr. 40, Albertstadt Ost – Stauffenbergallee/Marienallee mit angrenzenden Sanierungsobjekten ausgeweitet. Die Betrachtung kumulativer Effekte stellt dabei sicher, dass durch räumlich benachbarte, aber in der Umsetzung zeitlich verschobene Eingriffe keine additiv massiv wirksam werdende Verschlechterung des Zustandes der Schutzgüter unberücksichtigt bleibt.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 19 von 39

3 Allgemeine Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Gesetzen und Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die vorbereitende Bauleitplanung auf FNP-Ebene und die verbindliche Bauleitplanung unterschiedlich sind. Planung soll auf allen Ebenen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellt.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die vorliegende Planung sind im Hinblick auf die Prüfung der Umweltauswirkungen vor allem folgende Zielstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen zu beachten:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und nachhaltig umgegangen werden, da insbesondere die belebten oberen Bodenschichten als Lebensraum und als wichtiger Untergrund für Zier- und Nutzpflanzen, sowie als Speicher und Puffer für Wasser und gelöste Nährstoffe von herausragender Bedeutung für den Menschen sind.

Unverbaute Landschaft ist als unvermehrbares Gut zu begreifen und in ihrem besonderen Wert zu betrachten. Überflüssige Versiegelungen von Boden sind zu vermeiden. Einer Neuversiegelung bislang unversiegelter Bodenflächen soll immer und vorrangig eine Entsiegelung gegenübergestellt werden, um die Nettobilanz der Versiegelung auszugleichen.

Böden mit Kontaminationen durch Schadstoffe oder schadstoffhaltige Ablagerungen sind zu sanieren, um ein Übertreten von Schadstoffen insbesondere in das Grundwasser oder die Nahrungskreisläufe (Wirkungspfad Boden-Mensch) zu verhindern.

Die besondere Relevanz der Frage des Bodenschutzes hat die Bundesregierung in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie mit dem formulierten Ziel einer maximalen täglichen Neuversiegelung von 30 ha im Bundesgebiet unterstrichen.

Wasser

Wasser spielt in besonderem Maß in den Kreisläufen des Lebens eine herausgehobene Rolle. Es fungiert als Lösungsmittel für Nährstoffe und Stoffwechselprodukte, es ist über Verdunstung, Niederschlag und als Speichermedium zentraler Bestandteil der Klimaprozesse und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aus Grundwasser gewonnenes Trinkwasser in guter Qualität ist zentrale Grundvoraussetzung für menschliches Siedeln.

Grundwasserneubildung und Landnutzung stehen in direktem Zusammenhang und bedürfen vorausschauender Planung.

Gewässer sind vernetzende Elemente der Landschaft und Ausbreitungskorridore von Arten.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 20 von 39

Lärm

Lärm stellt eine der maßgeblichen Ursachen für zivilisationsbedingte Krankheiten dar und beeinträchtigt darüber hinaus bei erhöhter Belastung die Arbeits- und Lebensverhältnisse.

Eine lärmfreie oder zumindest geräuscharme Umgebung wird vom Menschen als besonders geeignet für Erholung und Aufenthalt im Freien angesehen und ist insbesondere für ungestörten Schlaf unabdingbare Voraussetzung.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz, nachgeordnete Verordnungen, Technische Anweisungen und DIN-Normen regeln den Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkungen und beeinflussen die baurechtlichen Festsetzungen.

Natur- und Landschaftsschutz

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Natur und Landschaft stehen insbesondere im besiedelten Stadtraum unter extremem Störungs- und Nutzungsdruck und bedürfen der vorausschauenden Sicherung und Bewahrung. Natur ist kein künstlich vermehrbare Gut.

4 Relevante Vorgaben / Feststellungen der übergeordneten Fachplanungen

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2019)

Das Plangebiet liegt innerhalb des in der Kartendarstellung (Karte 3 Kulturlandschaft) abgegrenzten sog. „Sichtexponierten Elbtalbereich(es)“.

Das Plangebiet ist mit dem „Kulturdenkmalbereich Historisches Dresden“, sowie der Stadtlandschaft auf der gegenüberliegenden Elbtalseite durch seine wechselseitigen Blickbeziehungen verbunden. Für das Plangebiet gilt, dass hier eine mindestens 7-fache Überlagerung von Sichtfeldern vorliegt (Karte 14 Sichtexponierter Elbtalbereich).

Inhaltliches Ziel der Definition und Abgrenzung sichtexponierter Bereiche bzw. kulturdenkmalhistorischer Ensembles und Stadtstrukturen ist, diese vor Beeinträchtigungen visueller Art oder vollständiger Sichtverschattung zu bewahren und in ihrer herausragenden Bedeutung für das Gesamtbild einer Stadt zu schützen.

„Eine landschaftsbildstörende Bebauung im Sinne dieses Planes liegt dann vor, wenn eine bauliche Anlage auf Grund ihres äußeren Erscheinungsbildes die Dominanz im Sichtbereich eines Aussichtspunktes des Kulturdenkmals übernimmt; gewohnte Proportionen werden gesprengt. Die

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 21 von 39

bauliche Anlage zieht den Blick des Betrachters an und lenkt somit vom schützenswerten Landschaftsbild ab.“ (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Oberes Elbtal/Ostertagebirge zum geltenden RegP, S. 333 zu 2.6.2.4)

Durch den Flächennutzungsplan per se und seine Festlegung einer „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ werden keine konkreten Festlegungen zur zukünftigen baulichen Ausgestaltung getroffen. Auf Basis des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 Dresden-Neustadt Albertstadt Ost-Jägerpark kann zuverlässig von einer zukünftig 4–5-geschossigen Bebauung ausgegangen werden, die damit in ihrer Höhenentwicklung ein relevantes Maß an Sichtbarkeit auch von entfernter gelegenen Sichtpunkten erreicht.

Der Bebauungsplan legt unter Berücksichtigung der topografischen Bestandssituation eine Bezugsebene OKFF = EG von maximal 146,40 m über NHN für die nördlichsten Baukörper fest, aus der bei 18,0 m zulässiger Gebäudehöhe eine zulässige Baukörper-Oberkante von 164,40 m über NHN resultiert. Die benachbarten historischen Gebäude werden damit in ihrer Höhenabwicklung zumindest durch die geplanten Obergeschosse der nördlichsten Gebäude im WA 2 überstellt.

Dies führt – auch im Zusammenwirken mit der bereits in Umsetzung sich befindlichen Bebauung innerhalb des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 392 Dresden-Neustadt Nr. 40 Alberstadt Ost – Stauffenbergallee / Marienallee - zur Ausbildung einer visuell auch aus der Ferne wahrnehmbaren und die bestehenden Kulturdenkmäler in direkter Nachbarschaft tangierenden neuen baulichen Struktur. Die bestehenden Baudenkmäler werden in ihrer Bedeutung abgewertet.

Die konkrete Umsetzung der auf der Ebene der Flächennutzungsplanung planerisch vorbereiteten Bebauung im Rahmen der beiden Bebauungspläne führte bzw. führt zu einem massiven Eingriff in das randseitige landschaftsprägende Großgrün auf den Flurstücken der Baudenkmäler und durch den grenzparallelen Straßenbau geschuldete erforderliche Fällungen zu einer Freistellung der Gebäude. Planerisch berücksichtigte Ersatzpflanzungen werden in frühestens 25-30 Jahren eine vergleichbare Grünstruktur neu entstehen lassen.

Den regionalplanerischen Zielstellungen wird in Bezug auf das Landschaftsbild nicht vollumfänglich entsprochen.

Die geplante FNP-Änderung bedarf einer adäquaten Begründung, weswegen eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle und in diesem Umfang als im Kontext der Stadtentwicklung höhergewichtig einzustufen ist, obwohl negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Mensch prognostiziert werden können.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand innerhalb des großflächigen Frischluftentstehungsgebiets der Dresdner Heide (Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf), dessen Benefitwirkung auch auf Grund der Geländeneigung zur Stadtseite hin bis in die Siedlungsbereiche der Neustadt, eingeschränkt durch Bebauung entlang der Stauffenbergallee, hineinwirkt.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 22 von 39

Die Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung unterstreicht dabei die gleichermaßen definierte Flächenqualität als regionaler Grünzug (Karte 10 Regionale Grünzüge, Nummer 19) mit Ausprägung in Ost-West-Richtung.

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) wird unter den Zielen (4.1.4.1) für Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete festgeschrieben, dass diese „funktionsfähig erhalten und, falls es die sich anschließende siedlungsklimatische Situation innerhalb des Siedlungsgefüges erfordert, zusätzlich geschaffen werden müssen.

In der Bewertung der vorliegenden Planänderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich dabei einmal mehr die Einschränkung, dass bereits durch den rechtskräftigen Plan ein Eingriff mit Auswirkungen auf die klimatischen Faktoren erfolgen könnte. Die Ausweitung der für eine Bebauung zulässigen Flächen wird als zusätzliche Verschlechterung eingestuft.

Der Ergänzungs- und Änderungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Wasser-versorgung gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ im Zusammenhang mit der Trinkwasser-schutzzone III B (Saloppe-Albertstadt Zone III B, Trinkwasserschutz-zonenordnung für die Wasserschutzgebiete der Wasserwerke Saloppe/Albertstadt/VEB Margon-Stamm-betrieb vom 4. April 1985). Dies wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Wasserschutz-gebiet übernommen.

Das Plangebiet liegt (Karte 6, Boden- und Grundwassergefährdung) in einem „Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“. Entsprechend Zieldefinition (4.1.2.1) des Landesentwicklungsplanes LEP) ist in den betreffenden Gebieten auf angemessene Nutzungen gemäß der Gebietstypen des natürlichen Wasserhaushaltes, die das Fehlen geologischer Schutzfunktionen sowie die klimawandelbedingte Reduzierung der Grundwasserneubildung berücksichtigen, hinzuwirken.

Das Plangebiet wird der Kategorie des vorwiegend versickerungsdominierten Gebietswasserhaushaltes zugeordnet. Grundwasserneubildung und als Folge des Klimawandels zu beobachtende Veränderungen bei der Niederschlagsverteilung stehen in Beziehung zueinander und erfordern erhöhte Anstrengungen zu Minimierung negativer Auswirkungen durch die Bebauung. Eine örtliche Niederschlagswasserbewirtschaftung muss darüber hinaus auf die Altlastenstandorte im Plangebiet reagieren und eine Auswaschung oder Verlagerung evt. Schadstoffe über versickerndes Niederschlagswasser verhindern.

Die Ausweisung einer durch die Einbeziehung der vorherigen Weißflächen im Umfang deutlich erweiterten zulässigen Wohnbebauung führt zu einer Intensivierung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser.

Über die nachrichtliche Übernahme der Flächenkategorisierung als Wasserschutzgebiet wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dem Schutzanspruch genüge getan.

Aus den Festsetzungen zum Schutz des Wasserhaushalts im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung des VB-Planes Nr. 6024 lässt sich eine inhaltliche Berücksichtigung der Schutzziele ablesen, die insbesondere auf den Erhalt eines ausgeglichenen lokalen Wasserhaushaltes mit weitge-

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 23 von 39

hender Absicherung einer hohen lokalen Niederschlags-wasserversickerung abzielen. Ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird als unabdingbare Voraussetzung für eine abgesicherte Umsetzung der Planungsziele angesehen.

Die Wahrung der regionalplanerischen Zielstellungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser wird durch die Planung unter den o.g. Bedingungen gewährleistet.

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden

Auf Grundlage des § 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes sind die Kommunen verpflichtet einen Landschaftsplan als ökologische Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen. Die Inhalte des in sich nicht rechtsverbindlichen Planes sollen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden. Abweichungen vom Landschaftsplan sind zu begründen.

Der aktuell gültige Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt das Plangebiet als Waldfläche und den "Sichtexponierten Elbtalbereich" des Regionalplanes als sog. Sorgfaltsbereich nachrichtlich dar (s. Erläuterungstext Kap. 7.5.9).

Zu den Zielen wird dort u. a. ausgeführt:

"Der Charakter der stark durchgrünter Hänge ist zu bewahren. Vorhandene bauliche Elemente sind mit Großgrün gestalterisch einzubinden, störende Bauten, welche den naturnahen Charakter der Elbhänge und der Hangkanten nicht unerheblich beeinträchtigen, sind gegebenenfalls zurückzubauen. Es sind lediglich behutsame Ergänzungen zuzulassen; Baulichkeiten haben sich der Umgebung anzupassen. ..."

Für umgebende Bestandsbauflächen stellt der Landschaftsplan entsprechend den Maßnahmetyp "Erhalt und Entwicklung des hohen Durchgrünungsgrades der Hangbebauung" (Kap. 7.3.17) dar. Der Erhalt und die Ergänzung des Bestandes an Großgrün in den Hangbereichen dienen vor allem der Sicherung des wertvollen Landschaftsbildes.

Das Fachleitbild Stadtklima (Karte 4.3, Landschaftsplan Dresden) definiert das Plangebiet als „Erhaltungsbereich“ mit dem Ziel des „Erhaltes der Siedlungsstruktur und des Grünanteils zum Erhalt der günstigen bioklimatischen Situation“, sowie als „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet“ mit dem Ziel des „Schutzes, Erhalts und der Optimierung der Flächen zur Gewährleistung der Versorgung des Siedlungsraumes mit Frisch- und Kaltluft“.

Der Erläuterungstext zum Landschaftsplan beschreibt für das Plangebiet die konkreten Ziele wie folgt:

„Der nördliche Bereich des Stadtraumes bildet den Übergang von städtischer Bebauung zu den großen Waldgebieten der Jungen Heide und der Dresdner Heide. Um diesen harmonisch zu gestalten bzw. zu erhalten, soll einerseits der Großgrünanteil in der vorhandenen Hangbebauung erhalten und gefördert werden. Andererseits ist ein Übergreifen der Bebauung in die Randbereiche des Waldes zu verhindern und vorhandene Baulichkeiten an einigen Stellen mittelfristig wieder zu eliminieren.“

In der Darstellung des Landschaftsplanes werden die im Änderungsausschnitt des Flächennutzungsplanes nur abschnittsweise dargestellten Grünverbundkorridore in ihrer fachlich hergeleiteten vernetzenden Ausdehnung erkennbar.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 24 von 39

In der Karte „Abweichungen des Flächennutzungsplanes von den Zielen des Landschaftsplanes“ (Landschaftsplan Dresden, Stand August 2017) wird auf die unterschiedlichen Leitbilder explizit hingewiesen.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes in der rechtskräftig geltenden Fassung weichen von den Planungszielen des Landschaftsplanes ab und setzen konträre Schwerpunkte. Diese führen absehbar zu einer Schwächung des Landschaftspotentials für die Bewahrung eines ausgeglichenen Stadtklimas und einer stabilen Biodiversität, sowie mindestens temporär zur Schwächung des südlich dargestellten Korridors der Grünvernetzung.

Die auf Basis des Entwurfes der verbindlichen Bauleitplanung des VB-Planes 6024 und der Umsetzung des BPlanes 392 prognostizierbaren oder bereits sichtbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen erkennen, dass die Planungen auch auf dieser Planungsebene den Zielen der Landschaftsplanung keinesfalls entsprechen.

Die durch die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung definierten Veränderungen haben dabei nur marginal abweichende Auswirkungen.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 25 von 39

5 Bestandsaufnahme (IST), Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung / Prognose bei Änderung der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten (SOLL)

5.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.1.1 Schutzgut Arten + Biotope

Bestandssituation IST

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt entlang der Südgrenze des Plangebietes angrenzend eine Vernetzungsstruktur in West-Ost und Nord-Süd-Richtung dar (Symboldarstellung ohne Flächenausdehnung). Die Grünvernetzung liegt als Systemdarstellung über der Hauptnutzung. Sie zeigt zum einen stadtstrukturell bedeutsame Grünverbindungen innerhalb von Bauflächen zwischen Freiflächen und von Bauflächen in den Freiraum mit einseitiger Anbindung unterhalb der darstellbaren Breite von 40 m. Sie dient der Verdeutlichung von Grünstrukturen, die sich aus dem räumlich-funktionalen Zusammenwirken einzelner Grünflächen als Nebennutzung zu baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben und die als solche hergestellt und gesichert werden sollen. Mit der Darstellung soll eine Sicherung des Flächenanspruchs von Grünverbindungen im bebauten Bereich erreicht werden

Grünvernetzungsstrukturen erfüllen relevante Funktionen in der Wahrung einer als „durchgrünt“ empfundenen Stadtlandschaft mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität und sind damit ein Instrument der Gliederung städtischer Räume.

Ziel von Vernetzung ist in weiterer Funktion, Lebensräume miteinander in Verbindung zu halten oder durch Planung zu bringen, Individuenaustausch und Individuenausbreitung von Tier- und Pflanzenarten zu ermöglichen und dafür den artspezifisch erforderlichen Freiraum bereitzustellen und zu sichern. Biotopvernetzung ist dabei als unabdingbar erforderlich für Erhalt von Biodiversität und Stabilität in Ökosystemen anzusehen. Vernetzungsstrukturen erfordern im terrestrischen Kontext, der hier gegeben ist, unversiegelte und i.d.R. unbefestigte Bodenflächen mit i.d.R. stufig aufgebauter Vegetation.

Im Bestand stellt sich der Vernetzungskorridor südlich des Planungsraumes durch ausgeprägten Baumbestand auf zumindest in Teilbereichen unversiegelten Böden als grüne Achse dar. Der Baumbestand wirkt maßstabsgebend.

Artenschutzfachliche Untersuchungen haben ergeben, dass der Planungsraum Relevanz für den Bestand und die Verbreitung gefährdeter Tierarten (u.a. Schlingnatter, Zauneidechse) aufweist. Hieraus resultierte bereits im Entscheidungsprozess über den aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan die Empfehlung eines anteiligen Erhalts der Bestandsvegetation (Ruderalvegetation und Wald) bzw. der entsprechenden Biotoptypen.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 26 von 39

Plansituation SOLL

Die zur Bewertung stehende Planänderung des Flächennutzungsplanes erweitert in ihrem Flächenumfang die für eine Bebauung zulässige Fläche. Die bereits im rechtskräftigen Plan grafisch dargestellte Funktion der Vernetzung von Grünstrukturen wird in der Änderungsfassung übernommen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden konkrete Umsetzungsfestlegungen für die Ausgestaltung der Grünvernetzung den Grundsätzen des Planungsinstruments folgend nicht getroffen. Zur vertieften Einschätzung möglicher Auswirkungen liefert die Betrachtung des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024 für das Plangebiet Anhaltspunkte.

An der Südseite des Plangebietes für die Umsetzung des Straßenbaus erforderliche Gehölzfällungen reduzieren die Großgrünstrukturen in erheblichem Umfang. Die Breite des zur Verfügung stehenden Korridors unversiegelter Bodenflächen wird deutlich schmaler. Ein hoher Anteil versiegelter Flächen führt zu kleinklimatischen Veränderungen (Erwärmung).

Die Ersatzpflanzungen von Großgrün, welche durch den VB-Plan 6024 entlang der Bebauung und als Straßenbegleitgrün festgesetzt sind, erfüllen in frühestens 25 Jahren ansatzweise entsprechende Funktionen des aktuellen Bestandes.

Festsetzungen zur Ausweisung von Habitatflächen mit artspezifischen Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen des VB-Planes Nr. 6024 bemühen sich um die Berücksichtigung der komplexen artenschutzfachlichen Anforderungen. Sie liegen westlich, nördlich und östlich des WA 2, also der nach Flächennutzungsplan zulässigen Wohnbebauung im östlichen Planteil.

Auf die kumulativen Auswirkungen des Planes mit auf westlich gelegenen Flächen aktuell erfolgender Stadtentwicklung (s.u.) wird bereits an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Bewertung

Durch die Ausweitung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird den Zielen der Vernetzung von Biotopen und Grünstrukturen nicht entsprochen. In der verbindlichen Bauleitplanung fixierte Maßnahmen der Grünordnung erreichen entsprechende Funktionalität erst in langen Zeiträumen und auf Grund ihrer engen Verknüpfung mit baulichen Strukturen (versiegelten Flächen) nur eingeschränkt.

Für den speziellen Artenschutz werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine gesonderten Anforderungen definiert oder dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung weist Flächen für den Artenschutz auf Basis vertiefter Gutachten in nennenswertem Flächenanteil aus. Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet der Dresdner Heide, das sich nördlich an den Planungsbereich der Artenschutzmaßnahmenflächen anschließt, ergeben sich Potentiale für Vernetzung und Austausch.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 27 von 39

5.1.2 Schutzgut Wasser

Bestandssituation IST

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden oder betroffen.

Aus der geologischen Ausgangssituation (Sandschichten hoher Durchlässigkeit) und der anthropogenen Veränderungen an der Geländeoberfläche (Ablagerungen) kann eine erhöhte Sensibilität des Planungsraumes für das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser und die Gefahr seiner Verschmutzung durch anthropogene Einträge festgestellt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die zukünftige Bodenordnung für das Plangebiet dar. Die Darstellung zeigt Flächen möglicher Bebauung und Weißflächen ohne Nutzungstyp.

Im FNP dargestellt ist die Trinkwasserschutzzone – aus ihr leiten sich Anforderungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser für den verbindlichen Bauleitplan ab.

Der wirksame FNP enthält die Kennzeichnung "Erhebliche Bodenbelastung (§5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)" aus der im vorliegenden Fall bekannte Bodenbelastungen offenbar zu Beeinträchtigungen des Grundwassers führen.

Grundsätzlich wird die Überbauung bislang unversiegelter Bodenflächen als für den lokalen Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung abträglich bewertet.

Plansituation SOLL

Die Ausweitung der für eine Bebauung zulässigen Flächen kann, sofern in der verbindlichen Bauleitplanung darauf nicht adäquat reagiert wird, negative Effekte für den lokalen Wasserhaushalt verstärken.

Die im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplanung Nr. 6024 weist für das Plangebiet konkrete Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aus. Diese fokussieren auf den Rückhalt von Niederschlagswasser über begrünte Dachflächen, die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser im Rahmen der Überflutungsvorsorge nach DIN 1986-100 und die lokale Versickerung vorgereinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone und unterirdische Versickerungseinrichtungen.

Die frühzeitige Erstellung eines konkreten und flächenscharfen Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Kontext der Altlastensituation und des zukünftigen hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist unabdingbar.

Nachrichtlich dargestellt ist das vorhandene Wasserschutzgebiet im Zusammenhang mit der Trinkwasserschutzzone III B.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 28 von 39

Im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung erfolgende Bodensanierungen oder Altlastenbeseitigungen können bei sachgerechtem Umgang/Beseitigung der Altlasten zu einer Verbesserung des Zustandes führen.

Bewertung

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser werden als nicht relevant eingestuft. Das Ziel, Niederschlagswasser schadlos am Standort zu versickern oder im Sinne des gebietstypischen und versickerungsdominierten Wasserhaushaltes naturnah zu bewirtschaften, erscheint erreichbar.

5.1.3 Schutzgut Boden

Bestandssituation IST

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Umfang von 3,8 ha Gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dar.

In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Präzisierung auf dieser Planungsebene über die Grundflächenzahl und damit einer Definition des maximal zu versiegelnden Flächenanteils.

Die Bestandsflächen weisen in ihrer Genese seit Ende des 19. Jahrhunderts und der Entstehung der historischen Militäreinrichtungen wechselnde Zustände und Störungsgrade auf, die zwischen teilweiser Vollversiegelung, Abbau von Bodenstoffen (Sand), Ablagerung von Trümmer- und Bau-schutt, Entsiegelung, teilweiser Sanierung, Nutzungsextensivierung und jahreslanger ungestörter Regeneration liegen.

Plansituation SOLL

Die zu bewertende geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes weitet den Umfang der zulässig als Baugebiet zu nutzenden Flächen auf 7,3 ha aus, da bislang als Weißflächen in der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgeklammerte Teilflächen jetzt einbezogen werden. Damit nimmt die Betroffenheit des Schutzgutes Boden quantitativ zu.

Bewertung

Durch die Zunahme der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Betrachtungs-raumes bzw. Umgriffs der Flächennutzungsplanänderung erfährt das Schutzgut Boden eine Verschlechterung.

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6024, der für das Baufeld West eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,7 und für das Baufeld Ost bis zu einem Wert von 0,9 als für eine Unterbauung durch Tiefgaragen zulässig definiert, unterstreichen das Verschlechterungspotential für das Schutzgut Boden. Insbesondere im Bereich weitläufiger Unterbauungen durch Tiefgaragen werden natürliche Bodenfunktionen langfristig unterbunden.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 29 von 39

5.1.4 Schutzgut Fläche

Bestandssituation IST

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt überbaubare Fläche im Umfang von ca. 3,8 ha dar. Mit diesem Flächenumfang ist er in der Umweltbilanz des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes berücksichtigt und bewertet.

Plansituation SOLL

Die Darstellung der Flächen zielt städteplanerisch auf eine Revitalisierung eines seit ca. 1870 durch die sog. Militärstadt Alberstadt militärisch genutzten Areals in größerem Umfang ab. Unter Einbeziehung bislang aus der FNP-Genehmigung (2018) ausgenommener Weißflächen vergrößert sich die dargestellte Baufläche.

Bewertung

Der rechtskräftig gültige Flächennutzungsplan stellt bereits jetzt mehr Wohnbauflächen dar, als nach aktuellen Prognosen für die weitere Stadtentwicklung erforderlich sind. Jedoch kann dabei berücksichtigt werden, dass in einem überschaubaren Zeitraum, nicht alle der dargestellten Wohnbauflächen letztlich entwickelt werden können. In der Umweltanalyse des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurden die Planflächen mit einer erhöhten Konfliktbewertung im Hinblick auf bauliche Nutzungen eingestuft.

Die Flächenschutzziele der Bundesregierung fordern Anstrengungen aller Planungsträger, um den täglichen Flächenverbrauch für bauliche Aktivitäten in Deutschland auf ein Maß von max. 30 ha zu begrenzen.

Im Kontext mit diesem Ziel werden Flächenausweisungen als eher vertretbar bewertet, die bereits in der Vergangenheit baulich überprägte Flächen nutzen (Revitalisierung) oder durch Sanierung aufwerten. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor einer Außenentwicklung haben.

Aus Sicht des Flächenschutzes erscheint die Planänderung vor diesem Hintergrund kritikwürdig.

5.2 Mensch und seine Gesundheit

- Lärm

Bestandssituation IST

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen führen im Rahmen des Sportstättenbetriebes und des militärischen Übungs- und Flugverkehrs im Zusammenhang mit der Bundeswehrekaserne zu einer zwar nur temporären aber regelmäßig wiederkehrenden Lärmbelastung der Planflächen. Von der Planfläche gehen im Bestand keine Emissionen oder Einschränkungen für benachbarte Flächen aus.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 30 von 39

Plansituation SOLL

Die durch Lärmimmissionen betroffenen Siedlungsflächen nehmen durch die auf Basis der FNP-Änderung zulässige Nutzungsausweitung (Einbeziehung der Weißflächen) und die im Umfang erweiterte Wohnnutzung (überwiegend allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet) zu. Es ist sicherzustellen, dass aus der Planänderung keine Einschränkungen für die Nutzung auf benachbarten Flächen resultiert.

Durch die Darstellung eines Plangebietes als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte ist von einer zukünftig hohen Zahl an Bewohnern auszugehen, die nicht nur durch externe Lärmquellen betroffen sind, sondern die auch durch die ihrer Lebensgestaltung innewohnende eigene Lärmerzeugung (Ziel-Quell-Verkehr, Freiflächennutzung, Freizeitgestaltung) zu einer Beunruhigung der Wohnsituation auch bestehender angrenzender Wohngebiete beitragen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanung werden konkrete Maßnahmen zum Lärmschutz nicht getroffen.

Aus der im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung gehen über die Festsetzung zulässiger Gebäudeschallmaße umfangreiche erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz der zukünftigen Bewohner hervor, die eine Einhaltung geltender Grenzwertsetzungen garantieren sollen, bzw. sicherstellen, dass angrenzende Bestandsnutzungen durch die neue sensible Nutzung (Wohnen) im Plangebiet keine Einschränkung erfahren.

Entlang der West-, Nord- und Ostseite zwischen den Gebäudekörpern geplante und (bis 18 m) gebäudehoch ausgeführte Lärmschutzwandelemente sollen die Innenhoflagen vor Lärmimmissionen schützen.

Bewertung

Durch die Vergrößerung der für bauliche Nutzung zulässigen Flächen und die Verdichtung der Wohnnutzung sind potentiell mehr zukünftige Nutzer von Lärm betroffen. Ein schallschutztechnischer Nachweis der zu garantierenden Grenzwerte und damit der Einhaltung des gesetzlich geforderten Gesundheitsschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Verschlechterung des Gesundheitsschutzes tritt durch die Planänderung vordergründig nicht ein. Die bereits im ersten FNP-Aufstellungsverfahren ablesbaren Konflikte einer zukünftigen Nutzung mit den Bestandslärmquellen hat in der vorliegenden Planung keine Berücksichtigung im Sinne einer Reduzierung oder eines Verzichtes auf Wohnnutzung erfahren. Die im Parallelverfahren der verbindlichen Bauleitplanung gewählte Lösung zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes für die künftigen Bewohner zieht erhebliche Einschränkungen der Frischluftversorgung des Wohnbaugebietes nach sich.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 31 von 39

5.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandssituation IST

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das ausgewiesene Kulturdenkmal „Grenadierregiment Kaiser-Wilhelm 1. König von Preußen“, das aus Einzeldenkmälern und der Sachgesamtheit unter Einbeziehung von gärtnerischen Außenanlagen besteht.

Nördlich und östlich der durch die Landesdirektion Sachsen genutzten Gebäude (Stauffenbergallee 2 als Sammelschrift) befindet sich eine bauliche Struktur aus Containern, die durch ihre bauliche Ausgestaltung die historischen Gebäude in ihrer Einzelwirkung von dieser Ansichtseite aus beeinträchtigen. Die Container sind in der Höhenabwicklung deutlich niedriger als die historischen Gebäude und von der Nordseite aus nicht zu sehen.

Ohne präzisierende Angaben zur zukünftigen Höhenabwicklung bereitzustellen, stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan auf den nördlich angrenzenden Flächen Bebauung dar (ausgenommen Weißflächen).

Plansituation SOLL

Auf Grund der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche nördlich der Kulturdenkmäler im Flächenumfang einen größeren Umfang einnehmen können.

Aus der in ihrem Detaillierungsgrad in Bezug auf Flächenabgrenzung und Grenzwertdefinition präziseren verbindlichen Bauleitplanung des VB-Plan Nr. 6024 (Vorentwurf Stand 04.03.2022) kann unter Berücksichtigung der im Rechtsplan fixierten Erdgeschosshöhen abgeleitet werden, dass die zukünftig zulässigen Gebäude (WA 2 nördlich) in ihrer 5-geschossigen Bauweise die Firsthöhe der historischen Denkmäler überragen. Damit verändert sich der landschaftliche Hintergrund und die historischen Dachformen der Baudenkmäler verlieren ihre visuelle Präsenz im Stadtbild.

Bewertung

Der Flächennutzungsplan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung liefert per se weder in seiner rechtskräftigen noch in der geplanten Fassung für eine Bewertung seiner Auswirkungen auf die benachbarten Baudenkmäler greifbare und präzise Angaben.

Die Baudenkmale selbst werden nicht beeinträchtigt.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 32 von 39

5.4 Landschaftsbild

Bestandssituation IST

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Nordrandes der urban geprägten Stadtlandschaft entlang der Stauffenbergallee und dem Waldgebiet der Dresdner Heide. Es stellt damit hier eine relevanten und sensiblen Übergangsbereich dar.

Auf die besondere Sensibilität des Planungsraumes in Bezug auf das Landschaftsbild wurde bereits in den Erläuterungen zum Regionalplan und den dort fixierten Grundsätzen ausführlich eingegangen.

Plansituation SOLL

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Etablierung einer neuen kompakten Wohnnutzung, die vormals hier nicht bestand, möglich.

Die Wohnnutzung verschiebt die Kante der urbanen Stadtlandschaft nach Norden an den Waldrand und wird visuell in ihrer Kompaktheit und ihrer Höhenabwicklung wirksam. Die historischen Gebäude werden von einer im Charakter gänzlich anderen Umgebung geprägt.

Bewertung

Die im Parallelverfahren der VB-Planaufstellung definierten Parameter der zulässigen Bebauung machen ablesbar, dass durch die Errichtung der Wohnbebauung eine relevante Schwächung der Denkmäler in ihrer Raumwirkung und in ihrer Fernwirkung innerhalb des Landschaftsbildes erfolgen wird, da die zulässige Firsthöhe die Bestandshöhe der historischen Gebäude teilweise übertrifft und die nähere Umgebung einen Charakterwandel erfährt.

Der Flächennutzungsplan bereitet damit eine Zustandsverschlechterung in Bezug auf das Landschaftsbild vor.

5.5 Klima / Klimawandel

Bestandssituation IST

Die auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zulässige Bebauung im Rahmen Gemischter Baufläche auf Teilflächen des Planungsraumes führt prognostisch durch Neuversiegelung und die Errichtung von Gebäudekubaturen zu kleinklimatischen Veränderungen. Der der Planungsebene geschuldete geringe Präzisionsgrad zulässiger Bebauung (Grundflächen, Höhe, Stellung der Gebäude, Durchgrünungsgrad) lässt Rückschlüsse auf qualitative oder quantitative Veränderungen kaum zu.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 33 von 39

Durch die Nichtgenehmigung von Teilflächen verbleiben in der Bestandsfassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für eine Überbauung nicht freigegebene Flächen relevanten Umfangs. Für diese Fläche ist primär von einem weitgehenden Erhalt des lokalen Kleinklimas auszugehen.

Plansituation SOLL

Durch die geplante Anpassung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang überbaubarer Flächen ausgeweitet. Eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation kann damit nicht ausgeschlossen werden, auch wenn die konkrete bauliche Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert wird.

Der bereits als Entwurf vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6024 führt in seinem Festsetzungskatalog verschiedene Vorgaben auf (Freihalten von Bereichen vor Überbauung, Dachbegrünung, Neupflanzung von Bäumen, Rückhalt von Niederschlag im Gebiet, Zulässigkeit von Solaranlagen über der Dachbegrünung, Begrünung von Stützmauern), die zu einem ausgeglicheneren Lokalklima beitragen können.

Aus dem Erkenntniszugewinn der zurückliegenden Jahre in Bezug auf den vorhersehbaren großräumigen Klimawandel (Erwärmung, Verschiebung der Jahreszeiten, Veränderungen der Niederschlagswasserhäufigkeiten und -verteilung) folgt unabdingbar das Erfordernis einer stärkeren Berücksichtigung des Aspektes Klimaanpassung auch in der vorbereitenden Bauleitplanung in Bezug auf den Schutz klimaausgleichender Flächen oder für die Frisch- und Kaltluftzufuhr als besonders relevant erkannter Flächen.

Bewertung

Die Darstellung vormals nicht überbaubarer Flächen als Wohnbauflächen mit hoher Wohndichte und Gemeinbedarfsflächen führt zu verschlechterten Rahmenbedingungen für den Erhalt eines ausgeglicheneren Lokalklimas.

Die konkreten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignet die lokalklimatischen Auswirkungen durch die geplante Bebauung teilweise zu mindern.

Aus der planungsseitigen Positionierung einer gebäudehohen Lärmschutzwand zwischen den randseitigen Gebäuden an der West-, Nord- und Südseite, ausgenommen eine offene Lücke im Nordosten, ergibt sich der Aufbau einer baulichen Sperre, die den Luftaustausch zwischen den nördlich angrenzenden Flächen der Dresdner Heide (mit ihrer Relevanz für die Frischluft-Entstehung) und dem Planungsraum erheblich reduzieren wird. Dies wird als relevante Verschlechterung eingestuft.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 34 von 39

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich sind im Rahmen der Umweltprüfung alternative Planungsmöglichkeiten zu untersuchen und im Abgleich mit der vorgeschlagenen Planung zu bewerten.

Bedarfsalternativen

Der geltende Flächennutzungsplan (Stand: Dezember 2018) stellt mehr potentielle Wohnbauflächen als zur Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs zwingend notwendig sind dar und erfüllt auch die Anforderungen aus der neuen Prognose von 2021 noch deutlich. Zudem lassen gemischte Bauflächen in dem in der BauNVO geregelten Rahmen eine Wohnnutzung zu und können ebenfalls teilweise zur Abdeckung des Wohnungsbedarfes genutzt werden. Es besteht somit kein Bedarf an der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen.

Standortalternativen

Die Darstellung von Wohnbauflächen im geltenden Flächennutzungsplan bietet schon bisher grundsätzlich die Möglichkeit, auf städtebaulich weniger geeignete und umweltbezogen besonders konflikträchtige Bauflächen zu verzichten und dennoch den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Dresden abzudecken.

Das im konkreten Fall zu evaluierende Planverfahren betrifft im Bereich der als Bauflächen dargestellten Flächen eine überwiegend qualitative Änderung zulässiger Flächennutzungen. Die Einbeziehung der bislang als Weißflächen dargestellten vormaligen Waldflächen ist vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Angebotslage von Wohnbauflächen zu hinterfragen.

Planungsalternativen

Bereits in der ersten Umweltprüfung zum aktuell gültigen Flächennutzungsplan wurde auf die besondere Sensibilität der betroffenen Flächen ausdrücklich verwiesen und eine Planänderung mit stärkerer Berücksichtigung der damals formulierten naturschutzfachlichen Ziele wäre wünschenswert gewesen. Diese hätte den Umfang und die Lage einer zulässigen Nutzung in stärker auf die Umweltbelange ausgerichteter Form zu berücksichtigen vermocht. Eine andere Form der Flächennutzung würde dabei den besonderen Standortbedingungen eher Rechnung tragen.

Der Planungsprozess für die Entwicklung einer verbindlichen Bauleitplanung auf Basis des geltenden Flächennutzungsplanes läuft seit 2015. Den Antrag der Flächeneigentümer auf Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden positiv beschieden. Dies muss nicht zwangsläufig zur Beschlussfassung einer für den potentiellen Investor zufriedenstellenden verbindlichen Bauleitplanung führen, unterstreicht allerdings - auch auf Basis weiterer Konzepte zur Stadtentwicklung - den grundsätzlichen politischen Willen Bebauung im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das städtische Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung wird durch die Planänderung nicht verfolgt.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 35 von 39

7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung

Ein Verzicht auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Weiterbestehen der aktuell nach rechtskräftigem Flächennutzungsplan zulässigen Flächennutzungen zur Folge. Diese beinhalten „gemischte Baufläche“ und „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ (vormals als Wald) als Darstellung.

Der Umfang der als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Teilflächen beträgt 3,8 ha. Diese Bereiche könnten über entsprechende Bauleitplanverfahren für eine Bebauung entwickelt werden. Durch die unzusammenhängende Lage der Bauflächen, die durch vormals als Wald ausgebildete und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Weißflächen dargestellte Bereiche voneinander getrennt angeordnet sind, ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung im Sinne der Zieldefinitionen des Flächennutzungsplanes schlecht zu realisieren.

Von einer Verschlechterung des Umweltzustandes der Schutzgüter auch auf den Teilflächen im Rahmen einer Bebauung ist grundsätzlich auszugehen.

Die von der bisherigen Genehmigung ausgenommenen „Weiß-Flächen“ gelten planungsrechtlich als unbeplant. Eine planerische Definition zukünftig zulässiger Nutzungen wäre möglich, müsste aber die üblichen Genehmigungsschritte des geltenden Planungsrechts durchlaufen. Inwieweit hierbei aus Umweltgesichtspunkten positive Nutzungen oder Festlegungen verankert werden könnten, ist spekulativ und kann nicht bewertet werden.

Das Ziel einer Bebauung auf Basis eines Bebauungsplanes oder Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann nur über die vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes überhaupt erreicht werden.

8 Kumulierung von Auswirkungen

Südwestlich direkt an das Vorhabensgebiet anschließend liegt das Gebiet des Bebauungsplanes 392, Dresden-Neustadt Nr. 40 Albertstadt Ost – Stauffenbergallee / Marienallee mit einer Größe von ca. 7,5 ha.

Seine Aufstellung und die aktuell laufende Realisierung haben eine Wohnbebauung hoher Dichte und ca. 600 Wohneinheiten zum Ziel.

Wenngleich auf Basis der konkreten Bauleitplanung und der damit verbundenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eine rechnerische Kompensation nachgewiesen wurde, zeigt der Prozess der konkreten Umsetzung, dass die getroffenen Planungsfestsetzungen im Bebauungsplan die Komplexität architektonischer und infrastruktureller Erfordernisse in Bezug auf Nebenflächen für Müllentsorgung und Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 nicht erkannt und gelöst haben.

Die Realisierung geht seit 2019 mit dem kompletten Gestaltwandel einer vormals sehr weitgehend begrünten Fläche, dem Verlust des kompletten Großgrüns und dem Verlust aller artenschutzfachlich relevanten Einzelgehölze einher.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 36 von 39

Verfahrenstechnische Unschärfen haben zu einem Verlust weiteren Großgrüns auf direkt angrenzenden Flurstücken geführt, der durch Ersatzpflanzungen nur in einem Zeitraum von Jahrzehnten kompensiert werden kann.

Die Sanierung und der Ausbau eines weiteren benachbarten Gebäudekomplexes (Marienallee 10) erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB ohne vertiefte Freiraumplanung und Bestandssicherung an Großgrün. Der vormalige Gehölzbestand wurde im Rahmen der Sanierung weitgehend entnommen und steht damit für die Grünvernetzung nicht mehr zur Verfügung.

Eine Bewertung der kumulativen Auswirkungen der beiden Bebauungsplanverfahren in Zusammenspiel mit der Umsetzung des Sanierungsvorhabens des Objektes Marienallee 10 muss zu dem Ergebnis kommen, dass trotz über die Verfahren festgesetzter punktueller Pflanzungen auf den Grundstücken und entlang der Straßen ein massiver und langfristig nicht kompensierbarer Eingriff in das für Stadtklima und die Stadtökologie wichtige Großgrün erfolgt ist bzw. erfolgen wird.

Um die Bilanzierung im geltenden Flächennutzungsplan nicht zu gefährden, ist der vollständige Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im verbindlichen Bebauungsplan nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren festgesetzten Maßnahmen der Kompensationsbedarf vollumfänglich ermittelt und geregelt ist.

Im Sinne einer kumulativen Betrachtung mit benachbarten Vorhaben führen die auf Basis des Flächennutzungsplanes aktuell und zukünftig zulässigen baulichen Nutzungen zu einer Verschlechterung des Umweltzustandes in Bezug auf die Schutzgüter Arten- und Biotope, Boden, Klima und Landschaftsbild.

9 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Vom Grundsatz gilt diese Monitoringpflicht in gleichem Sinn für die Folgenabschätzung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Ziel ist es, eventuelle nicht prognostizierte nachteilige Auswirkungen oder Fehlentwicklungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen, bzw. Planungsanpassungen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung (Biotopkartierung für den Landschaftsplan, Straßenbaumkontrollen, lufthygienische Überwachung, Klimamessungen u.a.) durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen der Stadt Dresden zur Kenntnis gelangen, die insbesondere die Bereiche Klimaschutz und Naturschutz betreffen.

In diesen Bereichen kann von einer fortlaufenden Datenerhebung und Bewertung im Rahmen der Aufgaben der Umweltverwaltung ausgegangen werden.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 37 von 39

Das Monitoring auf der Ebene der Flächennutzungsplanung soll dabei auch die Prognosen zu Bedarfen in Bezug auf Bauflächen oder Gemeinschaftseinrichtungen einbeziehen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Monitoringpflicht durch die datenbasierte und fundierte Aktualisierung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in regelmäßigen Zeiträumen (10-15 Jahre) Genüge getan wird.

Darüber hinaus sollen die folgenden spezifischen Punkte einer regelmäßigen zukünftigen Kontrolle unterliegen:

Grundlage für eine prognostizierte Minderung von Auswirkungen der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ist der möglichst umfassende Vollzug der Zielkonzepte und deren Kontrolle durch die zuständigen Behörden.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 38 von 39

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes strebt die Landeshauptstadt Dresden eine Anpassung der zulässigen Flächennutzungen im Planumgriff an die Ziele der Flächeneigentümer nach Entwicklung eines Wohngebietes hoher Wohndichte und einer Gemeinbedarfsfläche Schule an.

Mit Stand Dezember 2018 wurde eine Umweltprüfung zum nunmehr geltenden Flächennutzungsplan erstellt, die im Rahmen einer Betrachtung prognostizierbarer Umweltauswirkungen die Flächennutzungsplanung bewertet und kommentiert hat. „Auf der einen Seite wurden alle Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner Gesamtheit unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen sowie möglicher positiver und negativer Umweltauswirkungen betrachtet (Gesamtplanbetrachtung). Auf der anderen Seite wurden diejenigen Darstellungen vertiefend untersucht, die geeignet sind, mit hoher Wahrscheinlichkeit erhebliche und insbesondere erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu entfalten (vertiefende Betrachtung).“

Darin wurden bereits für den bisherigen Planungsstand umfangreiche Konflikte aufgrund zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung dokumentiert.

Im Landschaftsplan werden Abweichungen zwischen den umwelt- und naturschutzfachlichen Zielen und den Zielen der Stadtentwicklung für die betreffenden Flächen dargestellt und beschrieben.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll der für eine Bebauung (Wohnbebauung mit hoher Wohndichte und Gemeinbedarfsfläche) nutzbare Flächenanteil mehr als verdoppelt werden. Die Zunahme des Flächenumfanges hat negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten + Biotope, Boden, Klima und Kulturgüter, sowie Landschaftsbild.

Ein konkret prognostizierbarer qualitativer oder quantitativer Tatbestand der Verschlechterung des Umweltzustandes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung klarer sichtbar als im Vergleich der zur Bewertung anstehenden Fassungen des Flächennutzungsplanes (rechtskräftige Fassung zu Änderungsfassung). Im Rückschluss bestätigen die in der verbindlichen Bauleitplanung des VB-Planes Nr. 6024 vorhersehbaren Verschlechterungen die grundsätzlichen Bedenken gegen die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Begründung

Fassung vom 29. September 2023

Seite 39 von 39

11 Quellen und Datengrundlagen

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil zum Flächennutzungsplan Dresden,
Stand: Dezember 2018

Büro Biokart & Technische Universität Dresden, 2018

https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/sonstiges/spa_FNP_E-E_01_Umweltbericht_Textteil.pdf

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden

Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020, 22. Oktober 2020

<https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadtplanung/fnp/rechtswirksam/Plaene-Texte.php>

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden

https://www.dresden.de/de/stadtraum/umwelt/umwelt/landschaftsplan/geltender_landschaftsplan.php

Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan-Ergänzung und -Änderung
Nr. 6, Stadtbezirk Neustadt, Teilbereich Jägerpark, Begründung zum Vorentwurf, (Fassung vom
21. Januar 2021)

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

(1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten am 19. November 2009)

2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge

(Juni 2019 als Satzung beschlossen)

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024

Dresden-Neustadt Albertstadt Ost-Jägerpark

Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Fassung vom 04.03.2022