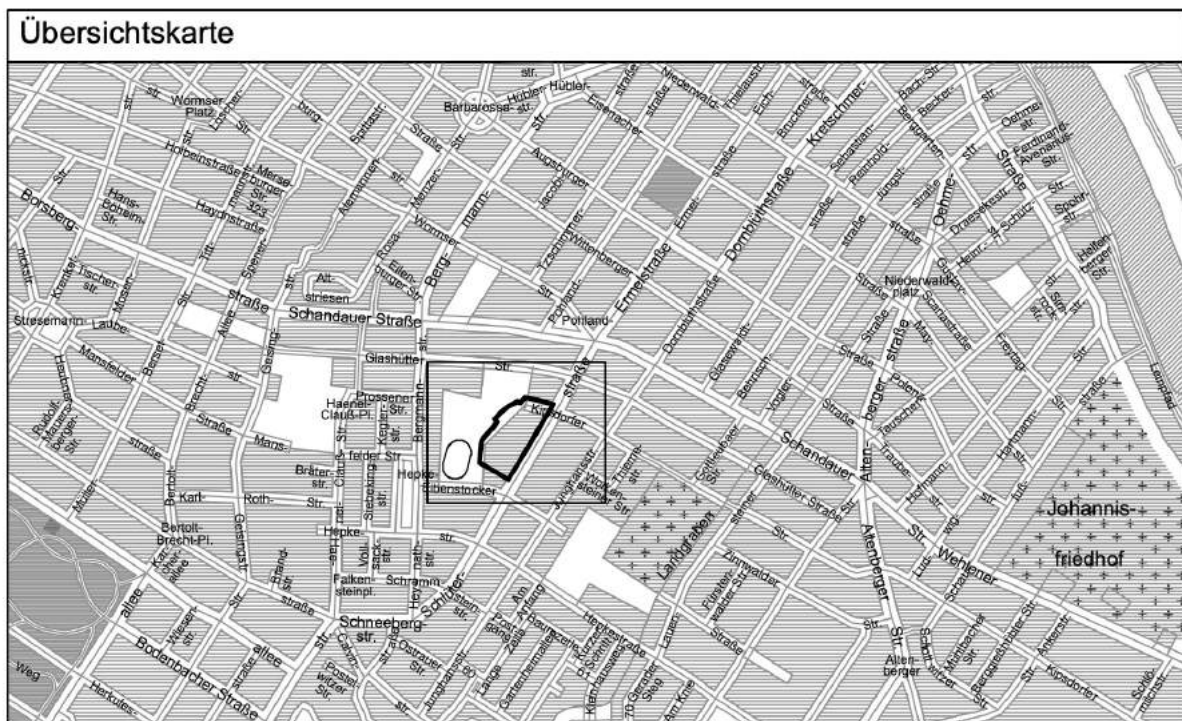


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6058
Dresden-Striesen, Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße
- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Fassung vom 14. Juni 2024



Bearbeitung Städtebau:
BIELENBERG ARCHITEKTEN . Architektur + Städtebau, Böhmisches Straße 28, 01099 Dresden

Bearbeitung Umweltbericht/Grünordnungsplan:
Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna

Dresden,

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs	4
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Landschaftsplan	8
3.4 Fachplanungen	9
3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2035+ (INSEK)	10
3.6 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK/IEK)	11
3.7 Wohnkonzept	12
3.8 Gender Mainstreaming	13
4. Städtebauliches Konzept	13
5. Verkehrserschließung	14
6. Stadttechnische Erschließung	16
7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	17
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.1.1 Geltungsbereich	18
7.1.2 Art der baulichen Nutzung	18
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung	19
7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21
7.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen	21
7.1.6 Verkehrsflächen und -anlagen	21
7.1.7 Flächen für die Abfallentsorgung	22
7.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
7.1.9 Festsetzungen zur Grünordnung	22
7.1.10 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
7.2.1 Dächer und Dachaufbauten	28

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14. März 2024

Seite 3 von 66

7.2.2	Einfriedung und Gestaltung von Vorbereichen	29
7.2.3	Werbeanlagen	29
7.3	Kennzeichnungen	29
7.4	Hinweise	31
8.	Flächenbilanz	34
Teil B:	Umweltbericht	35
1.	Einleitung	35
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	35
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen und ihre Berücksichtigung	37
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	45
2.2	Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	45
2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild	46
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit	57
2.2.3	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	59
2.2.4	Klimaschutz und Klimawandel	59
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	60
2.2.6	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	60
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	61
3.	Zusätzliche Angaben	61
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	61
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	62
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
5.	Quellen / Literaturverzeichnis	64
Teil C:	Gutachten / Fachplanungen	66

Teil A: Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die heutige bauliche Struktur des Plangebietes besteht im Wesentlichen aus zwei viergeschossigen, straßenbegleitenden Gebäuden ergänzt durch verschiedene ein- bis zweigeschossigen, zurückgesetzte Hallengebäude. Dieser gewerblich geprägte Standort ist aktuell durch verschiedene Unternehmen, Betriebe und gewerbliche Einrichtungen (Dienstleistungsgewerbe für Energie- und Gebäudetechnik, Kfz-Prüfstelle, verschiedene Werkstätten, Fahrzeugpflege, Tischlerei, Bildhauer/Restaurator, Büros und Lagerflächen) gekennzeichnet. Der Vorhabenträger plant, diesen Bereich zu einem gemischt genutzten Quartier aus etwa gleichen Anteilen Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Die Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bauleitplanes ergibt sich aus der vorhandenen örtlichen Situation sowie den Veränderungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, welche eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes erfordert. Die Bauleitplanung soll die städtebauliche Ordnung gewährleisten und die Verträglichkeit mit der näheren Umgebung sichern.

Durch das Planungsbüro Peter Kulka Architektur GmbH wurde für das Vorhaben im Vorfeld ein städtebauliches Konzept (Masterplan) erarbeitet auf dessen Grundlage der Vorhabenträger, die IVS GmbH & Co. KG, vertreten durch die C. und T. Maurer Management GmbH, Schramberg, mit Schreiben vom 27. April 2021 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt hat.

In seiner Sitzung am 31. August 2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften mit Beschluss-Nr. V1556/22 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6058, Dresden-Striesen, Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße" sowie die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Oktober 2022 im Dresdner Amtsblatt Nr. 41/2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom Büro Peter Kulka Architektur GmbH,
- Arrondierung des Plangebietes unter teilweiser Berücksichtigung bestehender Bebauung mit dem Ziel der Bildung eines gemischten stadträumlichen Gefüges für Wohnen und Arbeiten (Gewerbe/Büros),
- Erneuerung und Ausbau des Firmenstandortes der DZH-Schepitz GmbH (ein Unternehmen der Energie- und Gebäudetechnik),

- Sicherung einer dem Standort angemessenen Freiraumqualität durch entsprechende Grünflächengestaltung einschließlich Erhalt und Sanierung des Bestandsschornsteins als identitätsstiftendes Element,
- Herstellung eines für die Öffentlichkeit nutzbaren Quartiersplatzes an der Schlüterstraße mit Anbindung an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Optimierung von Fußwegebeziehungen und Grundstücksüberfahrten,
- Herstellung von privaten Verkehrs- und Spielplatzflächen mit Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit,
- Berücksichtigung von Anteilen für mietpreisgebundenen Wohnraum,
- Umsetzung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
- Sicherung der Verkehrs- und Mediierschließung sowie Stärkung der fußläufigen Vernetzung mit den vorhandenen Wegen und Eingängen der angrenzenden Kleingärten,
- Einbeziehung der langfristigen planerischen Entwicklungsperspektive für die Herstellung einer neuen Verkehrsachse von der Schlüterstraße in Richtung der westlich angrenzenden Flächen mit der Möglichkeit einer späteren öffentlichen Widmung (Freihaltung des Korridors).

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6058, Dresden-Striesen, Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße ist begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 292/12 der Gemarkung Striesen (Feuerwache Striesen),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 290/3 der Gemarkung Striesen und das Flurstück Nr. 343 der Gemarkung Gruna (Schlüterstraße),
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 181/1 und 182/f der Gemarkung Gruna (Kleingärten),
- im Nordwesten durch das Flurstück Nr. 303/3 der Gemarkung Striesen (Kleingärten) sowie
- im Südwesten durch die Flurstücke Nr. 180/c und 180/1 der Gemarkung Gruna (Kleingärten).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (mit Festsetzung gemäß § 12 BauGB) umfasst die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke Nr. 291/1, 303/4 und 1004/1 der Gemarkung Striesen. Die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Umgriffes des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Kipsdorfer Straße (Flurstück 291/b der Gemarkung Striesen), welche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Bauleitplanverfahren mit einbezogen wird und die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches weist eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Grundstücke ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt im Bereich zwischen ca. 114 und 115 m ü. NHN.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Dresdner Stadtteil Striesen-Süd, umgeben von der Kipsdorfer Straße, der Schlüterstraße und den Anlagen der Kleingartenvereine Gruna e.V. und Blumenau e.V.. Das Umfeld ist geprägt von einer Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbebauten sowie den Kleingärten. Unmittelbar angrenzend liegt das denkmalgeschützte Gebäude der Berufsfeuerwehr Dresden, Feuerwache Striesen. In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Schulen, ein Fußballplatz mit Flutlichtanlage sowie die "Technischen Sammlungen" als Museum der Stadt Dresden. Wichtige nahegelegene Verkehrsachsen sind in Ost-West-Richtung die Schandauer Straße mit Straßenbahnführung der Linien 4 und 10 sowie in Nord-Süd-Richtung die Ermelstraße/Schlüterstraße, auf der im kurzen Takt die stark frequentierte Buslinie 61 verkehrt. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und den zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen sind gute Voraussetzungen gegeben, um ein eigenständiges und besonderes Wohnquartier in Verbindung mit verträglichen Gewerbenutzungen zu realisieren.

3. Übergeordnete Planungen

Als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende übergeordnete Planungen zu beachten:

- Landes- und Regionalplanung
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Fachplanungen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+"
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept
- Wohnkonzept
- Gender Mainstreaming

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

Der Landeshauptstadt Dresden ist die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) in der Raumordnung zugewiesen. Auf Grund der zentralörtlichen Einstufung übernimmt Dresden eine überörtliche Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel (Z 1.3.1) für zentrale Orte, dass diese ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Als Begründung zum Entwicklungsziel Z 1.3.1 wird ausgeführt:

“Die Standortvorteile der Zentralen Orte im Freistaat Sachsen bestehen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten. Diese Funktionen bieten sie nicht nur für ihre eigene Bevölkerung, sondern auch für die Bevölkerung und die Wirtschaft in ihrem Verflechtungsbereich. Das Netz der Zentralen Orte soll verlässliche Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sowie für private und öffentliche Träger der Daseinsvorsorge bei ihren Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.“ (LEP 2013, S. 30)

Die damit verbundenen Handlungsfelder bedingen ein differenziertes Angebot als Grundlage urbaner Lebensqualitäten, die sich in innerstädtischen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6058 werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Grundsätzliches Ziel der Raumordnung ist, neue Bauflächen möglichst in direkter Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen auszuweisen bzw. vorhandene Bauflächen vorrangig vor Ausweisung neuer Baugebiete zu nutzen. Die bevorzugte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe bietet die Möglichkeit für kurze Wege im Stadtgebiet. Entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern dieses Planungsziel.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Der Regionalplan wird aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt. Er konkretisiert die allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze nach den regionalen Besonderheiten und gibt damit einen Rahmen für die Bauleitplanungen der Kommunen vor. Der aktuell gültige Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge hat in seiner 2. Gesamtfortschreibung 2020 mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020 am 17. September 2020 Rechtswirksamkeit erlangt.

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat am 23. November 2023 die Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) verkündet. Das Urteil ist mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr.11/2024 vom 14. März 2024 rechtswirksam. Der rechtswirksame Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 besteht nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2. Die nunmehr rechtswirksamen Kapitel bzw. Teilkapitel des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge enthalten für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der Planung entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 22. Oktober 2020 im Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020 öffentlich bekannt gemacht und mit diesem Datum seine Rechtswirksamkeit erlangt hat, wird der Planbereich als “Gemischte

Baufläche“ dargestellt. Für Teilflächen des Planbereiches erfolgt die nachrichtliche Übernahme als “Überschwemmungsgefährdetes Gebiet“.

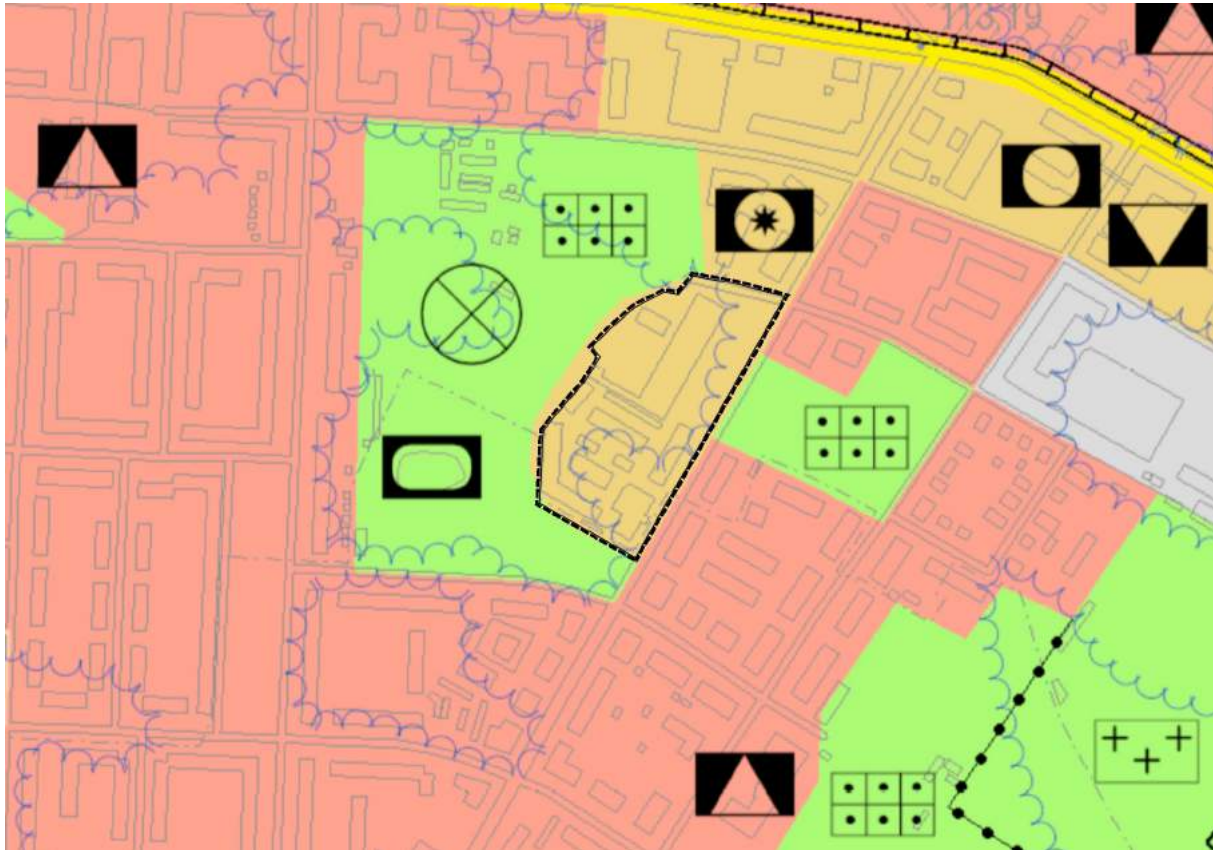


Abb.: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Themenstadtplan - Ausschnitt) überlagert mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6058

Der Plangeltungsbereich wird durch unterschiedliche (gemischte) Nutzungen (Wohnen, Geschäfts- und Büronutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe etc.) geprägt sein. Teilflächen werden als “private Grünflächen“ festgesetzt. Das Flurstück Nr. 291/b der Gemarkung Striesen (Kipsdorfer Straße) ist als Straßenverkehrsfläche benannt.

Mit den geplanten Nutzungen, Wohnen und Gewerbe in etwa gleichen Anteilen wird der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden, gültig seit dem 17. Mai 2018, stellt ein kommunales Gesamtkonzept für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Als eigenständiges Fachkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist er nicht mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt, wie z.B. dem Bedarf an Bauflächen, Sozialeinrichtungen oder neuen Straßen. In Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft auswirken können, sind seine Inhalte zu berücksichtigen. Der

Landschaftsplan dient als ökologische Grundlage der Bauleitplanung, insbesondere bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist jedoch auch bei Bebauungsplänen einzubeziehen. Er bildet die unterschiedlichen ökologischen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten von Natur und Landschaft im städtischen Raum ab.

Im Landschaftsplan Dresden wird der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6058 als bebaute Fläche und Fläche für lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas dargestellt. Die umliegenden Kleingartenanlagen sind als Grün- und Erholungsflächen ausgewiesen, mit der Maßnahme "Öffnung von Kleingartenanlagen, Entwicklung von Kleingartenparks".

Das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes enthält folgende relevante Handlungs- und Bewirtschaftungsgrundsätze für bebaute Flächen:

- Sicherung und Entwicklung des Frei- und Grünflächenanteils und des Gehölzbestandes innerhalb der Bebauungsstrukturen,
- zulassen von Spontan- und Ruderalvegetation,
- angemessene Innenverdichtung, vorrangig unter Ausnutzung bestehender Bebauungsbrachen und durch Umnutzung,
- Schaffung von geeigneten Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere Nutzung der bebauungsbezogenen Grün- und Freiflächen oder von Dachbegrünung zur Versickerung und Verdunstung,
- Vorrang der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. anliegender Fernwärme bei der Strom- und Wärmeversorgung,
- Rückbau und Entsiegelung längerfristig ungenutzter Gebäude- und Erschließungsflächen.

Mit den spezifischen Festsetzungen zur Grünordnung (Niederschlagswasserbewirtschaftung, Pflanzgebote, Bindungen zum Baumerhalt, Festsetzung von intensiven Dachbegrünungen der Neubauten) wird den Zielen des Landschaftsplanes entsprochen. Durch maßgebliche Flächenentsiegelungen und qualitätvolle Grünflächengestaltungen mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen wird die ökologische Wertigkeit des Quartiers gegenüber der Bestandssituation insgesamt aufgewertet.

3.4 Fachplanungen

Verkehrskonzept (VEP 2025plus/Dresdner Mobilitätsplan 2035+)

Das Verkehrskonzept der Landeshauptstadt dient der Darstellung der verkehrspolitischen Zielstellungen und der für die Umsetzung notwendigen verkehrsplanerischen Maßnahmen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Aussagen zur Hierarchie des Straßensystems, das ÖPNV-Netz, das Netz der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die konzeptionellen Aussagen zum ruhenden Verkehr von Belang. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der für diese Funktionen notwendige Flächenbedarf zu berücksichtigen und festzusetzen.

Am 20. November 2014 wurde der "Verkehrsentwicklungsplan 2025plus" vom Stadtrat der

Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung werden allgemeine strategische Ziele benannt, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- *günstig erreichbare Standorte verstärkt entwickeln,*
- *Standortvorteil 'Stadtqualität' stärker berücksichtigen,*
- *Verkehrsinfrastrukturen sensibel und hochwertig gestalten und dabei die Interessen aller Verkehrsteilnehmer einbeziehen,*
- *neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.*

(Verkehrsentwicklungsplan 2025plus - Überblick, S. 22)

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6058 wird den verkehrspolitischen Zielen des VEP 2025plus entsprochen.

Derzeit wird durch die Landeshauptstadt Dresden eine strategische Neuausrichtung für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung Dresdens als Fortschreibung des VEP 2025+ erarbeitet. Der "Dresdner Mobilitätsplan 2035+" soll unter Beteiligung zahlreicher Fachleute der Stadtverwaltung, mit intensiver Bürgerbeteiligung (Dresdner Mobilitätsdialog 2035+) und wissenschaftlicher Begleitung erstellt werden. Der zukunftsweisende Plan wird für die Gesamtstadt Dresden erarbeitet und verknüpft vielfältige Konzepte wie das Integrierte Klimaschutzkonzept, den Luftreinhalteplan und das Radverkehrskonzept.

Radverkehrskonzept 2017

Das Radverkehrskonzept wurde am 23. März 2017 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Es konkretisiert radverkehrsbezogene Festlegungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2025+, insbesondere die Radverkehrsnetzplanung, die Abstimmung der Verbindungen zu Nachbarkommunen, die Radabstellanlagen und Schnittstellen mit dem ÖPNV. Ziel des Radverkehrskonzeptes ist es, einen Rahmen für die Förderung des Alltags- und des touristischen Radverkehrs zu geben und die Attraktivität des Radverkehrs weiter zu erhöhen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6058 grenzt nicht unmittelbar an ausgewiesene Radwegeverbindungen. In der näheren Umgebung sind jedoch die Glashütter Straße im Norden des Plangebietes und die westlich und östlich gelegenen Bergmannstraße und Junghansstraße als Haupttrouten (Alltagsverbindung Typ IR III) benannt und ermöglichen so eine gute Radwegeverbindung sowohl in die Innenstadt wie auch zum Großen Garten und zu den Elbwiesen. Die nahegelegene Glashütter Straße ist zudem als Fahrradstraße ausgewiesen und als solches Teil der fünf Kilometer langen Radroute Ost vom Straßburger Platz bis zum Schulcampus Tolkewitz.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2035+ (INSEK)

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Zukunft Dresden 2035+" beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für alle.

Mit der vorliegenden Planung ist, neben der Schaffung von Wohnungsangeboten, auch die Sicherung und Erneuerung des bestehenden Firmenstandortes vorgesehen. Beide Nutzungsansprüche werden (in Sinne der "Stadt der kurzen Wege") sinnvolle Synergieeffekte erzielen. Durch die Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes wird auf die anhaltende Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt Dresden reagiert und somit wesentliche Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt. Mit der Entwicklung einer integriert liegenden Brache wird auch dem Ziel einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung entsprochen.

3.6 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK/IEK)

Die Klimaschutzziele des vom Stadtrat im Jahr 2013 beschlossenen Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEuKK) wurden bisher nicht erreicht. Demzufolge sind nun verstärkte Anstrengungen notwendig. Mit dem Ziel, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird, werden konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien benannt:

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen
- Reduktion des Energieverbrauches
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen die dargestellten Ziele des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (siehe hierzu auch Kapitel 6 - Stadttechnische Erschließung).

Am 30. Januar 2020 beschloss der Dresdner Stadtrat die Fortschreibung der Klimaschutzziele mit einer deutlich vor 2050 zu erreichenden Klimaneutralität und die Überarbeitung des bestehenden Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes. In diesem Beschluss wird Klimaschutz zur städtischen Aufgabe von höchster Priorität für die Daseinsvorsorge durch die Landeshauptstadt Dresden und die städtischen Beteiligungsgesellschaften erklärt. Am 15. Dezember 2022 hat der Stadtrat u.a. beschlossen, dass im Rahmen der IEK-Überarbeitung das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 festgeschrieben wird. Bis Dezember 2023 erfolgte die Fertigstellung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEK) durch die Stabsstelle Klimaschutz und Klimawandelanpassung unter Mitwirkung der SachsenEnergie AG, Ämtern der Stadtverwaltung und Eigenbetrieben sowie unter Berücksichtigung von Ergebnissen aus der Potenzialstudie zur regenerativen Gebäudeenergieversorgung, die eine umfassende Datenbasis auf Gebäudeebene lieferte. Nach Bestätigung des IEK durch den Oberbürgermeister am 20. Februar 2024 wurde das Konzept veröffentlicht und wird derzeit in den Fraktionen und den Ausschüssen des Stadtrats beraten.

3.7 Wohnkonzept

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat am 6. Juni 2019 das Dresdner Wohnkonzept (V2695/18) beschlossen. Mit dem Planverfahren werden drei grundlegende Zielstellungen des Wohnkonzeptes umgesetzt:

1. Mit dem Vorhaben wird ein neuer Wohnungsbaustandort zur Erweiterung des Wohnungsangebotes in Dresden entwickelt (Ziel I-3a).
2. Mit dem Vorhaben wird ein bedarfsgerechtes Angebot für unterschiedliche Nachfragergruppen geschaffen (Ziel I-3b).
3. Mit dem Vorhaben werden auf dem Weg des kooperativen Baulandmodells belegungsgebundene Wohnungen geschaffen (Ziel II-3d; Sozialbauquote).

Die Sozialbauquote begründet sich aus dem Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Dresden, dem derzeit nur ein unzureichender und meist räumlich konzentrierter Bestand an Belegungsbindungen gegenübersteht. Zudem werden alle aktuell bestehenden Belegungsbindungen in den kommenden Jahren, spätestens jedoch im Jahr 2036 enden. Über den vorhandenen Bestand an Belegungsbindungen hinaus besteht für Dresden aktuell ein zusätzlicher Sozialwohnungsbedarf. Dieser liegt je nach Modellannahmen zwischen circa 8.000 und circa 16.000 Wohnungen pro Jahr.*)

*) Institut für Wohnen und Umwelt 2019: Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs für die Landeshauptstadt Dresden unter Verwendung eines auf die Wohnkostenbelastung abstellenden Ermittlungsansatzes

Entsprechend der vom Stadtrat am 27. Januar 2022 (Beschluss zu V0662/20) beschlossenen Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie "Kooperatives Baulandmodell Dresden" bemisst sich die für den Geltungsbereich geltende Quote zur Herstellung von gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach der Größe der Geschossfläche Wohnen. Aus der Abwägung zwischen dem mindestens notwendigen Sozialwohnungsbedarf und der politischen Akzeptanz wird für das Kooperative Baulandmodell nunmehr eine gestufte Sozialbauquote von 15 bis 30 % in Abhängigkeit von der Vorhabengröße in Anwendung gebracht. In Bebauungsplanverfahren ist für Wohnungsbaustandorte mit mehr als 12.000 m² Geschossfläche Wohnen

- für 12.000 m² Geschossfläche Wohnen ein Anteil von 15 %,
- für die darüber hinaus gehende Geschossfläche Wohnen bis zur Gesamtgeschossfläche Wohnen ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau anzusetzen

und aus beiden Teilen eine geltende planspezifische Mindestquote zu berechnen, die im gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist.

Die Verpflichtung zur Umsetzung wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verankert werden. Dazu werden im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes konkrete Zahlen ermittelt. Die entsprechenden Wohnungen mit Mietpreisbindung sollen auf mindestens vier verschiedene Baufelder verteilt werden.

3.8 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung hat zum Ziel möglichst gleichwertige Lebensbedingungen für alle Menschen herzustellen. In der Bauleitplanung können Handlungsansätze z.B. die Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen und Arbeitsplätzen, die Schaffung oder Sicherung von Park- und Grünanlagen und die Herstellung von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sein.

Mit der vorliegenden Planung sollen folgende Maßnahmen realisiert und somit auf besondere Lebenssituationen Rücksicht genommen werden:

- das Vorhaben liegt in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, womit es Menschen erleichtert wird, sich ohne Auto fortzubewegen,
- die Ausweisung von privaten Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche bietet hohe Aufenthaltsqualität und schafft Freiräume u.a. für spielende Kinder,
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen oder Arbeitsplätzen dienen der Sicherung der Nahversorgung,
- Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen sind unmittelbar und schnell erreichbar,
- Realisierung einer angemessenen Beleuchtung von Verkehrs-, Platz- und Grünflächen unter Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes und der Energieeffizienz.

Weitere detaillierte Aussagen mit besonderer Genderrelevanz können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Spezifische bauliche Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten und zu realisieren. Besonders zu beachten ist dabei auch § 50 SächsBO (Barrierefreies Bauen).

4. Städtebauliches Konzept

Der bisher ausschließlich gewerblich geprägte Standort ist durch verschiedene Unternehmen, Betriebe und gewerbliche Einrichtungen (Dienstleistungsgewerbe, Kfz-Prüfstelle, verschiedene Werkstätten, Fahrzeugpflege, Tischlerei, Bildhauer/Restaurator, Büros und Lagerflächen) gekennzeichnet. Nördlich der Kipsdorfer Straße grenzt die Feuerwache Striesen mit Haupthaus und Nebengebäude an. Die Gebäude sind baugeschichtlich bedeutend und stehen unter Denkmalschutz. Südlich und westlich grenzen an den Gewerbebestandort Kleingartenanlagen an, sowie die Sportanlage der SG Einheit Dresden Mitte (Fußballplatz mit Flutlichtanlage).

Der städtebauliche Entwurf des Büros Peter Kulka Architektur GmbH, sieht eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Plangebietes durch Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers aus etwa gleichen Anteilen Wohnen und Gewerbe vor. Während sämtliche ein- bis zweigeschossige Hallengebäude und Nebenanlagen rückgebaut werden, ist beabsichtigt zwei viergeschossige, straßenbegleitende Gebäude an der Schlüterstraße zu erhalten. Der Firmenstandort der Energie- und Gebäudetechnik (DZH-Schepitz GmbH) soll im Quartier erhalten bleiben. Das Bestandsgebäude der Firma wird jedoch durch einen Neubau ersetzt, um den

Anforderungen an zeitgemäße Arbeitsbedingungen gerecht zu werden. Eine Sanierung dieses Gebäudes ist aus bautechnischen Gründen nicht wirtschaftlich realisierbar.

Als erster Bauabschnitt ist die Sanierung des südlichen Bestandsgebäudes an der Schlüterstraße (Haus 1) aus dem Baujahr 1908 vorgesehen. Hier werden Gewerbeflächen und im Dachgeschoss Betriebswohnungen entstehen. Nach Rückbau der derzeitigen großen DZH-Halle können die weiteren Bauabschnitte sukzessiv realisiert werden. Dabei werden ca. 110 bis 120 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen für voraussichtlich ca. 320 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

Angestrebt wird eine hohe Freiraumqualität, die sich an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner orientiert. Vorgesehen sind, nach großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen, entsprechende Platz- und Grünflächengestaltungen mit umfangreichen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Stauden. Auch der Erhalt und die Sanierung des Bestandsschornsteins wird, als identitätsstiftendes Element, dazu beitragen, ein besonderes und lebenswertes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.

Stadtstrukturell wird die Weiterführung der Kipsdorfer Straße bis zur Bergmannstraße grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung durch das Plangebiet von der Schlüterstraße durch die Kleingartenanlage in westlicher Richtung wird derzeit nicht als zwingend angesehen. Eine Anbindung im zentralen Bereich des Plangebietes wird durch die Freihaltung eines Korridors jedoch gewährleistet. Die Verlängerung der Kipsdorfer Straße ist nicht Bestandteil des Vorhabens. Beide Ansätze bleiben demzufolge für langfristige Entwicklungsperspektiven erhalten.

5. Verkehrserschließung

Das vorgesehene Quartier ist über die bestehenden leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen gut erreichbar. Einrichtungen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Relevante innerstädtische Ziele und abwechslungsreiche öffentliche Grünanlagen wie Großer Garten (Distanz circa 1,4 km) und Elbwiesen (Distanz ca. 1,8 km), sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Auch die Freiflächen des Plangebietes selbst bieten mit privaten Grünflächen und verkehrsberuhigten Zonen hohe Aufenthaltsqualitäten. Darüber hinaus sieht das Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden den Ausbau von attraktiven Radrouten (u.a. auch Fahrradstraßen) vor.

Um die geplante Zufahrt zur Planstraße B von der Schlüterstraße aus zu realisieren, muss ein Straßenbaum (Linde) gefällt werden. Dies wird durch die an der Kipsdorfer Straße festgesetzten Baumpflanzungen ausgeglichen.

Generell ist vorgesehen, das Vorhabengebiet als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. Dies entspricht der strategischen Zielstellung nach einer sensibel und hochwertig zu gestaltenden Verkehrsinfrastruktur, die die Interessen aller am Verkehr Teilnehmenden einbezieht. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Kipsdorfer Straße bleibt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Als Grundlage einer langfristigen planerischen Entwicklungsperspektive zur Herstellung einer neuen Verkehrsachse von der Schlüterstraße in Richtung der westlich angrenzenden Flächen wird die Freihaltung des Korridors mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert, so dass die Möglichkeit einer späteren öffentlichen Widmung durch eine Änderung der geplanten privaten Erschließungsstraße besteht.

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nördlich gelegene Kleingartenanlage wird durch die Planung nicht tangiert und bleibt im Bestand unberührt. Auch der vorhandene Eingang zur Kleingartenanlage an der Kipsdorfer Straße soll erhalten bleiben. Weitere Anbindungen wurden im Zuge des Planverfahrens betrachtet. In einer Besprechung des Vorhabenträgers mit dem Kleingartenverein Blumenau e.V. und dem Kleingartenverein Gruna e.V. am 22. September 2023, in der auch die jeweiligen Vereinsvorsitzenden anwesend waren, wurde jedoch signalisiert, dass seitens der Vereine kein Interesse an weiteren Wegeverbindungen besteht.

Das Plangebiet ist mit der derzeitigen ÖPNV-Struktur in guter Qualität erschlossen. Die Bushaltestellen Pohlandplatz, Schlüterstraße und Hepkeplatz befinden sich innerhalb eines Einzugsradius von 300 m. Damit sind die Buslinien 61, 64 und 85 gut erreichbar. Darüber hinaus verkehren an der Haltestelle Pohlandplatz auch die Straßenbahnlinien 4 und 10, wodurch eine attraktive Direktanbindung ins Stadtzentrum gegeben ist.

Abstellflächen für private PKW sind weitgehend in eingeschossigen Tiefgaragen vorgesehen, in der auch die benötigten Stellplätze für die Bestandsgebäude eingerichtet werden. Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind sowohl zur Schlüterstraße wie auch zur Kipsdorfer Straße angeordnet. Bedingt durch die integrierte Lage, die guten ÖPNV-Angebote und die im Quartier zu schaffenden Mobilitätsangebote (Car-Sharing) ist beabsichtigt, PKW-Stellplätze auf das notwendige Maß zu reduzieren. Grundlage der Anzahl für die aus den beabsichtigten Nutzungen resultierenden Stellplatzverpflichtungen ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS). Der Nachweis der resultierenden Stellplatzverpflichtungen ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

Öffentlich zugängliche Stellplätze werden in geringem Maß an der Planstraße B sowie westlich der beiden Bestandsgebäude baulich angelegt. Weiterhin können 7 PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Kipsdorfer Straße (Längs-) Stellflächen vorgesehen werden. Innerhalb des Plangebietes werden auf privaten Flächen 155 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen realisiert. Oberirdisch sind weitere 17 PKW-Stellplätze geplant.

Bei der Planung von Neubauten sollte berücksichtigt werden, dass zukünftig die Nutzung von Elektrofahrzeugen ansteigen wird und es je nach Lage und Zielpublikum zu einem deutlichen Mehrbedarf an Ladestationen kommen kann. Private Ladestationen sind in Tiefgaragen technisch einfach realisierbar. Innerhalb der Wohngebäude sind die Abstellanlagen für den Radverkehr möglichst nicht im Keller, sondern barrierefrei im Erdgeschoss anzuordnen.

An den Dresdner Mobilitätspunkten (MOBIPunkte) wird der öffentliche Nahverkehr um weitere umweltfreundliche Mobilitätsangebote ergänzt. Dazu werden in der Nähe von Haltestellen stationäres Car-Sharing (auch mit Elektro-Autos) sowie Leihräder angeboten. Der nahegelegene Mobilitätspunkt Nr. 36 am Pohlandplatz bietet Stellplätze für Car-Sharing, Ladeplätze für E-Fahrzeuge sowie Einrichtungen für Bike+Ride (Fahrradparkanlagen, Leihräder u.a.).

Für das Baufeld 1 an der Schlüterstraße liegt eine rechtsverbindliche Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 vor. Notwendige PKW- und Fahrradstellplätze sollten hier ebenerdig angeordnet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die in der Baugenehmigung genannte Anzahl an PKW-Stellplätzen in die Tiefgarage unter den Baufeldern 3 bis 7 integriert. Fahrradabstellanlagen werden ebenerdig hergestellt.

Der im Quartier geplante Spielplatz kann auch für die Bewohnenden der Umgebung fußläufig erreicht werden.

Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Für den Fall einer Grundstücksneubildung kann die gesicherte planungsrechtliche Erschließung über Dienstbarkeiten nachgewiesen werden.

6. Stadttechnische Erschließung

Grundsätzlich kann die äußere Erschließung des Plangebiets über die in der Schlüterstraße und der Kipsdorfer Straße vorhandenen stadttechnischen Anlagen als gesichert angesehen werden. Die medientechnische Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung ist somit aus den vorhandenen Netzen realisierbar.

Für die innere Erschließung sind detaillierte Planungen und Abstimmungen erforderlich, auch um den jeweiligen Leistungsbedarf zu bestimmen. Gegebenenfalls können bestehende Grundstücksanschlussleitungen weiterverwendet werden; auch sind einzelne außer Betrieb genommene Leitungen in den Baufeldern ordnungsgemäß rückzubauen. Konkrete Plankonzepte zur stadttechnischen Erschließung werden verfahrensbegleitend erarbeitet und werden nach Vorliegen entsprechender Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange im Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben.

Im Plangebiet wird die getrennte Behandlung bzw. Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen. Während Regenwasser überwiegend örtlich versickert werden soll, erfolgt die Schmutzwasserableitung über Freispiegelkanäle direkt in den Mischwasserkanal der Schlüterstraße. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit großflächig versiegelt. Niederschlagswasser der Gebäude- und Hofflächen wird gefasst und in die Kanalisation abgegeben. Ein Teil des Oberflächenwassers (Hallenfläche, Parkplatzfläche) wird derzeit bereits über Rigolen versickert. Zukünftig wird durch die Entsiegelung von Flächen weniger Wasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet als bisher. Für die Bemessung von Sickeranlagen ist ein erweitertes Baugrundgutachten erforderlich, welches Aussagen über die Eignung des Baugrundes zur

Versickerung (hydraulisch sowie schadstoffbezogen) enthalten wird. Da ein Teil des Niederschlagswassers bereits derzeit versickert wird, wird von einer grundsätzlichen Eignung des Baugrundes ausgegangen. Das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen, d.h. konkret vom nördlich angrenzenden Abschnitt der Kipsdorfer Straße wird über Straßenentwässerungsanlagen gesammelt und zentral über einen zu errichtende Sammelkanal in die bereits vorhandene Mischwasserkanalisation DN600/900 der Schlüterstraße abgegeben. Eine Rückhaltung wird hier nicht vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung wird über Freispiegelkanäle direkt in den Mischwasserkanal der Schlüterstraße erfolgen. Dieser ist als Eiprofil DN600/900 zur Ableitung geeignet. Die Tiefenlage des Kanals ist mit ca. 4,00 m unter OK Gelände auch zur Entwässerung der Kellergeschosse geeignet.

Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge soll über bestehende Hydranten in der näheren Umgebung bereitgestellt werden. Im weiteren Planverfahren werden dazu detaillierte Angaben erarbeitet.

Die Wärmeversorgung des geplanten Gebietes soll zukünftig vorzugsweise über Fernwärme erfolgen. Das Dresdner Fernwärmenetz hat mit einem Wert von 0,30 einen außerordentlich niedrigen Primärenergiefaktor. Durch die Nutzung der bei der Stromherstellung entstehenden Wärme (Kraft-Wärme-Kopplung) können große Mengen an CO₂-Emissionen und Feinstaub eingespart werden. Einzelne Bestandsgebäude im Plangebiet sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Über die bestehende Verbindung zur Eibenstocker Straße kann künftig die Versorgung des gesamten Plangebietes erfolgen. Hierzu ist ggf. eine Neudimensionierung sowie die Verteilung im Baugebiet erforderlich. Mit dem vorliegendem Energie- und Klimaschutzkonzept wird dargelegt, wie die angestrebte Fernwärmeversorgung durch eine ergänzende Nutzung erneuerbarer Energien die optimale nachhaltige Wärme- und Energieversorgung darstellt.

Die Müllentsorgung wird auf Grundlage eines privatwirtschaftlich abzuschließenden Vertrages (u.a. zur Befahrung privater Straßen) zwischen Vorhabenträger und Entsorgungsunternehmen gesichert werden. Standorte für private Müllbehälter sollen eingegrünt werden.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erzielung einer quartiersverträglichen und funktional notwendigen Baustruktur, die stadträumlich aus Eigenart, Qualität und Potential der näheren Umgebung abgeleitet und daraus fortentwickelt wird, umfassen die planungsrechtlichen Festsetzungen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert sind. Damit werden die erforderlichen Regelungen getroffen, um den gestalterischen Zielvorstellungen hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung und der höhenmäßigen Staffelung der Baukörper Rechnung zu tragen.

7.1.1 Geltungsbereich

Mit dem Geltungsbereich wird der räumliche Umgriff festgesetzt, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit verschiedenen Baufeldern, für die Sicherung der Erschließung und für die Herstellung privater Grünflächen benötigt wird. Mit Bezug auf § 12 Abs. 4 BauGB wird als Fläche außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Verkehrsfläche der Kipsdorfer Straße (Flurstück 291/b der Gemarkung Striesen) in den Bebauungsplan einbezogen.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Mit Bezug auf § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden im Plangebiet keine Baugebiete, sondern Baufelder (BF 1 bis BF 10) mit detaillierter Nutzungsbeschreibung festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird das Ziel verfolgt, einerseits den bestehenden Gewerbebetrieb im Bestand zu sichern (und die Arbeitsplätze zu erhalten), andererseits auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen mit einem attraktiven Umfeld zu entsprechen. So soll ein durchgrüntes Stadtquartier mit unterschiedlichen (gemischten) Nutzungen und differenzierter Infrastruktur entstehen.

Die Art der baulichen Nutzung umfasst Geschäfts- und Büronutzungen, Wohnungen (in den Bestandsgebäuden BF 1 und BF 2 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Anlagen für soziale Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nichtstörende Gewerbebetriebe (wie z.B. Bäcker, Fleischer, Schneider, Uhrmacher) sowie im BF 10 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (wie z.B. Installateure, Mechaniker). Dabei sind gewerbliche Nutzungen vorzugsweise an der Schlüterstraße verortet. Insbesondere am Quartiersplatz sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen angesiedelt werden. Der südwestliche Bereich, den Kleingärten zugewandt, ist hauptsächlich für Wohnnutzungen vorgesehen.

Im BF 8 sind zusätzlich auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und (im Erdgeschoss) Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 400 m², zulässig. Die vorgenannten Läden sind auch im BF 10 zulässig, soweit sie dem Quartiersplatz als öffentlichen Bereich zugewandt sind. Durch die im Erdgeschoss zulässigen Läden sollen insbesondere am Quartiersplatz öffentlichkeitswirksame Nutzungen angesiedelt und der Platz damit zur kommunikativen "Schnittstelle" zwischen dem bestehenden Stadtteil und dem neuen Quartier werden.

Die Nutzungen entsprechen der charakteristischen und städtebaulich besonderen Situation eines gemischten Quartiers mit etwa gleichen Anteilen von Wohnflächen und Nichtwohnflächen in gut erschlossener urbaner Lage. Dabei werden die Verkaufsflächen von zulässigen Einzelhandelsbetrieben auf jeweils 400 m² begrenzt, um die bestehende Einzelhandelsstruktur des Stadtteils nicht negativ zu beeinflussen bzw. um negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu verhindern.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Baufelder, die mögliche Bauflächen vorgeben,
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche in den BF 3, BF 5, BF 6, BF 7, und BF 9,
- Festsetzung der maximalen Anzahl von Vollgeschosse mit jeweils maximalen Gebäudehöhen.

Mit diesen Festsetzungen wird die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend definiert.

Höchstmaß von Grundflächen

Die zulässige Grundfläche der Baukörper in den BF 3, BF 5, BF 6, BF 7, und BF 9 wird auf maximal 320 m² (einschließlich untergeordneter Bauteile wie Balkone und Vordächer) begrenzt. Dies entspricht der Fläche der in Striesen charakteristischen "Würfelhäuser" (siehe nachfolgende Abbildung). Diese sind durch typische Außenmaße von 18 m x 19 m bis hin zu 24 m x 24 m gekennzeichnet. Eine Bebauung mit bis zu 320 m² Grundfläche (z.B. 17,90 m x 17,90 m) ordnet sich gebietsverträglich in die nähere umgebende Bebauung ein. Gleichzeitig stellt dies ein Mindestmaß dar, um zeitgemäße Wohnungsgrundrisse in der geplanten Struktur zu realisieren sowie gliedernde Vor- und Rücksprünge in ansprechender Gestaltung zu integrieren.



Abb.: Peter Kulka Architektur

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem heterogenen Charakter des Stadtteils in dem weitgehend 3- bis 4-geschossige Wohngebäude vorherrschend sind, jedoch in jüngerer Zeit auch 5-geschossige Gebäude errichtet wurden. Dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Flächen folgend, werden gebietsverträglich teilweise bis zu 5 Geschosse zugelassen. Diese staffeln sich, rückversetzt von der Schlüterstraße (hier: vorrangig viergeschossige Bestandsgebäude), im Inneren des Quartiers mit Gebäudeteilen zwischen 3 und 5 Geschossen. Damit wird eine höhenmäßig differenzierte und stark gegliederte Quartiersstruktur erreicht, in der der bestehende Schornstein einen markanten Hochpunkt bildet. Der an die öffentliche Straße grenzende Quartiersplatz wird von einem 21 m hohen Gebäude im Baufeld 8 als städtebauliche Dominante gefasst und bewirkt somit eine abwechslungsreiche Silhouette in der Schlüterstraße. Eine abgestufte Baukörperausbildung mit unterschiedlich hohen Gebäudeteilen strukturiert die vorgesehenen Gebäude.



Zulässige Gebäudehöhe

Die Gebäude werden durch entsprechende Eintragung im Rechtsplan in ihrer Höhe begrenzt. Dabei wird berücksichtigt, dass gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss i.d.R. eine größere lichte Raumhöhe benötigen als reine Wohnnutzungen. So werden die zulässigen Gebäudehöhen in den teilweise fünfgeschossigen Baufeldern BF 3, BF 6, BF 8 höher festgesetzt als in den vergleichbaren fünfgeschossigen Baufeldern BF 7 und BF 9.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe

Damit technisch bedingte Dachaufbauten nicht die Ansicht der Gebäude stören und sich negativ auf das Stadtbild auswirken, müssen technische Aufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung hinter der Gebäudekante zurücktreten. Im eingeschossigen Teil des BF 10 wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,00 m ermöglicht (statt der ansonsten bis zu 3,00 m), um den gegebenenfalls notwendigen technischen Aufbauten eines reinen Gewerbegebäudes in rückwärtiger Lage Rechnung zu tragen.

Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Der Höhenbezugspunkt orientiert sich mit 114,40 m ü. NHN an der angrenzenden Schlüterstraße mit einer in diesem Bereich fast durchgehenden Gehweghöhe von 114,40 m ü. NHN, der ähnlich gelegenen Kipsdorfer Straße und der durchschnittlichen Geländehöhe des nahezu ebenen Gebietes. Diese liegt im Bereich zwischen ca. 114 m und 115 m ü. NHN.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baulinien und Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Somit werden Baufelder definiert, die für Wohngebäude eine kleinteilige ortstypische Bebauungsstruktur sichern und gleichzeitig Gewerbebauten gebietsverträglich einfügen. Die Baufelder mit verschiedenen Ausdehnungen und Proportionen entsprechen der örtlichen Umgebung (Würfelhäuser, Zeilenbauten, Gewerbegebäude). Die Baulinie an der Schlüterstraße nimmt die Gebäudefront der Nachbarbebauung auf (Baufeld 1 und 2 sowie das Feuerwehrgebäude) und schreibt die städtebaulich begründete weitgehend einheitliche Bauflucht des Straßenraumes fest.

7.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze ist grundsätzlich nach der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung - StGaFaS) in der seit 27. Juli 2018 gültigen Fassung zu ermitteln. Möglichkeiten zur Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze können unter den in der Satzung benannten Bedingungen genutzt werden. Dabei ist die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe von Bedeutung. Bei der Gestaltung bzw. Durchgrünung der Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder sind die Vorgaben der Satzung zu beachten.

Die Errichtung von Stellplätzen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorrangig in eingeschossigen Tiefgaragen vorgesehen. Dies ermöglicht (außerhalb von notwendigen Verkehrsflächen und Wegen) begrünte, ökologisch wirksame Flächen herzustellen. Auch wird damit die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr reduziert.

Eine Unterbauung der Planstraße B (einschließlich deren Verlängerung in nordwestlicher Richtung) wird ausgeschlossen, um die Möglichkeit diesen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche zu gestalten, beizubehalten. Somit werden zwei voneinander getrennte Tiefgaragen errichtet. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen (Ein- und Ausfahrt) sind jeweils am Rande des Plangebietes von Norden (Kipsdorfer Straße) und von Süden (Schlüterstraße) festgesetzt. Oberirdische PKW-Stellplätze sind in begrenzter Zahl realisierbar, da teilweise besondere Anforderungen an Stellplätzen außerhalb von Tiefgaragen bestehen (z.B. Kurzzeitparken, Besucherverkehr, barrierefreie Stellplätze).

Das in der Grünfläche befindliche Baufeld mit der Bezeichnung "Schornstein - Bestand" sichert den Erhalt des Bauwerkes in seiner bestehenden Höhe (26 m), da der Schornstein als identitätsstiftendes Element im Quartier bewahrt bleiben soll.

7.1.6 Verkehrsflächen und -anlagen

Die Verkehrsflächen des Plangebietes werden (mit Ausnahme der Kipsdorfer Straße) als private Verkehrsflächen ausgewiesen. Sie dienen der geordneten Erschließung für Anlieferungen, Rettungs- und Müllfahrzeuge, die Feuerwehr sowie Kurzzeitparken und Besucherverkehr. Der Quartiersplatz stellt ebenfalls eine private Verkehrsanlage dar, auch wenn diese i.d.R. nur fußläufig genutzt wird.

Die Kipsdorfer Straße, als öffentliche Straßenverkehrsfläche, erschließt sowohl das Plangebiet aus nördlicher Richtung (Planstraße A, Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, Betriebsgelände der DZH-Schepitz GmbH) wie auch den Feuerwehrstandort und die westlich angrenzenden Kleingärten.

7.1.7 Flächen für die Abfallentsorgung

Im Plangebiet, an der Kipsdorfer Straße, wird ein Standplatz für Wertstoffsammelbehälter vorgesehen und mit entsprechendem Planzeichen im Rechtsplan gekennzeichnet. Damit soll der Bedarf, der künftig durch die erhöhte Anzahl der Bewohnenden entsteht, Rechnung getragen werden. Der Standort neben Gewerbegebäude und Feuerwehr trägt zur Vermeidung von Lärmbelastigungen für die Wohngebäude bei und ist aus den umliegenden Quartieren gut erreichbar.

7.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung einer Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte an der Planstraße B und in deren nordwestlicher Verlängerung soll die Möglichkeit (Option) zur Errichtung einer öffentlichen Straße planungsrechtlich gesichert werden. Sie ist daher von Unterbauungen (z.B. durch Tiefgaragen) freizuhalten. Solange die Verlängerung der Planstraße B nicht verwirklicht wird, ist diese Fläche als begrünte Freifläche vorgesehen.

Mit der getroffenen zeichnerischen Festsetzung am Quartiersplatz (als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) wird die angestrebte öffentliche Nutzung des Platzes gesichert und so ein attraktiver und belebter urbaner Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Personen ermöglicht.

Über die Flächen, die als Fahrwege für Rettungs- und Müllfahrzeuge, Liefer- und Sozialdienste etc. gekennzeichnet sind, kann der im Quartier geplante Spielplatz auch für die Bewohnenden der Umgebung erreicht werden.

7.1.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, einen urbanen Ort mit großer Nutzungsvielfalt zu entwickeln, der neben Wohn- und Gewerbenutzungen auch ökologische Funktionen erfüllt.

Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Plangebiet werden aus folgenden landschaftsplanerischen Zielen abgeleitet:

- Minimierung der Flächenversiegelung,
- Rückhaltung und weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser,
- Erhaltung wertvoller Vegetationsstrukturen (soweit möglich),
- Durchgrünung des Plangebietes einschließlich Dachbegrünung,
- Verwendung klimaangepasster Gehölzarten,
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Im Plangebiet werden verschiedene private Grünflächen festgesetzt, die zur Nutzung durch die Bewohnenden geeignet sind und eine ansprechende Umgebung schaffen. In Summe entstehen über 8.000 m² private Grünfläche. Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden sollen je Einwohner 7 m² öffentlich nutzbare Grünfläche verfügbar sein. Bei geplanten 110 bis 120 neuen Wohneinheiten im Plangebiet kann mit ca. 320 neuen Bewohnenden gerechnet werden, woraus sich eine Forderung von 2.240 m² Grünfläche ergibt. Die im Plangeltungsbereich festgesetzten Grünflächen erfüllen diese Forderung.

Die Verlängerung der Planstraße B in nordwestlicher Richtung stellt lediglich eine Option zur Errichtung einer öffentlichen Straße dar. Da diese vorerst nicht ausgeführt wird, kann die Fläche als begrünte Freifläche ausgebildet werden.

Die ökologische Wertigkeit der Freiräume des Plangebietes ist, abhängig von ihrer Nutzung und dem damit verbundenen Grad der Versiegelung, sehr unterschiedlich. Teilweise sind begrünte Flächen auch von Tiefgaragen unterbaut. Die Flächendifferenzierung ist im Beiplan 01 nachvollziehbar und mit ihrer jeweiligen Größe dargestellt. In der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Bilanzierung) des Grünordnungsplanes wird auf diese Differenzierung Bezug genommen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bauungsfolgen zu mindern. Die Forderung, Niederschlagswasser so weit wie möglich ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, dient dazu, möglichst geringfügig in den natürlichen Wasserhaushalt einzugreifen und gleichzeitig das öffentliche Abwassersystem zu entlasten. Um dies zu erreichen, werden u.a. auch Festsetzungen zur Ausbildung von intensiv begrünten Flachdächern getroffen. Weiterhin sollen Gehwege und PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Die zunehmende Versiegelung urbaner Flächen führt zu vermehrtem Oberflächenabfluss von Niederschlägen in die Kanalisation. Dabei fließt das Wasser entweder zu schnell ab und geht somit verloren oder es kann stellenweise nicht abfließen und sorgt für Überschwemmungen. Ziel ist es, den Wasserkreislauf (aus Verdunstung, Versickerung, Abfluss) zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Insbesondere Retentionsdächer und begrünte Dachflächen sind prädestiniert Wasser temporär aufzunehmen, zwischenzuspeichern und dem natürlichen Wasserkreislauf über Verdunstung zurückzugeben.

Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Damit soll u.a. das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen sowie die Resilienz von gesamten Stadtökosystemen gefördert werden. Auch die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen in heller Farbgebung (Reflektion) resultiert aus diesen übergeordneten Planungszielen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzungsfestsetzungen (Pflanzgebote) enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Bäume, Sträucher und andere Bepflanzungen in urbanen Räumen verbessern nachweislich die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzungen dienen ferner einer stadtgestalterisch hochwertigen Einbindung der Bebauung und der Umsetzung städtebaulich-freiraumplanerischer Ziele.

Private Grünflächen zwischen Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum sollen als Vorgärten ökologisch wirksam, d.h. als nicht unterbaute Grünflächen, erhalten bleiben bzw. entsprechend angelegt werden. Solche Vorgartenbereiche sind in der näheren Umgebung, insbesondere an der Schlüterstraße, charakteristisch und ortsbildprägend.

Die nachfolgenden Pflanzlisten beinhalten eine Auswahl grundsätzlich geeigneter Bäume und Sträucher.

Bäume auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Verkehrsflächen (Pflanzliste – Auswahl):

großkronig 15-25 m Kronenbreite:

Ginkgo biloba	- Ginkgo
Juglans cinerea	- Butternuss
Juglans nigra	- Schwarznuss
Platanus x acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Platanus orientalis	- Morgenländische Platane
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus rubra	- Amerikanische Rot-Eiche

mittelkronig 8-15 m Kronenbreite:

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	- Herbstflammen-Ahorn ‚Autumn Blaze‘
Acer opalus	- Schneeballblättriger Ahorn
Aesculus x carnea	- Rotblühende Rosskastanie
Alnus x spaethii	- Spaeths-Erle
Celtis australis	- Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Metasequoia glyptostroboides	- Urweltmammutbaum
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus serrulata 'Kanzan'	- Japanische Zierkirsche 'Kanzan'
Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Quercus coccinea	- Scharlach-Eiche
Styphnolobium japonicum	- Schnurbaum
Ulmus 'New Horizon' RESISTA®	- Resista-Ulme 'New Horizon'

kleinkronig 4-8 m Kronenbreite:

Acer campestre 'Elsrijk'	- Schmäler Feldahorn
Acer platanoides 'Columnaré'	- Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	- Kugelspitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Globosa'	- Kugelesche
Fraxinus ornus	- Blumenesche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	- Schmalkroniger Amberbaum
Prunus sargentii 'Rancho'	- Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Pyramideneiche
Sorbus aria 'Magnifica'	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	- Stadtlinde

Sträucher

Berberis vulgaris	- Berberitze
Juniperus communis	- Wacholder
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rugosa	- Wildrose
Sambucus racemosa	- Roter Holunder

Dächer von Tiefgaragen sowie Flachdächer von neu zu errichtenden mehrgeschossigen Gebäuden sind intensiv zu begrünen. Die festgesetzte Substratschichthöhe sichert eine angemessene Bepflanzung. Dafür können Pflanzen der folgenden Pflanzliste verwendet werden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird einerseits das Ziel verfolgt für die Wohnnutzungen ein angenehmes Umfeld zu schaffen, andererseits soll ein möglichst hohes Maß an Biodiversität erreicht sowie eine hohe Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstungsleistung erzielt werden. Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Stadtquartiers. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen begünstigt. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und Verzögern den Regenwasserabfluss. Ausgenommen von der Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern ist der eingeschossige Gebäudeteil des BF 10, da es sich hier um eine Gewerbehalle handelt, mit ggf. verschiedenen technischen Aufbauten sowie der Möglichkeit zur Ausbildung eines Sheddachs zur Belichtung des Halleninneren. Eine, auch teilweise, Begrünung ist hier jedoch nicht ausgeschlossen.

Pflanzen für Dachbegrünungen (Pflanzliste – Auswahl):

Stauden:

Achillea millefolium	- Gewöhl. Schafgarbe
Allium spec.	- Lauch in Sorten
Alyssium spec.	- Steinkraut in Sorten
Campanula carpatica spec.	- Glockenblume in Sorten
Lavandula angustifolia	- Lavendel
Linaria alpina	- Leinkraut
Origanum vulgare	- Wilder Majoran
Potentilla spec.	- Fingerkraut in Sorten
Pulsatilla vulgaris	- Küchenschelle
Salvia nemorosa	- Steppen-Salbei
Saxifraga montana	- Berg-Steinbrech
Silene maritima	- Leimkraut

Gräser:

Bouteloua gracilis	- Moskitogras
Bromus tectorum	- Dach-Trespe
Festuca amethystina	- Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	- Schaf-Schwingel
Melica ciliate	- Wimpern-Perlgras
Stipa tenuissima	- Zartes Federgras

Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 2018) sowie der Flachdachrichtlinie (DIN 18531) sollen bei der Realisierung von Dachbegrünungen beachtet werden.

Auch Begrünungen von Fassaden und Mauern tragen zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Sie ermöglichen eine rasche Durchgrünung von Neubaugebieten und sind eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden, insbesondere von geschlossenen, ungegliederten Fassaden. Die Bepflanzung stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Darüber hinaus dienen Fassadenbegrünungen der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzen im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Für Bepflanzungen an den Fassaden können Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (Pflanzliste – Auswahl):

Akebia quinata	- Klettergurke
Aristolochia tomentosa	- Pfeifenwinde
Campsis grandiflora	- Chin. Klettertrompete
Clematis viticella	- Ital. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie

Lonicera caprofolium	- Echtes Geißblatt
Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	- Immergrüne Geißschlinge
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Fünflappiger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Dreilappiger Wilder Wein
Schisandra chinensis	- Chin. Spaltkörbchen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet weist im Ist-Zustand einen Baumbestand aus markanten und erhaltenswerten Einzelbäumen und Bäumen in Ruderal- und Staudenfluren (Birke, Ahorn, Eibe) entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase wirksam zu schützen. In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen. Die im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind zum Schutz der Bäume in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

7.1.10 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz - Verkehrslärm

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass Konflikte hinsichtlich des Schallschutzes zu erwarten sind. Die Fassaden weisen insbesondere an der Schlüterstraße Lärmpegelbereiche von LPB III bis V auf. Daher sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereiche) für die jeweiligen Fassadenabschnitte der Gebäude des Plangebietes sind im Beiplan 02 dargestellt. Im Beiplan 03 sind die kritischen Bereiche, an denen nachts aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r > 49$ dB(A) erreicht oder überschritten wird, gekennzeichnet.

In innerstädtischen Bereichen sind i.d.R. die Abstände zwischen dem öffentlichen Verkehrsnetz und den schutzbedürftigen Nutzungen relativ gering, wodurch sich hohe Schalldruckpegel an den Fassaden ergeben. Die Konflikte können durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gelöst werden.

Um die Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten, werden bei Überschreitungen der Orientierungswerte folgende Maßnahmen empfohlen:

- die Grundrissgestaltung ist so vorzusehen, dass möglichst keine schutzbedürftigen Räume an den betroffenen Fassaden anliegen,
- Fassaden sind mit erhöhter Schalldämmung zu planen,
- Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind gegebenenfalls mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallschutz – Gewerbelärm

Durch Ausschluss von Anlieferungen oder Be- und Entladetätigkeiten im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) für die im Areal vorgesehenen gewerblichen Nutzungen, kann erreicht werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete (die hier entsprechend vergleichend angesetzt wird) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. Die ohnehin nicht notwendige und auch nicht geplante Anlieferung im Nachtzeitraum wird im Durchführungsvertrag als unzulässig verankert.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht (Blendung)

Die Ergebnisse des Lichttechnischen Gutachtens zeigen, dass durch die Flutlichtanlage der Sportstätte Eibenstocker Straße teilweise negative Einwirkungen durch Lichtemissionen an der geplanten Wohnbebauung (insbesondere an den nach Nordwesten gerichteten Fassaden der beiden südlich gelegenen neu zu errichtenden Gebäude) zu erwarten sind. In der weiteren Planung sollen durch Realisierung geeigneter Schutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Verschattung etc.) potenziell zu erwartende Störungen durch Blendung ausgeschlossen werden.

An der Flutlichtanlage selbst wurden bereits Maßnahmen zur Reduktion der Lichtemissionen durch angebrachte Blenden ergriffen. Zusätzlich könnten die Lichtemissionen z.B. durch eine Regelungsvorrichtung reduziert werden. Die Beleuchtungsklasse II (gem. DIN EN 12393) gibt für die horizontale Beleuchtungsstärke einen hohen Wert an, der für das wöchentliche Training nicht erforderlich ist. Mit einer reduzierten Leistungsstufe könnten die Lichtemissionen weiter reduziert und z.B. die Anforderungen an die Beleuchtungsklasse III dennoch erfüllt werden. Hierzu wird angestrebt mit dem Eigenbetrieb Sportstätten eine entsprechende Vereinbarung zu erzielen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Randbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig. Sie gewährleisten gleichzeitig die weitgehende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sowie den Schutz des Natur- und Umwelthaushaltes vor negativer Beeinflussung.

7.2.1 Dächer und Dachaufbauten

Die mit entsprechender Eintragung in der Planzeichnung festgesetzten Flachdächer ermöglichen die verlangten Dachbegrünungen und damit einhergehend die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Stadtquartiers. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen begünstigt.

Um der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen, ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie in ihrer Höhe die Attika des Gebäu-

des nicht überschreiten und somit aus dem Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Technische Lösungen für sehr flach geneigte oder vollständig horizontal angeordnete Anlagen sind mittlerweile verfügbar. Blendwirkungen, besonders gegenüber den oberen Stockwerken von Bauten der näheren Umgebung, werden damit stark reduziert oder vermieden. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünungen anzuordnen.

7.2.2 Einfriedung und Gestaltung von Vorbereichen

Die getroffenen Festsetzungen zur Einfriedung von Grundstücken und der Gestaltung von Vorbereichen berücksichtigen einerseits Belange der Grünordnung (Ermöglichung von Heckenpflanzungen, vorzugsweise mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen, Begrünung von unbebauten Flächen), orientieren sich andererseits an der Eigenart der näheren Umgebung und nehmen diese auf.

7.2.3 Werbeanlagen

Baurechtlich werden mit "Werbeanlagen" ortsfeste beziehungsweise ortsfest genutzte Anlagen bezeichnet, welche vom öffentlichen Verkehrsraum beziehungsweise von öffentlichen Grünflächen aus sichtbar sind und der Anpreisung, der Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Um Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen eine Außenwahrnehmung zu ermöglichen, werden Werbeanlagen in begrenztem Umfang zugelassen. Die wirtschaftlichen privaten Interessen müssen jedoch mit dem öffentlichen Interesse im ausgewogenen Verhältnis stehen und dürfen das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigen. Insbesondere sollen Bauteile und Gliederungselemente von Fassaden nicht durch die Dimension einer Werbeanlage überdeckt werden.

7.3 Kennzeichnungen

Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Nach § 75 Abs. 1 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) sind dies Gebiete, die

- erst bei Überschreiten eines HW-Ereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), oder
- bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist (HQ100),

überschwemmt werden. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, soweit sie das Plangebiet betreffen.

Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet sind gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindrin-

gendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.

Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Das betrifft insbesondere Flächen die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert sind, wie auch Bereiche, für die aufgrund von Altlastenerkundungen besondere Maßnahmen zur Altlastensanierung (Bodenaustausch oder Bodenabdeckung) notwendig werden. Die Kennzeichnung erfolgt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die sich aus nachgewiesenen Bodenkontaminationen ergeben.

Der Geltungsbereich ist auf Grund seiner Vornutzung als Teil eines Altstandorts unter der Kennziffer Nr. 62/233017 "VEB Plastelektronik und Spezialwiderstände" sowie zusätzlich als Teil einer Altablagerung unter der Kennziffer Nr. 62/104185 "Verfüllte Lehmgrube Hepke-, Schlüter-, Kipsdorfer Str." im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Außerdem liegt das Gebiet im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Stadt Dresden. Im Trümmerschutt können erhöhte Schadstoffgehalte – insbesondere Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) – enthalten sein. Somit besteht grundsätzlich die Besorgnis, dass toxische Bodenveränderungen mit Aufnahme der Nutzungen gesundheitsschädigende Wirkungen entfalten können.

Ein Teil des Plangebietes wurde vor 1892 als Lehmgrube genutzt und anschließend bis ca. 1936 mit Aschen, Schlacken, Bauschutt, Schrott, Hausmüll etc. verfüllt. Mit der nachfolgenden industriellen Erschließung siedelte sich Kleingewerbe (Blattgoldschlagerei, Pappbecherproduktion etc.) an. Die Oskar Heine KG (später VEB Spezialwiderstände, bzw. VEB Plastelektronik und Spezialwiderstände) siedelte sich 1946 an, intensivierte die industrielle Nutzung und setzte diese nach 1990 bis zur Unternehmensverlagerung im Jahr 2001 fort. Belastungen der Bausubstanz, die sich aus gelagerten Stoffen (Lacke, Säuren, Schmierstoffe, Kühlmittel), dem Kompressorenbetrieb sowie in Verbindung mit der Metallverarbeitung (Mineralöle, Lösemittel, Lacke/Farben) ergeben, können aufgrund der industriellen Nutzung sowie in Verbindung mit den Verfüllungen der Lehmgrube nicht ausgeschlossen werden.

Vorherige Bodenerkundungen weisen für den Standort weitgehend flächendeckend das Risiko von Bodenkontaminationen durch anthropogene Auffüllungen in unterschiedlicher Stärke aus. Die festgestellten Mächtigkeiten der Auffüllung schwanken zwischen 1,70 m und 8,40 m. Größere Auffüllmächtigkeiten als 8,40 m sind nicht auszuschließen, da vorliegende Aufschlüsse teilweise die Auffüllungen nicht vollständig durchteuften. In den teilweise locker gelagerten Auffüllungen wurde u. a. Bauschutt, Asche, Schlacke, Müll, Bauteilreste (Altfundamente) jeweils vermisch mit Sand und Schluff in sehr inhomogener Zusammensetzung vorgefunden.

Durch vertiefende Bodenuntersuchungen ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Altlastenverdacht notwendig sind, um den Anforde-

rungen an gesunde Wohn und Arbeitsbedingungen zu entsprechen. Über die vorliegende geophysikalische Betrachtung hinaus ist eine chemische Analytik von Bodenproben durchzuführen und daraus eine nutzungsbezogene Gefährdungsbewertung abzuleiten. Dabei sind Areale mit sensiblen und schutzbedürftigen Nutzungen wie Spielplätze und Grünflächen im Wohnbereich besonders zu beachten. Um Gesundheitsgefährdungen auszuschließen ist ein direkter Kontakt mit kontaminiertem Boden dauerhaft zu unterbinden. Dies wird im Plangebiet durch Flächenversiegelung (Straßen, Plätze, Gebäude) sowie partiell durch Bodenaustausch oder Abdeckung mit nicht kontaminiertem Bodenmaterial erfolgen.

7.4 Hinweise

Die aufgeführten Hinweise enthalten wichtige Angaben für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens. Sie dienen der Information der Bauwilligen.

Einsichtnahme in DIN-Norm

Da die textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (insbesondere zum Lärm) nehmen, soll mit dem Hinweis sichergestellt werden, dass sich Planbetroffene vom Inhalt der DIN-Norm verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Möglichkeit des Eintretens seltener Hochwasserereignisse wird für die Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Aufgezeigt werden grundsätzlich geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Archäologische Bodenfunde

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Beginn von Bodeneingriffen können durch das Landesamt für Archäologie Sachsen gegebenenfalls archäologische Grabungen angeordnet werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSch).

Ablagerungen/Trümmerschuttvorkommen/Altlasten

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Stadt Dresden. Neben den bereits vorliegenden Erkenntnissen zu Altlasten können weitere schädliche

Bodenveränderungen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die Verpflichtung zur Information zuständiger Behörden gem. § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) wird entsprechend hingewiesen.

Bodenschutz/Bodenaufschlüsse/Melde- und Mitteilungspflichten

Mit unbelastetem Boden ist schonend umzugehen. Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei der Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten wird hingewiesen. Gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten) an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten/Hydrogeologische Gutachten) nach § 10.

Artenschutz

Verfahrensbegleitend wird eine Artenschutzprüfung nach Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Der notwendige Untersuchungsrahmen wurde durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt (Schreiben vom 16. Dezember 2022). Dem entsprechend sind folgende Untersuchungen durchzuführen:

- Gebäudekontrollen auf Fledermäuse und Vögel,
- Kontrolle der zu fällenden Gehölze,
- Kartierung gebäudebewohnender Vogelarten von April bis Juni,
- Detektorerfassung von Fledermaussommerquartieren von Mai bis Juni,
- Detektorerfassung von Fledermauszwischenquartieren von August bis September,
- spezielle Detektorerfassung der Zweifarbfledermaus von Oktober bis November.

Die Ergebnisse sind in der Artenschutzprüfung zu dokumentieren. Anhand der Befunde sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden folgende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt:

- Ökologische Bauüberwachung
- Artenschutzrechtliche Kontrolle bei Gebäudeabriss
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und Abrissarbeiten
- Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- Vogelschutz an Glasfassaden
- Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Um den dauerhaften Verlust von Brutstätten nachgewiesener Vogelarten auszugleichen, werden an neuen Gebäuden artspezifische Ersatznistkästen angebracht. Zum Ausgleich des Verlustes von Quartiersstrukturen für Fledermäuse sind Ersatzquartiere, wie Fledermausfassadenröhren (z.B. der Firma Schwegler) vorzusehen. Diese können unauffällig in die Hausfassaden unter dem Putz integriert werden. Für den Vogelschutz an Glasfassaden sind in gefähr-

deten Bereichen (wie Durchsichten auf Himmel oder Landschaft sowie Spiegelungen derselben) geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. Als fachlicher Standard kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzwerke Sempach verwendet werden. *1)

*1) Schmid, H., Doppler, W., Heynen D., Rössler, M. (2012): "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".

Baumfällungen sind auf ein unabdingbares Minimum zu begrenzen. Vor jeglichen Rodungs- und Aufarbeitungsarbeiten bei höhlenreichen Gehölzen ist eine Gehölzkontrolle durch eine sachkundige Person auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen. Für alle festgestellten potenziellen Habitatbäume ist eine Fällbegleitung durchzuführen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht erforderlich.

Kampfmittelbelastung

Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, entsprechende Auskünfte einzuholen.

Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Um den Umgang mit Radon einheitlich zu regeln, wurden die gesetzlichen Regelungen 2017/2018 im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung des Bundes angepasst und verändert. Neue Gebäude sind so zu planen und zu errichten, dass der Eintritt von Radon in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird. Sowohl für Aufenthaltsräume als auch für Arbeitsplätze gilt entsprechend dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 ein Referenzwert der Radon-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ im Jahresmittel.

Gehölzschutz

Der Schutz von zu erhaltenden Gehölzen ist besonders während der Bauausführung zu gewährleisten. Gehölzbestände sind entsprechend DIN 18920 zu schützen. Darüber hinaus wird auf die bestehende Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden hingewiesen.

Belange des Vermessungswesens

Bei Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken ist mit Bezug auf SächsVermKatG die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs notwendig.

8. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	20.904 m²	100 %
Flächen für bauliche Anlagen (Baufeld BF 1 bis BF 11, Bestandsschornstein)	6.641 m²	31,77 %
Straßenverkehrsfläche <i>davon:</i> <i>öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kipsdorfer Straße)</i> <i>private Verkehrsfläche (Planstraße A und B)</i> <i>Flächen für Gewerbewirtschaftshof, Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Fahrwege für Rettungs- und Müllfahrzeuge, Liefer- und Sozialdienste, PKW- und Fahrradstellplätze</i>	6.173 m² <i>1.234 m²</i> <i>2.218 m²</i> <i>2.721 m²</i>	29,53 %
Private Grünfläche <i>davon:</i> <i>Grünfläche ohne Unterbauung durch Tiefgarage</i> <i>Grünfläche mit Unterbauung durch Tiefgarage</i>	8.090 m² <i>5.910 m²</i> <i>2.180 m²</i>	38,70 %

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Striesen-Süd der Landeshauptstadt Dresden auf der südlichen Elbseite. Es befindet sich ca. 3,5 km östlich der Dresdner Innenstadt (Pirnaischer Platz) und ca. 1,5 km südwestlich des Schillerplatzes am „Blauen Wunder“ (Abb. 1). Insgesamt beträgt die Flächengröße des Plangebietes ca. 2,1 ha.

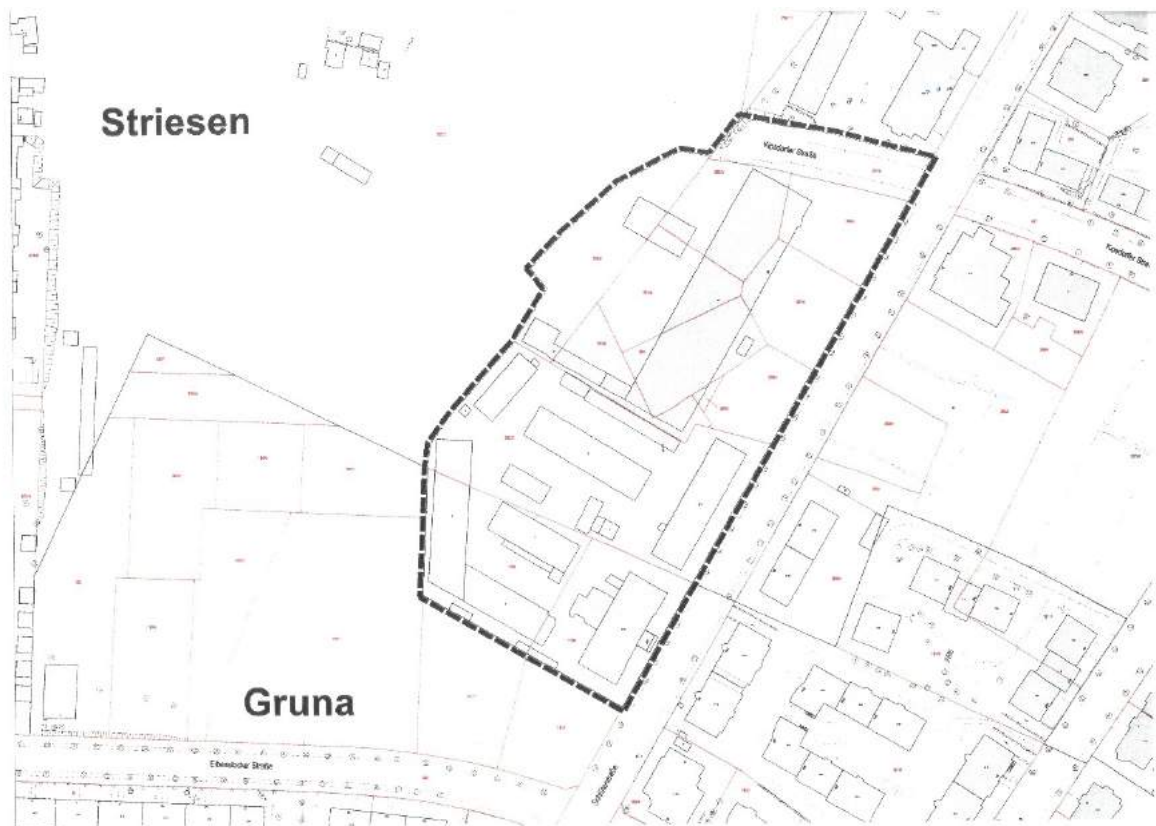


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität, 12. Januar 2022)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6058, Dresden-Striesen, Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße ist begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 292/12 der Gemarkung Striesen (Feuerwache Striesen),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 290/3 der Gemarkung Striesen und das Flurstück Nr. 343 der Gemarkung Gruna (Schlüterstraße),
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 181/1 und 182/f der Gemarkung Gruna (Kleingärten),
- im Nordwesten durch das Flurstück Nr. 303/3 der Gemarkung Striesen (Kleingärten) sowie
- im Südwesten durch die Flurstücke Nr. 180/c und 180/1 der Gemarkung Gruna (Kleingärten).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (mit Festsetzung gemäß § 12 BauGB) umfasst die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke Nr. 291/1, 303/4 und 1004/1 der Gemarkung Striesen. Die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Umgriffes des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Kipsdorfer Straße (Flurstück 291/b der Gemarkung Striesen), welche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Bauleitplanverfahren mit einbezogen wird und die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält.

Das Gebiet ist stark durch gewerblich genutzte Hallen und vollversiegelte Verkehrsflächen überprägt. Grünflächen sind hauptsächlich entlang der Schlüterstraße vorhanden.



Abbildung 2: Lage und Nutzung des Plangebietes / Luftbild (maßstabslos),
Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen – GeoSN, 2023

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6058 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung
- Arrondierung des Plangebietes unter teilweiser Berücksichtigung bestehender Bebauung mit dem Ziel der Bildung eines gemischten städtebaulichen Gefüges für Wohnen und Arbeiten
- Erneuerung und Ausbau des Firmenstandortes des ortsansässigen Unternehmens der Energie- und Gebäudetechnik

- Sicherung einer dem Standort angemessenen Freiraumqualität durch entsprechende Spiel- und Grünflächengestaltung einschließlich Erhalt und Sanierung des Bestandsschornsteines als identitätsstiftendes Element
- Herstellung eines für die Öffentlichkeit nutzbaren Quartiersplatzes an der Schlüterstraße mit Anbindung an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Optimierung von Fußwegebeziehungen und Grundstücksüberfahrten
- Herstellung von privaten Verkehrs- und Spielplatzflächen mit Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit
- Berücksichtigung von Anteilen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum
- Umsetzung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Sicherung der Verkehrs- und Mediierschließung sowie der fußläufigen Vernetzung mit den vorhandenen Wegen und Eingängen der angrenzenden Kleingärten
- Einbeziehung der langfristigen planerischen Entwicklungsperspektive für die Herstellung einer neuen Verkehrsachse von der Schlüterstraße in Richtung der westlich angrenzenden Flächen mit der Möglichkeit späterer öffentlicher Widmung (Freihaltung des Korridors).

Mit den Festsetzungen im Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6058 wird gewährleistet, dass Wohnungen, Büros, Einzelhandelsbetriebe, Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist nur bis zu 400 m² zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll genutzt werden, oder ortsnah der belebten Bodenzonen zugeführt werden. Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Flachdächer sind zu mind. 70 % intensiv zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen wurde am 12. Juli 2013 von der Staatsregierung beschlossen und ist am 31. August 2013 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Da der LEP 2013 wesentliche Rahmenseetzungen für die Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur, aber auch der Wirtschafts- und Freiraumstruktur Sachsens trifft, wird dies zwangsläufig maßgebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen. Im Landesentwicklungsplan finden sich allgemeine Aussagen, die in der Planung berücksichtigt werden:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14. März 2024

Seite 38 von 66

Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus dem Landesentwicklungsplan (Kurzdarstellung)	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
<p>„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt • eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, • die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie • beim Stadtumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“ 	<p>Die Ziele werden beachtet. Es werden gewerbliche Flächen nachgenutzt. Eine energieeffiziente Nutzung ist vorgesehen. Die gesundheitlichen Belange werden berücksichtigt. Die Entwicklung ist bedarfsgerecht und enthält Maßnahmen zur Aufwertung des Plangebietes.</p>
<p>„Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.“</p>	<p>Im Zuge der Planung werden mehrere Bäume zum Erhalt festgesetzt und zahlreiche neue Bäume gepflanzt.</p>
<p>„Es ist darauf hinzuwirken, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen (...) als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden.“</p>	<p>Landschaftsprägende Gehölze im Plangebiet werden erhalten und neue Strukturen angelegt.</p>
<p>„Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaates Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind (...) die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.“</p>	<p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben werden geschützte Arten im Gebiet untersucht und es sind spezifische Maßnahmen zum Schutz dieser Arten im Artenschutzgutachten enthalten.</p>
<p>„Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung (...) vermieden werden.“</p>	<p>Das Vorhaben soll auf einer bereits gewerblich vorgenutzten und weitgehend bereits versiegelten Fläche realisiert werden.</p>
<p>„Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind (...), gelenkt werden.“</p>	<p>Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen vorbelastet (Überbauung, Versiegelung, tlw. Kontaminationen). Dies entspricht dem Ziel des LEP.</p>
<p>„Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden.“</p>	<p>Die vorgesehenen Grünflächen, Baumpflanzungen und die Dachbegrünung tragen zum lokalklimatischen Ausgleich bei.</p>

Tabelle 1: Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus dem Landesentwicklungsplan

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge wurde am 24. Juni 2019 als Satzung beschlossen und mit Bescheid vom 08. Juni 2020 genehmigt. Der Regionalplan wurde wirksam am 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 vom 17. September 2020. Im Regionalplan sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt.

Das Oberverwaltungsgericht Bautzen hat am 23. November 2023 die Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) verkündet. Das Urteil ist mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr.11/2024 vom 14. März 2024 rechtswirksam. Der rechtswirksame Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 besteht nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2. Die nunmehr rechtswirksamen Kapitel bzw. Teilkapitel des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge enthalten für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen, die der Planung entgegenstehen.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden

Am 03. Dezember 2019 wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06. Juni 2019 mit Nebenbestimmungen genehmigt. Nach Einarbeitung der Nebenbestimmungen wurde die Planfassung vom 31. Januar 2020 am 11. September 2020 vom Oberbürgermeister ausgefertigt. Der Flächennutzungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020 am 22. Oktober 2020 rechtswirksam.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (braun) dargestellt (Abb. 3). Angrenzend im Norden ist ein Standort für den „Brand- und Katastrophenschutz, Polizei“ dargestellt, dort befindet sich die Feuerwache Striesen. Westlich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ sowie eine Gemeinbedarfsausstattung mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Anlage“ dargestellt. Außerdem ist auf derselben Fläche im Flächennutzungsplan mittels Symbol eine erhebliche Bodenbelastung (§5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) gekennzeichnet. Östlich des Vorhabengebietes wurde ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Die weitere Umgebung ist als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt (rot). Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

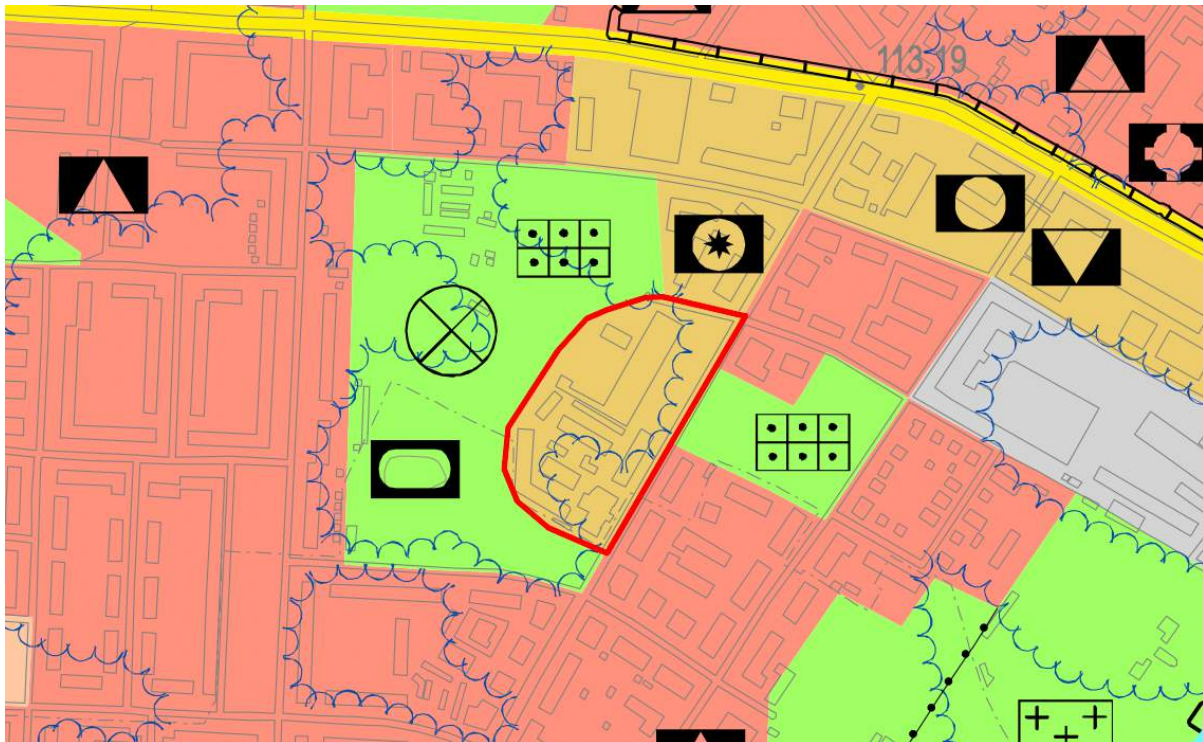


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, maßstabslos, Plangebiet in Rot gekennzeichnet
Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Hauptplan zum Flächennutzungsplan 2020

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden

Mit Stadtratsbeschluss vom 17. Mai 2018 wurde der Landschaftsplan für das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden gültig. Eine letzte redaktionelle Änderung fand im Dezember 2019 statt. Sein Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet in den Grenzen vom 01. Januar 1999 mit einer Fläche von ca. 32.800 ha (382 km²). Der kommunale Landschaftsplan ist ein eigenständiges Planwerk. Dieses enthält aktuelle und langfristige Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

In der Karte zum Entwicklungs- und Maßnahmenplan (s. Abb. 4) des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als bebaute Fläche und Fläche für lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas gekennzeichnet (orange Schraffur). Die umliegenden Kleingartenanlagen sind als Grün- und Erholungsflächen ausgewiesen, mit der Maßnahme „Öffnung von Kleingartenanlagen, Entwicklung von Kleingartenparks“.

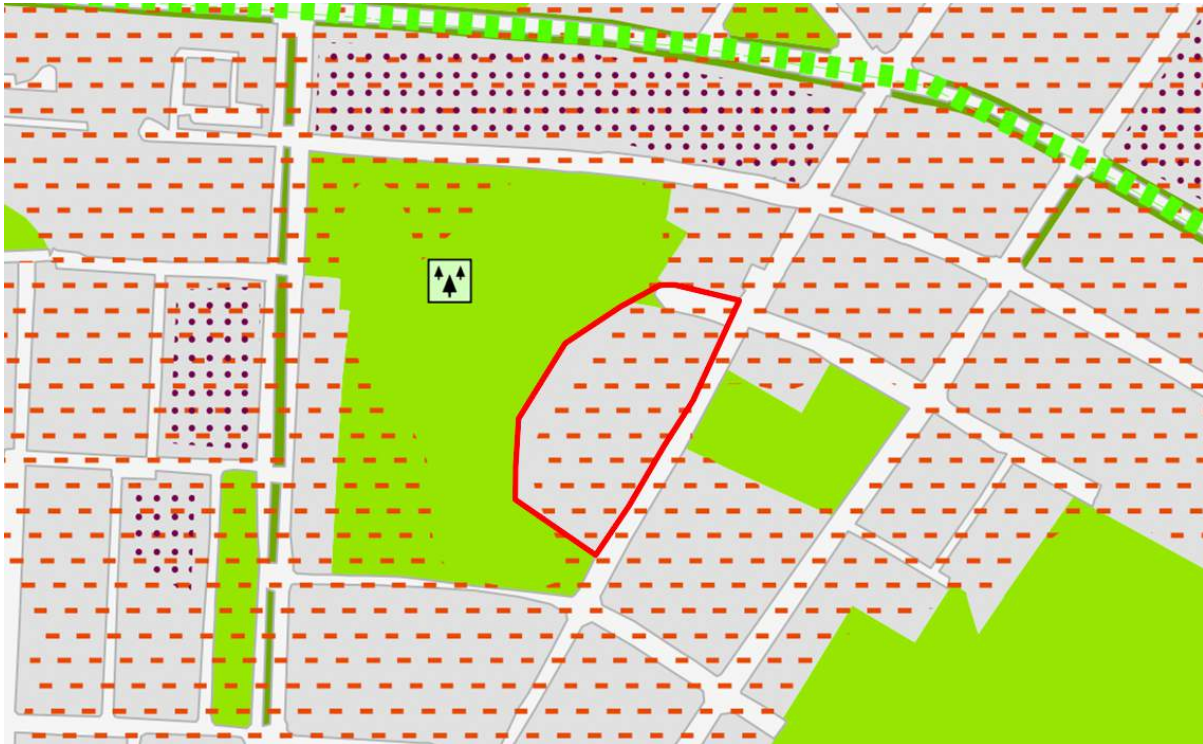


Abb. 4: Auszug aus der Karte zum Entwicklungs- und Maßnahmenplan des Landschaftsplanes, maßstabslos, Plangebiet in Rot gekennzeichnet. Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Landschaftsplan Mai 2018

Die relevanten Aussagen bzw. Ziele und Leitbilder in Bezug auf die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind folgendermaßen dargestellt:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14. März 2024

Seite 42 von 66

Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus dem Landschaftsplan (Kurzdarstellung)	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
<p>Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung als wichtige Bestandteile im Biotopverbund; Schaffung von extensiv genutzten, möglichst naturnahen Bereichen in bestehenden Grünanlagen bzw. auf Grün- und Freiflächen; Sicherung lebensraumwirksamer Elemente der heimischen Flora und Fauna • Erhalt, Ergänzung und dauerhafte Pflege von Hecken, Feldgehölzen, Baumreihen und Alleen sowie von Gehölzflächen, auch im urbanen Bereich, dabei Berücksichtigung des möglichen Schutzstatus (z. B. denkmalgeschützte Allee oder Naturdenkmal) 	<p>Im Plangebiet werden neue Bäume gepflanzt. Die Flachdächer sind zu mind. 70 % zu begrünen und Fassadenbegrünung ist vorgesehen.</p>
<p>Fläche und Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelungen im Umfeld der Baukörper (Nebenanlagen, Freiflächen) auf das unabdingbare Maß, Begrünung aller übrigen Flächen 	<p>Nicht bebaute Flächen werden begrünt und mit Gehölzen bepflanzt.</p>
<p>Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen, insbesondere vor Nitratbelastung, nach dem Grundsatz der Vorsorge gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes und des Sächsischen Wassergesetzes, durch standortgerechte Bewirtschaftung • Schaffung von geeigneten Möglichkeiten zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere Nutzung der bebauungsbezogenen Grün- und Freiflächen oder von Dachbegrünung zur Versickerung und Verdunstung 	<p>Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Niederschlagswasser wird bei nicht kontaminiertem Untergrund über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Dachbegrünung ist vorgesehen.</p>
<p>Luft und Klima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen im Freiraum, wie beschattendes und filterwirksames Großgrün, Wasserrückhaltung bzw. verdunstungsoffene Regenwassersysteme, Entsiegelung und Umgestaltung der Parkplatzflächen mit großflächigen, hainartigen Bepflanzungen 	<p>Die vorhandenen versiegelten Flächen werden zurückgebaut und die Anpflanzung von Großgrün ist vorgesehen. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt lokalklimatisch günstig.</p>
<p>Landschaftsbild und Erholung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung des Frei- und Grünflächenanteils und des Gehölzbestandes innerhalb der Bauungsstrukturen (z. B. über Gestaltungssatzungen) • Anreicherung mit Kleinstrukturen zur dauerhaften Aufwertung des Landschaftsbildes 	<p>Der Grünflächenanteil im Plangebiet kann unter Berücksichtigung der Dachbegrünung gegenüber dem Ist-Zustand erhöht werden. Die geplanten Gehölze tragen maßgeblich zur Durchgrünung des Plangebietes und zu einer Verbesserung des Ortsbildes im Verhältnis zum Ist-Zustand bei.</p>

Tabelle 2: Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus dem Landschaftsplan

Fachgesetzliche Vorgaben

Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen (jeweils Kurzdarstellung)	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Nach Baugesetzbuch [7]	
§1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.“	An dem Standort erfolgt die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen, die bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.
§1 Abs. 5 und §1a Abs. 5: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“	Da die Planung zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen führt, zusätzliche Gehölze gepflanzt werden und Dachbegrünung vorgesehen ist, kann von einer günstigeren lokalklimatischen Wirkung ausgegangen werden.
Nach Bundesbodenschutzgesetz [7]	
§1 BBSchG: „Nachhaltige Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; schädliche Bodenveränderungen abwehren; Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	Während im Ist-Zustand 16.250m ² (von 20.904m ² , entspricht ca. 77,7%) durch Bau- und Verkehrsflächen vollversiegelt sind, beträgt diese Fläche im Planzustand einschl. der neuen Tiefgaragenflächen 15.405m ² (entspricht ca. 73,7%). Auf den Tiefgaragen und auf den Flachdächern ist eine Begrünung vorgesehen.
Nach Bundesbodenschutzverordnung [8]	
6. Teil §8 BBodSchV: Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen aufgrund von Bodenerosion durch Wasser	Auf den ebenen Flächen des Plangebietes ist die Wassererosion von untergeordneter Bedeutung.
7. Teil §§ 9-12 BBodSchV: Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	Schädliche Bodenveränderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, Bodenschutz während der Durchführung der Baumaßnahmen vorausgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14. März 2024

Seite 44 von 66

Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen (jeweils Kurzdarstellung)	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Nach Bundesnaturschutzgesetz [10]	
<p>§1 BNatschG: (1) „<i>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>die biologische Vielfalt,</i> 2. <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> 3. <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (...)</i>“ 	<p>Erhebliche zusätzliche Eingriffe sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Flächen bereits erheblich vorbelastet sind. Die Beseitigung einzelner Gehölze und Grünflächen kann durch die Neuanlage entsprechender Strukturen ausgeglichen werden.</p>
<p>§15 BNatSchG: (1) „<i>Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. (...)</i>“</p> <p>(2) „<i>Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). (...)</i>“</p>	<p>Eingriffe in die angrenzenden Straßenbaumalbestände an der Schlüterstraße werden bis auf einen Baum, der in der geplanten Zufahrt steht, vermieden. Die Beseitigung einzelner Gehölze und Grünflächen kann durch die Neuanlage entsprechender Strukturen ausgeglichen werden.</p>
<p>§§21-23 BNatSchG: weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Das „<i>Verbot von Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen (...) führen können</i>“ ist Sache der Länder und wird in Sachsen durch §21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes geregelt.</p>	<p>Auf der Fläche kommen keine Schutzgebiete und geschützte Biotope nach §§21-23 BNatSchG vor.</p>
<p>§44 Abs. 1 BNatSchG: „<i>Es ist verboten,</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</i> 2. <i>wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</i> 3. <i>Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</i> 4. <i>wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</i>“ 	<p>Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, in der faunistische Daten, sowie aktuelle Erfassungen ausgewertet und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Verbotstatbeständen definiert werden.</p>

Tabelle 3: Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen

Fachplanungen

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Am 30. Januar 2020 beschloss der Dresdner Stadtrat die Fortschreibung der Klimaschutzziele mit der deutlich vor 2050 zu erreichenden Klimaneutralität und die Überarbeitung des bestehenden Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEK).

In diesem Beschluss wird Klimaschutz zur städtischen Aufgabe von höchster Priorität für die Daseinsvorsorge durch die Landeshauptstadt Dresden und die städtischen Beteiligungsgesellschaften erklärt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

In ca. 1,5 km Luftlinie Entfernung in Richtung Nordost befinden sich zwei Natura 2000 – Gebiete: Das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und das gleichnamige SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet).

Aufgrund der dazwischen liegenden städtischen Bebauung und der ausreichenden Entfernung zu den Natura 2000 – Gebieten sind erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut

Gemäß BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7a müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigt werden.

Als Grundlage für diese Bewertung der Umweltauswirkungen wurde zunächst eine Erfassung des IST-Zustandes der Umweltmerkmale vorgenommen. In der Bestandsaufnahme wird zunächst jeweils der derzeitige Zustand des Plangebietes und damit das Basisszenario beschrieben. Daran schließt sich eine Bewertung der voraussichtlichen vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter an, sowie erforderliche Maßnahmen entsprechend den getroffenen Festsetzungen.

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete

In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Im Norden befindet sich in ca. 300 m Luftlinie das Naturdenkmal „Eichen Pohlandstraße“. Naturdenkmäler sind nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit. In ca. 1,5 km Luftlinie Entfernung in Richtung Nordost liegt das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und -altarme“. Hier befindet sich auch das FFH- und das SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“. Eine negative Auswirkung auf die vorgestellten Schutzgebiete ist durch die Entfernung zu dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Biotopwert

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet fast ausschließlich mit einem sehr geringen bzw. keinem Biotopwert versehen. Der Biotopwert der umliegenden Kleingärten und Grünflächen ist gering bis mittel. [13]

Reale Biotop- und Nutzungstypen

Im Herbst 2022 wurden drei Begehungen zur Erfassung der Biotop und Nutzungstypen des Areals durchgeführt. Kartographische Grundlage war eine aktuelle Vermessung, worin Bäume, Gebäude, und weitere relevante Strukturen eingetragen sind. Maßgeblich für die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope ist das sog. Dresdner Modell vom 7. Februar 2002 in der überarbeiteten Fassung vom 30. Januar 2018.

Ausgangspunkt für die fachliche Bewertung sind die heute vor Ort erkennbaren Biotoptypen. Die Bewertung der Biotoptypen wurde unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien vorgenommen:

Seltenheit des Biotoptyps und seiner Lebensgemeinschaften, biogeographische Bedeutung, Vielfalt, Vegetationsschichtung, Habitat- und Strukturvielfalt, Artenreichtum, Naturnähe und anthropogene Beeinflussung, Reife, Vollkommenheit, Artencharakteristik, Artsättigung, Repräsentanz im Naturraum, Repräsentanz historischer Kulturlandschaft, Flächengröße, Isolation und Vernetzung, Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Entfernung vergleichbarer Biotope untereinander, Gefährdungsgrad, Naturnähe, Entwicklungsfähigkeit. Der dabei ermittelte höchste Wert aller Einzelkriterien bestimmt die Gesamteinstufung auf der Skala von 0 bis 3. Nicht sichtbare, z.B. im Boden verborgene Nutzungen oder Beeinträchtigungen, wie z.B. unterirdisch verrohrte Gewässer, im Boden verbrachte Müllablagerungen oder Altlasten, werden hier nicht betrachtet. Eine entsprechende Einstufung und Wertung wird in den betroffenen Schutzgütern (z.B. Boden, Wasserhaushalt) vorgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14. März 2024

Seite 47 von 66

Das Plangebiet besteht aus den 4 Flurstücken 291/1, 291/b, 303/4 und 1004/1 der Gemarkung Striesen. Der Großteil der Flurstücke ist durch Gebäude oder vollversiegelte Verkehrsflächen verbaut. Grünflächen finden sich hauptsächlich an der östlichen Plangebietsgrenze entlang der Schlüterstraße. Innerhalb des Plangebietes treten weitere kleine Inseln an Grünflächen mit wechselndem Anteil von Gehölzen auf. Ruderal- und Staudenfluren sind entlang der westlichen Grenze zu den Kleingartenanlagen und an der südlichen Grenze des Flurstückes 291/1 vorhanden. Auch einzelne Sukzessionsgehölze sind hier vorhanden. Dies führt zu dem höchsten Flächenwert innerhalb des Plangebiets.

Flächenkategorie A0:

Gewerbeflächen / gewerblich genutzte Gebäude / Nebengebäude:

Flächenwert: 0, Flächengröße: 8.002 m²

Verkehrsflächen, vollversiegelt:

Flächenwert: 0, Flächengröße: 8.247 m²

Flächenkategorie A1:

Wege, unversiegelt:

Flächenwert: 0,1, Flächengröße: 453 m²

Flächenkategorie A2:

Grünflächen mit wechselndem Anteil von Gehölzen, Scherrasen und sonstigen Anlagen:

Flächenwert: 0,2, Flächengröße: 3.262 m²

Flächenkategorie A3:

Ruderal- und Staudenfluren mittlerer, frischer Standorte, mit einzelnen Sukzessionsgehölzen:

Flächenwert: 0,3, Flächengröße: 939 m²

Zusammenfassung

Biotop- und Nutzungstypen	Flächenkategorie*	Flächenwert*	Flächengröße	Bestandswert
Gewerbeflächen / gewerblich genutzte Gebäude	A0	0	8.003 m ²	0
Verkehrsflächen, vollversiegelt	A0	0	8.247 m ²	0
Wege, unversiegelt	A1	0,1	453 m ²	45,3
Grünflächen mit wechselndem Anteil von Gehölzen, Scherrasen und sonstigen Anlagen	A2	0,2	3.262 m ²	652,4
Ruderal- und Staudenfluren mittlerer, frischer Standorte, mit einzelnen Sukzessionsgehölzen	A3	0,3	939 m ²	281,7
Summe Biotopwert IST-Zustand:			20.904 m ²	979,4

*nach dem „Numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft“ („Dresdner Modell“)

Tabelle 4: Biotop- und Nutzungstypen, IST-Zustand

Der Biotopwert im IST-Zustand beträgt im Plangebiet 979,4 Wertpunkte. Dem wird der Biotopwert im PLAN-Zustand gegenübergestellt (Tab. 5).

Biotop- und Nutzungstypen	Flächenkategorie*	Flächenwert*	Flächengröße	Bestandswert
Baufelder, ohne Dachbegrünung (30% von 6.641m ²)	A0	0,0	1.992 m ²	0,0
Gebäudeflächen, mit Dachbegrünung (70% von 6.641m ²)	A2	0,2	4.649 m ²	929,8
Straßenverkehrsflächen	A0	0,0	6.584 m ²	0,0
Private Grünflächen, ohne Unterbauung durch Tiefgarage, Begrünung und Bepflanzung	A2	0,2	5.499 m ²	1.099,8
Private Grünflächen, mit Unterbauung durch Tiefgarage, Begrünung und Bepflanzung	A1	0,2	2.180 m ²	436,0
Summe Biotopwert PLAN-Zustand:			20.904 m²	2.465,6

*nach dem „Numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft“ („Dresdner Modell“)

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen, PLAN-Zustand

Der für den PLAN-Zustand berechnete Biotopwert von 2.465,6 überkompensiert den für den IST-Zustand berechneten Biotopwert von 979,4 d.h. es ist eine **Aufwertung hinsichtlich des Schutzgutes „Biotop- und Nutzungstypen“ zu erwarten.**

Bäume

Die markanten und erhaltenswerte Einzelbäume im Plangebiet wurden kartiert und vermessen. Auf den Ruderal- und Staudenfluren, entlang der westlichen Plangebietsgrenze, befindet sich Sand-Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Europäische Eibe (*Taxus baccata*). Knapp außerhalb des Geltungsbereichs des VB-Planes befindet sich entlang der Schlüterstraße eine Baumreihe aus 21 Linden (*Tilia spec.*) und 2 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). An der geplanten Zufahrt zur Planstraße B von der Schlüterstraße aus muss eine Linde beseitigt werden. Die Beseitigung der einen Linde ist wegen der herzustellenden Zufahrt der Planstraße B unvermeidbar. Ein Ausgleich ist zwar nicht direkt an der Schlüterstraße möglich, da dort bereits eine durchgängige Linden-Reihe steht, aber auf dem benachbarten Grundstück an der Kipsdorfer Straße durch im VB-Plan vorgesehene Ausgleichspflanzungen (Straßenbaumpflanzungen).

Tiere

Eine erste Begehung zur Erfassung von geschützten Arten fand am 14. November 2022 statt. Dabei wurde das Plangebiet flächendeckend begangen und es wurden mittels Sichtbeobachtung und Fernglas insbesondere Gebäudefassaden auf Spuren gebäudebewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse) untersucht, sowie die Gehölze auf Nester. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden gemäß dem Anforderungsprofil der Naturschutzbehörde im Jahr 2023 durchgeführt (u.a. Detektorbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen und Brutvogelerfassung nach Methode Südbeck et.al.).

Bei der Begehung am 14. November 2022 konnten – knapp außerhalb des Geltungsbereichs - 3 Nester von Straßentauben (*Columba livia f. domestica*) in den Bäumen an der Schlüterstraße festgestellt werden. Des Weiteren wird eine Besiedlung unter den Wellblechen entlang der Fassade der Firma DZH durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Eindeutige Spuren konnten bisher jedoch nicht gefunden werden.



Abb. 5: Wellblechverkleidung im oberen Fassadenbereich; mögliches Habitat für Fledermäuse

Im Frühjahr/Sommer 2023 wurden entsprechend den Anforderungen der Naturschutzbehörde folgende weitere Arterfassungen durchgeführt und im Artenschutzfachbeitrag dokumentiert:

- 5malige Kartierung aller Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten geschützter gebäude-, gehölz- bzw. bodenbewohnender Vogelarten in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel (Methode Südbeck et.al. 2005);
- 4malige Detektorerfassung von Fledermaussommerquartieren;
- 2malige Detektorerfassung von Fledermauszwischenquartieren bzw. Balzquartieren;
- 2malige Detektorerfassung von Balzquartieren der Zweifarbfledermaus;
- 1malige Gebäudekontrolle auf quartier- und nistplatztaugliche Strukturen für Fledermäuse und Vögel
- 1malige Kontrolle der von Fällungen betroffenen Gehölze, mit Augenmerk auf quartier- und nistplatztaugliche Strukturen für Fledermäuse und Vögel sowie Betrachtung der Strukturen auf Eignung als Lebensstätten für den Juchtenkäfer.

Die Erfassung der **Fledermäuse** wurde nach den Methodenblatt FM1 (Transektkartierung mit Fledermausdetektor) nach FE 02.0332/2011/LRB „Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag“ hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2014, durchgeführt. Unter Verwendung des Ultraschalldetektors Pettersson D1000X wurden die

Fledermausrufe kurz vor Beginn des Sonnenuntergangs und nächtlich aufgenommen. Zudem kam die Nachtsicht- und Wärmebildkamera PULSAR HELION 2 XP50 PRO zum Einsatz, um einen potenziellen Ein- und Ausflug zu erkennen. Die aufgenommenen Signale des Detektors wurden anschließend ausgewertet. Unter Verwendung des Programms Kaleidoscope wurden die Rufe analysiert, um deren Artzugehörigkeit zu erfassen. Folgendes Artenspektrum konnte bei den Detektorbegehungen festgestellt werden:

Artname (deutsch / wissenschaftlich)	RL D ¹	RL S ²	BNatSchG ³	Bemerkung	
Fledermäuse					
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	V	sg	Überflug
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	V	sg	Überflug
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	sg	Überflug

Tabelle 6: Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen Fledermausarten

Dabei konnte im Untersuchungsraum kein Quartier der genannten Fledermausarten vorgefunden werden. Ein Ein- und Ausflug in Gebäude wurde nicht festgestellt. Die Gebäude weisen aber teilweise trotzdem potentiell geeignete Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten auf (u. a. Wellblechfront an Fassade). Diese müsste kurz vor dem Umbau bzw. Abriss nochmals auf Besatz (im Rahmen einer ÖBB) kontrolliert werden.

Die Durchführung der **Brutvogel-Erfassungen** erfolgte auf der Grundlage der Methodik von Südbeck et. al.. Die Begehungen fanden bei sonniger bis bewölkter, niederschlagsfreier Witterung statt. Neben dem Verhören der Arten kam ein Fernglas zum Einsatz. Folgendes Artenspektrum konnte bei den Begehungen festgestellt werden:

Artname (deutsch / wissenschaftlich)	RL D ¹	RL SN ²	BNatSchG ³	VS-RL ⁴	Bemerkung	Erhaltungszustand SN ⁵	
Avifauna							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	bg	-	singend	↑
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	bg	-	singend	↑
Hausesperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	bg	-	singend	↑
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	bg	-	singend	↑
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	bg	-	2 Brutpaare mit Jungvögeln	→
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	bg	-	Sichtbeobachtung	↑
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	bg	-	Überflug, kein Brutplatz	→

¹RL D 2020 (Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands): 0 = ausgestorben / verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, Status unbekannt, V = Arten der Vorwarnliste, * = ungefährdet

²RL SN 2015 (Rote Liste gefährdeter Tiere Sachsen): 0 = ausgestorben / verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, * = ungefährdet

³BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): sg = besonders und streng geschützt, bg = besonders geschützt

⁴VS-RL (EU-Vogelschutzrichtlinie): Anh. 1 = Anhang 1 (Vogelarten, für deren Schutz besondere Maßnahmen ergriffen werden müssen)

⁵Erhaltungszustand: ↑ = günstig, → = ungünstig bis unzureichend, ↓ = schlecht, ? = unbekannt

Tabelle 7: Gefährdung und Schutzstatus der nachgewiesenen Vogelarten

Als sicherer Brutvogel im Untersuchungsraum gilt der Hausrotschwanz. Zwei Brutpaare, davon eines mit Jungvogel, konnten in den Innenhöfen der Gebäude nachgewiesen werden. Die genauen Fundpunkte werden in der nachfolgenden Abbildung verortet.



Abb. 6: Fundorte von Brutstätten des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*)

Sonstige Funde:

Im Untersuchungsraum konnten zwei Feldhasen (*Lepus europaeus*) festgestellt werden. Das UR dient den Tieren als Reproduktions- und Nahrungshabitat.

Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden aus folgenden landschaftsplanerischen Zielen abgeleitet:

- Minimierung der Flächenversiegelung (s. Flächenbilanz im Grünordnungsplan)
- Rückhaltung und weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser (s. textliche Festsetzungen im VB-Plan)
- Erhaltung wertvoller Einzelbäume (s. zeichnerische Festsetzung im VB-Plan)
- Durchgrünung des Plangebietes einschl. Dachbegrünung (s. textliche Festsetzungen zur Grünordnung)
- Verwendung klimaangepasster Gehölzarten (s. Pflanzlisten im Grünordnungsplan)
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. Artenschutzrechtliche Prüfung und Hinweise im VB-Plan).

Im Einzelnen sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Gesamtflachdachfläche
- Teilweise Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anlage von Blühwiesen auf Grünflächen
- Baumpflanzungen an Verkehrsflächen (Hochstämme)

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen leiten sich aus der Artenschutzprüfung ab:

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und Abrissarbeiten
- Ökologische Baubegleitung
- Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel
- Fledermauskästen
- Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- Vogelschutz an Glasfassaden
- Artenschutzrechtliche Kontrolle bei Gebäudeabriss.

Fläche

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Da das Gebiet weitgehend als Industrie- und Gewerbefläche genutzt wurde, ist der Versiegelungsgrad im Bestand hoch. Von der Gesamtfläche fallen 8.002 m² in die Kategorie vollversiegelte Verkehrsflächen und 8.247 m² in die Kategorie Gewerbeflächen/Gebäudeflächen. Dagegen sind 3.262 m² der Kategorie Grünflächen zuzuordnen und 939 m² werden als Ruderal- und Staudenfluren eingestuft. Das Gelände ist mit einer durchgängigen Höhe von ca. 114 m bis 115 m NHN nahezu eben.

Boden

Der natürliche Boden im Plangebiet wird in der BK50 der Klasse der Ah/C-Böden (Ranker, Regosole) zugeordnet. Die Industrialisierung sowie die bauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden haben im städtischen Siedlungsbereich allerdings zu weitreichenden anthropogenen Bodenveränderungen geführt. Deshalb wurde die Fläche im Landschaftsplan als „Böden anthropogener Prägung im Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten“ ausgewiesen. Laut Themenstadtplan liegt der potenzielle Erosionswert für Bodenerosion durch Wasser, Abflussbahnen und Hangrutschungen an der Schlüterstraße bei > 25 t/ha bis < 2,5 t/ha. Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes werden durch den quartären Grundwasserleiter mit 2-3 m bindiger Deckschicht bestimmt, die Versickerung ist weniger günstig [16]. Der Bodenzustand bzw. die Bodenfunktion des Plangebietes kann in Anlehnung an das „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ des LfULG folgendermaßen beschrieben werden: Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Standorts ist davon auszugehen, dass der Boden nicht mehr in seiner natürlich gewachsenen Form vorhanden ist und somit die Bodenfunktionen nach §2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Diese werden in die natürlichen Funktionen (Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen, Filter- und Pufferfunktion des Bodens) und die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte unterschieden. [8] Die Bodenfunktionskarte der Datenbank iDA stuft die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt ein:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Stufe I = sehr gering
- Wasserspeichervermögen des Bodens: Stufe I = sehr gering (0 - < 75 mm)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: Stufe III = mittel

Nach der Betrachtung aller Punkte sind die natürlichen Funktionen des Bodens und die Bodenqualitäten im Plangebiet als gering zu bewerten.

Vorhabenbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden beschränken sich im Wesentlichen auf die Bauphase. Anlagebedingt kommt es zu einer Verringerung der Bodenversiegelung, im Vergleich zum Ist-Zustand. Damit verbessern sich die Bodenfunktionen dort wo entsiegelt wird. Während der Bauphase sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu ergreifen, z.B. Wiederverwendung von Oberboden.

Altlasten und Trümmerschuttverbreitungsgebiet

Das Baugrundstück ist im Sächsischen Altlastenkataster als Teil eines Altstandorts unter der Nr. 62/233017 „VEB Plastelektronik und Spezialwiderstände“ und als Teil einer Altablagerung unter der Nr. 62/104185 „Verfüllte Lehmgrube Hepke-, Schlüter-, Kipsdorfer Str.“ registriert. Das Grundstück wurde vor 1892 als Lehmgrube genutzt und anschließend bis ca. 1936 mit Aschen, Schlacken, Bauschutt, Schrott, Hausmüll etc. verfüllt (Mächtigkeit ca. 3,50 m). Ab 1936 erfolgt die industrielle Erschließung mit Kleingewerbe (Blattgoldschlägerei, Pappbecherproduktion etc.). Die Oskar Heine KG (später VEB Spezialwiderstände, bzw. Plastelektronik und Spezialwiderstände) siedelte sich 1946 an und intensivierte die industrielle Nutzung und setzte diese nach 1990 bis zu Unternehmensverlagerung in 2001 fort. Relevant für das Baugesuch sind das damals als „Haus B“ bezeichnete Hauptgebäude (Lagerräume, Fernwärmeanschluss, Kompressorenraum) – im Bauvorhaben „Haus 1“ – und das damals als „Haus C“

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser soll an geeigneten Stellen, außerhalb von kontaminierten Bereichen, über die belebte Bodenzone versickert werden. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Die im „Geotechnischen Gutachten“ /18/ auf Seite 20ff. angegebenen Grundwasserstände (Grundwasserstand beim Hochwasser 08/2002 war – 5,4 m unter GOK) lassen erwarten, dass durch den Bau der eingeschossigen Tiefgaragen das Grundwasser im Plangebiet nicht angeschnitten wird und daher keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Luft und Klima

Regionalklima

Das Klima des sächsischen Raums ist nach der Klimaklassifikation von KÖPPEN (1931) dem Klimatyp Cfb (warmgemäßigtes Regenklimate, immerfeucht, sommerwarm) zuzuordnen. Dieser Klimatyp zeichnet sich durch einen steten Wechsel von maritim und kontinental geprägten Witterungsabschnitten, verbunden mit der Zufuhr der entsprechenden Luftmassen aus. Dadurch wird die für Mitteleuropa markante Vielfalt der meteorologischen Erscheinungen und Witterungsverläufe hervorgerufen. Im Mittel dominiert gegenwärtig der ozeanische gegenüber dem kontinentalen Einfluss. Im Vergleich zu westlichen und nordwestlichen Lagen Deutschlands nimmt jedoch der Anteil kontinentaler Prägungen zu. Wichtige Differenzierungsfaktoren sind die Höhenlage, aber auch der Einfluss der Mittelgebirge. Auf Grund des besonders im Winterhalbjahr auftretenden Böhmischen Windes (ein kalter Fallwind aus dem Böhmischen Becken über die Käme des Erzgebirges kommend) tritt im Dresdner Raum die Richtung Südost zu den überwiegend dominierenden Hauptwindrichtungen Südwest und West hinzu.

Lokalklima

Bestimmend für das Klima im Dresdner Elbtal ist die Lage der Stadt im Südost-Nordwest ausgerichteten Elbtal mit ihren bis zu 200 Meter hohen, durch Seitentäler gegliederten, nur teils bebauten Randhöhen. Für das Stadtklima spielen der Elbtalwind sowie die Zuflüsse von Kaltluft, die auf den unbebauten Hochflächen produziert werden, eine entscheidende Rolle. Über Quer- und Seitentäler gelangt diese Kaltluft ins Stadtgebiet und sorgt sowohl für eine Abmilderung des nächtlichen Überwärmungseffektes als auch für eine Verdünnung der mit Schadstoffen angereicherten Stadtluft. Die mittlere Jahrestemperatur lag im Elbtal im Zeitraum von 1961 bis 1990 bei ca. +9 °C. In den Jahren von 1991 bis 2012 stieg dieser Wert im Mittel um 0,7 Kelvin. In Strahlungs Nächten (windschwach, wolkenarm) kann der Unterschied zwischen den innerstädtischen und überwärmten Flächen und dem Umland 4 bis 5 Kelvin betragen. Eine wichtige reduzierende Wirkung auf den Wärmeinseleffekt haben die bereits erwähnten Kaltluftzuflüsse aus dem Umland, aber auch städtische Parks und Grünflächen. Hier liegt die Temperatur in Strahlungs Nächten im Mittel um 2,4 Kelvin niedriger als im bebauten Umfeld. Die Windgeschwindigkeit beträgt für das Untersuchungsgebiet im Durchschnitt 2 Meter pro Sekunde. Generell ist die Stadt im Vergleich zu anderen Ballungsräumen in Beckenlage (z. B. Erfurt und Stuttgart) gut durchlüftet, weil die Talausrichtung tendenziell der großräumigen Anströmung entspricht und zu einer Kanalisierung und damit Verstärkung des

Windes führt. Im Stadtgebiet aber ist die Windgeschwindigkeit durch die Bebauung stark reduziert. Es treten häufig Schwachwindsituationen (unter 2 Meter pro Sekunde) auf. Bei diesen Wetterlagen bilden sich zusätzliche Windsysteme auf Grund der unterschiedlichen Erwärmung zwischen Parks und Wohngebieten, Hängen und Tallagen aus. In der Dresdner Elbtalweitung veränderte sich die Jahressumme des Niederschlags im Zeitraum 1991-2010 verglichen mit dem Zeitraum 1961 bis 1990 kaum. Allerdings fand und findet eine Umverteilung der Niederschlagsmengen innerhalb eines Jahres statt. Eine abnehmende Tendenz der Niederschlagssummen zeigt sich besonders im Frühjahr. Hingegen regnet es häufiger im Sommer, meist in Form von Starkregenereignissen. Ebenso verringerte sich im Dresdner Raum die klimatische Wasserbilanz zum Teil erheblich. Ein Grund dafür ist die erhöhte potentielle Verdunstung. Außerdem fließen die häufiger auftretenden intensiven Niederschläge schneller ab und versickern dadurch weniger im Boden. Des Weiteren ist die Anzahl und Länge von Dürreperioden gestiegen. Durch die Temperaturerhöhung beginnt die Vegetationsperiode im Untersuchungsgebiet mittlerweile oft schon vor Mitte März und hat sich zum Vergleichszeitraum um bis zu 2 Wochen verlängert.

Stadtklimatisch befindet sich das Plangebiet hauptsächlich in einem Bereich mittlerer Überwärmung (3-4 Grad). Die westlich angrenzende Grünfläche liegt in einem Bereich beginnender Überwärmung (1-2 Grad) und ist als Schutzzone Grünfläche gekennzeichnet. Aufgrund der hohen Wärmebelastung liegt das Gebiet vollständig in der „Stadtklimatischen Sanierungszone“.

Im Gebiet befinden sich keine Kalt- und Frischluftabflussbahnen sowie Luftleitbahnen. Durch die Nähe zum Straßenverkehr können lufthygienische Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Die flächenhafte Feinstaubbelastung liegt bei $23,62 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die Straßenrandbelastung an der Schlüterstraße liegt etwas höher bei $24,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die flächenhafte Stickstoffdioxidbelastung beträgt $23,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, auch hier liegt die Straßenrandbelastung an der Schlüterstraße höher bei $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit einer geringeren Flächenversiegelung als im Ist-Zustand zu rechnen, was den lokalklimatischen Überwärmungseffekt mindert. Auch vorgesehene Gehölzpflanzungen und die geplante Dachbegrünung tragen zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation bei.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Lage im bebauten Stadtgebiet von Striesen geprägt. In der Umgebung befinden sich mehrstöckige Mehrfamilienhäuser sowie eine Kleingartenanlage, die im Gegensatz zu den mehrstöckigen Bauten aufgrund der niedrigen Bauweise einen weiten Blick erlauben. Es sind im Umfeld jedoch keine landschaftlich besonders markanten Blickbeziehungen zu verzeichnen. Prägend für das Ortsbild sind die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Straßenbaumbepflanzungen (Baumreihen, Alleen).

Für den Stadtteil Striesen ist eine Mischung aus unterschiedlichen Baustilen charakteristisch, die von eleganten Villen über Betonbauten der 70er Jahre bis hin zu moderneren Bauten reichen. Deshalb ist ein gewisses Maß an Strukturvielfalt und Eigenart in der Umgebung vorhanden. Das Plangebiet selbst wirkt aufgrund der gewerblichen Nutzung eher industriell geprägt. Markant ist hier besonders der hohe Schornstein aus Backsteinen, der über die umliegenden Gebäude hinausragt. Dieser wirkt besonders identitätsstiftend im räumlichen Kontext des Plangebietes. Im Kontrast stehen die zwei Gebäude an der Straße, von denen eines ein altes, etwas heruntergekommenes Gebäude und das andere ein modernes Bürogebäude mit Blechfassade ist. Insgesamt ergibt sich aus diesen Faktoren eine geringe Aufenthaltsqualität und ein mittlerer bis geringer landschaftsästhetischer Wert.

Erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, weil der Versiegelungsgrad im Plan-Zustand geringer ausfällt als im Ist-Zustand und die umfangreich vorgesehenen Gehölzpflanzungen zu einer besseren Durchgrünung des Gebietes beitragen. Dagegen wirken die größeren Bauhöhen der geplanten Bebauung eher ungünstig auf das Landschaftsbild, bewegen sich jedoch gemessen an der Umgebungsbebauung weitgehend im Rahmen der ortsüblichen Bebauung.

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen. Dem Gebiet kommt keine besondere Erholungseignung für den Menschen zu. Es gibt weder öffentliche Wegestrukturen noch Aufenthaltsmöglichkeiten. Aufgrund der Lage an stark befahrenen Straßen ist das Plangebiet einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, der neben dem Nacht-Lärmindex von 22 bis 6 Uhr auch die Mittelungsspiegel für die Tagstunden von 6 bis 18 Uhr und für die Abendstunden von 18 bis 22 Uhr berücksichtigt, kommt direkt an den Straßen bis über 70 dB(A) bis 75 dB(A). Beim Auftreffen des Schalls auf die vorhandenen Fassaden beträgt der Lärm noch über 60 dB(A) bis 70 dB(A). Die parallel zur Schlüterstraße vorhandenen Gebäude verhindern eine weitere Ausbreitung des Lärms (siehe Abb. 5).

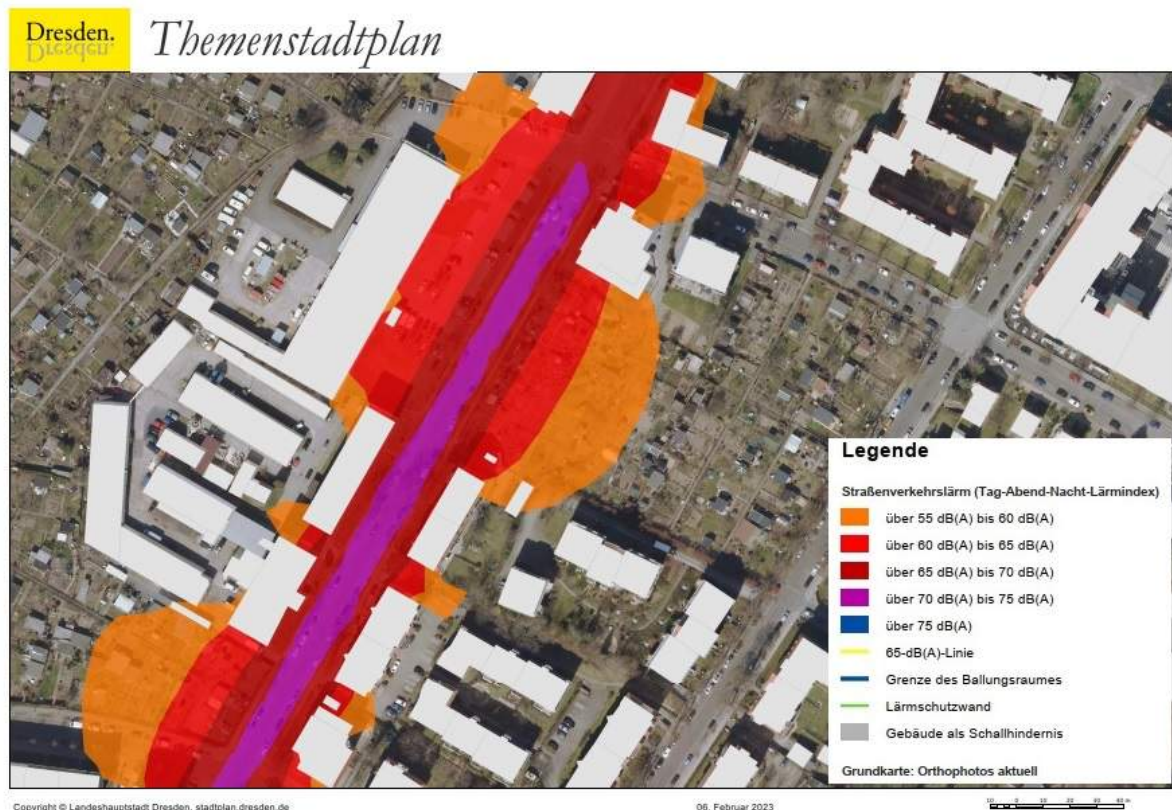


Abbildung 8: Straßenverkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), maßstabslos
Quelle: Landeshauptstadt Dresden, stadtplan.dresden.de

Die „Schalltechnische Untersuchung“ /17/ beinhaltet die Untersuchung von Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken bzw. die vom Plangebiet ausgehen, sowie die Beurteilung nach DIN 18005. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- An den geplanten Baugrenzen treten Verkehrsgeschäusimmissionen im Bereich von 46 dB(A) bis 67 dB(A) tags und von 39 dB(A) bis 59 dB(A) nachts auf. Die höchsten Beurteilungspegel treten dabei an den östlichen, der Schlüterstraße zugewandten Gebäudeteilen auf.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 betragen für Mischgebiete 60/50 dB(A) Tag/Nacht. Diese werden an den verkehrszugewandten Fassaden in der Tagzeit um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten. In großen Teilen des Plangebietes, insbesondere in den ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen, werden die Orientierungswerte dagegen eingehalten.
- Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung werden nicht erreicht.
- Bezüglich der Gewerbegeräusche werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete durch die im Areal vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen wird eingehalten. Im Nachtzeitraum können keine Anlieferungen oder Be- und Entlade-tätigkeiten stattfinden.

Das „Lichttechnisches Gutachten“ /16/ resümiert, dass durch die Flutlichtanlage der Sportstätte Eibenstocker Straße teilweise unzulässige Einwirkungen durch Lichtimmissionen in Bezug auf die Blendung an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind. Der Gutachter schlägt daher vor, an den Häusern 4 und 5 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Lichtimmissionen vorzusehen. An der Flutlichtanlage wurden bereits Maßnahmen zur Reduktion der Lichtimmissionen durch die angebrachten Blenden ergriffen. Weitere Maßnahmen zur Verminderung der Lichtimmissionen an der Flutlichtanlage werden für möglich gehalten.

Bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Altlasten wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.2.1 unter „Boden“ verwiesen.

2.2.3 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach jetzigem Stand liegen keine Informationen vor, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem archäologischen Relevanzbereich befindet. Informationen zu vorhandenem Leitungsbestand werden im Rahmen der Erschließungskonzeption abgefragt und dort näher erläutert. Weiterhin sind keine Kulturdenkmale auf der Fläche bekannt. An der nördlichen Plangebietsgrenze liegt gegenüber der Kipsdorfer Straße das Kulturdenkmal „Feuerwache Striesen“.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Bis auf zwei Gebäude im Südosten wird der Altgebäudebestand durch neue Gebäude ersetzt. Die technische Erschließung wird neu angebunden.

2.2.4 Klimaschutz und Klimawandel

Das Weltklima unterliegt einem deutlichen Wandel. In den vergangenen 100 Jahren stieg die mittlere globale Temperatur um 0,7 Grad. Der größte Teil dieses Anstieges ereignete sich seit Mitte des 20. Jahrhunderts und die Geschwindigkeit der Erwärmung nimmt weiter zu. Die bereits heute eingetretenen Klimaänderungen haben weitreichende Auswirkungen auf Mensch und Natur.

Die Landeshauptstadt Dresden beteiligt sich deshalb mit zahlreichen regionalen Akteuren an dem Verbundprojekt REGKLAM. In diesem vom Bundesministerium für Bildung, Forschung und Technologie geförderten Vorhaben wurde ein Integriertes Regionales Klimaanpassungsprogramm (IRKAP) für die Modellregion Dresden entwickelt, das nun schrittweise in die Praxis umgesetzt wird.

Ein Anstieg der Häufigkeit von Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten wurde in der Vergangenheit beobachtet. Eine weitere Zunahme ist in Zukunft anzunehmen. In Kombination mit steigender Strahlung führt das zu einer Überwärmung in den Sommermonaten, insbesondere in den verdichteten Siedlungsgebieten der Region. Verstärkend kann eine erhöhte Feinstaubbelastung durch häufigere und längere Trockenperioden hinzukommen. In der Folge können die Aufenthaltsqualität im städtischen Raum und das Wohlbefinden der Bevölkerung beeinträchtigt werden und zu akuten gesundheitlichen Beschwerden, insbesondere von Risikogruppen (Kinder, kranke und alte Menschen), führen. Dies ist besonders in Hinblick auf die flächendeckend in der Modellregion zu erwartende Alterung der Bevölkerung und die

projizierte Bevölkerungszunahme in der Stadt Dresden von Bedeutung. Vor allem in innerstädtischen Wohnquartieren mit einer hohen baulichen Dichte und einem geringen Grünflächenanteil sowie in bestimmten Gebäudetypen ist mit hitzebedingten Gesundheitsbelastungen der Bewohner zu rechnen. Zur Erhaltung des Wohlbefindens und zur Reduzierung der gesundheitlichen Risiken sind städtebauliche und freiraumplanerische Maßnahmen notwendig. Vor allem vermag eine starke Durchgrünung der Siedlungsbereiche einen zentralen Beitrag zur Verbesserung des Mikro- und Bioklimas zu leisten. Die Anpassung von Gebäuden an Hitze trägt zur Erhaltung einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität in den Städten bei. Die Zunahme von Häufigkeit und Länge von Trockenperioden im Sommerhalbjahr sowie der vorverlagerte Beginn der Vegetationsperiode stellen im städtischen Raum veränderte Standortbedingungen für die dortige Vegetation dar. Das Stadtgrün als wichtiges Element für Anpassungsoptionen kann dabei in seiner Vitalität und damit in seinen Regulationsfunktionen beeinträchtigt werden. Die bereits beobachtete Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Starkniederschlagsereignissen führt einerseits zur Zunahme von Hochwasserereignissen v. a. an kleineren Fließgewässern im Siedlungsbereich (Überflutung mit Gewässerbezug). Andererseits treten vermehrt Überstauereignisse in den Kanalnetzen auf (Überflutung ohne Gewässerbezug). Beides kann Menschen gefährden und Schäden an Gebäuden und Infrastruktur verursachen. (REGKLAM, 2013)

Bezüglich der stadtklimatischen Wirkungen des Vorhabens wird auf das Energie- und Klimakonzept zum VB-Plan verwiesen.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Hierbei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Der Boden sowie die anthropogene Überprägung haben direkte Einflüsse auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Nur Pflanzen und Tiere, die an die Lebensbedingungen im städtischen Raum angepasst sind, können hier notwendige Lebensgrundlagen finden. Der Mensch, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden werden von den Schutzgütern Klima, Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild beeinflusst. Pflanzen binden Luftschadstoffe, produzieren Sauerstoff und können lärmdämpfend wirken. Dies wirkt sich positiv auf den Menschen sowie auf das Stadtklima aus.

2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Als Fazit der vorhergehenden Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) kann festgestellt werden, dass für die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine naturnahen Flächen in Anspruch genommen werden. Natur und Landschaft sind im Plangebiet größtenteils anthropogen vorbelastet. So ist der Versiegelungsgrad der Flächen im IST-Zustand höher als im PLAN-Zustand. Insgesamt kann von einer geringen bis mittleren Wertigkeit der Schutzfunktionen im Plangebiet ausgegangen werden. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens können unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen ebenfalls mit gering bis mittel bewertet werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14. März 2024

Seite 61 von 66

Schutzgut	Bewertung IST-Zustand	Bewertung der Auswirkungen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	gering-mittel	gering-mittel
Boden / Fläche	gering	gering
Wasser	gering	gering
Luft / Klima	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch und seine Gesundheit	gering-mittel	gering-mittel
Kulturelles Erbe / Sachgüter	gering	gering

Tabelle 5: Zusammengefasste Umweltauswirkungen

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Dem entsprechend wird das Gebiet im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als ein Gebiet mit gemischten Funktionen entwickelt, in dem Wohnen und Arbeiten ermöglicht wird. Der Vorhabenträger möchte seine bereits bestehende gewerbliche Nutzung weiterentwickeln und nutzt dafür Flächen, die sich in seinem Eigentum befinden. Variationsmöglichkeiten bestehen theoretisch durch veränderte Anteile der geplanten Bebauung bzw. des Anteils privater Grünflächen.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude haben Bestandsschutz. Ohne die vorliegende Planung könnte das Gebiet bzw. diese Gebäude weiterhin gewerblich genutzt werden. In diesem Fall wäre weiterhin von einer deutlichen anthropogenen Überprägung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Plangebiet auszugehen und die Möglichkeiten einer baulichen Auflockerung und Durchgrünung des Gebietes blieben ungenutzt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG beurteilt und grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festlegt. Dieser greift auf eine Biotoptypenkartierung als fachliche Grundlage zurück. Ein Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde erstellt. Darin wurden umfangreiche Arterfassungen durchgeführt und ausgewertet.

Weitere Angaben wie z. B. die Beurteilung lokalklimatischer Effekte und der Immissionsbelastung durch die geplante Bebauung beruhen auf den Ergebnissen der vorliegenden Fachgutachten, den Daten des Umweltamtes Dresden, Erfahrungswerten und allgemeinen Annahmen und Erkenntnissen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 sind die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c (1) BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden „erheblichen Umweltauswirkungen, [...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“.

Unmittelbar vor und während der Durchführung der Baumaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung notwendig, um insbesondere Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu überwachen. Dazu ist eine sachverständige Person zu beauftragen, die in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt vor Ort Ansprechpartner ist. Die in den umweltbezogenen Unterlagen beschriebenen Maßnahmen sind zu dokumentieren.

Die Erdbaumaßnahmen sind durch einen Sachverständigen bzw. eine Sachverständige nach § 18 BBodSchG zu begleiten.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6058 befindet sich im Stadtteil Striesen-Süd, ca. 3,5 km östlich des Stadtzentrums von Dresden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und Westen von Kleingartenanlagen, im Norden von der Kipsdorfer Straße und im Osten von der Schlüterstraße. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes ist versiegelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im Plangebiet 11 Baufelder vor. Die wohnliche Nutzung steht im westlichen Teil, Richtung Kleingartenanlagen, im Vordergrund und die gewerbliche Nutzung in Richtung Schlüterstraße, im östlichen Teil des Plangebiets. Es ist eine Dachbegrünung vorgesehen und die Fassaden sind teilweise zu begrünen. Die Flächen außerhalb der Baufelder werden abgesehen von den Verkehrsflächen und Nebenanlagen begrünt und bepflanzt.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Mensch (insbesondere Auswirkungen von Lärm und Licht auf das Wohnen). Die Umsetzung des Vorhabens hat unter Beachtung der Umweltschutzziele zu erfolgen.

Beim Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt ist neben einer Inanspruchnahme gering- bis mittelwertiger Biotope v.a. eine Betroffenheit von einigen festgestellten Vogel- und Fledermausarten festzustellen. Dafür werden gezielte artenschutzrechtliche Maßnahmen entwickelt sowie eine Ökologische Baubegleitung vorgeschlagen.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter werden nur als gering bis mittel bewertet. Dies liegt insbesondere daran, dass nur wenige höherwertige Strukturen im Gebiet vorhanden sind. Markante Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten. Darüber hinaus kann durch geeignete grünordnerische Maßnahmen eine bessere Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes erreicht werden.

Eine Minderung von Umweltwirkungen kann außerdem durch die geplante Dachbegrünung, die Versickerung von Niederschlagswasser und die Herstellung von Gehwegen in wasser-durchlässiger Bauweise erreicht werden.

5. Quellen / Literaturverzeichnis

- [1] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- [2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- [3] Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen.
- [4] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020): Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020, beschlossen als Satzung durch Beschluss VV 02/2019 der Verbandsversammlung am 24. Juni 2019.
- [5] Landeshauptstadt Dresden (2020): Flächennutzungsplan, Fassung vom 31. Januar 2020.
- [6] Landeshauptstadt Dresden (2018): Landschaftsplan Mai 2018, letzte redaktionelle Änderung Dezember 2019.
- [7] Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- [8] Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- [9] Landeshauptstadt Dresden (2022): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept, unter: <https://www.dresden.de/de/stadtraum/umwelt/umwelt/klima-und-energie/klimaschutz/klimaschutzkonzept.php>.
- [10] Landeshauptstadt Dresden: Themenstadtplan Dresden Umwelt.
- [11] LfULG (2022): Interaktive Auswertekarten, unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>.
- [12] Landeshauptstadt Dresden (2018): Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft - vom 07. Februar 2002 in der überarbeiteten fassung vom 30. Januar 2018.
- [13] Landeshauptstadt Dresden (2018): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Dezember 2018.
- [14] Stadtteil Dresden Striesen (2016) unter: <https://so-lebt-dresden.de/stadtteil-dresden-striesen/>.
- [15] Landeshauptstadt Dresden (2019): Stadtklimatische Sanierungszone, Fachleitbild Stadtklima, Planungshinweiskarte.
- [16] Müller-BBM (2023): Lichttechnische Untersuchung im Hinblick auf die Lichteinwirkung der Flutlichtanlage der SG Einheit Dresden Mitte, Bericht Nr. M173972/01; 13. März 2023

[17] Müller-BBM (2023): Schalltechnische Untersuchung VB-Plan Nr. 6058 in Dresden-Striesen, Bericht Nr. M173267/01; 28. April 2023

[18] BBG GmbH (2023): Geotechnisches Gutachten DZH-Quartier Dresden-Striesen, Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße, Az.: 22290/0101, 29. März 2023.

Teil C: Gutachten / Fachplanungen

Um die vorliegende Planung zum Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung entsprechend zu qualifizieren, wurden folgende Gutachten und Fachplanungen erarbeitet:

- C.1 Geotechnisches Gutachten
DZH-Quartier Dresden-Striesen, Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße
Stand: 29.03.2023
(BBG Bauberatungsgesellschaft mbH, Dresden)
- C.2 Artenschutzprüfung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6058, Dresden-Striesen,
Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße
Vorentwurf, Stand: 14.06.2024
(Schulz UmweltPlanung, Pirna)
- C.3 Grünordnungsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6058, Dresden-Striesen,
Wohn- und Gewerbequartier Schlüterstraße
Vorentwurf, Stand: 14.06.2024
(Schulz UmweltPlanung, Pirna)
Anlagen:
Karte 1: Grünordnerische Bestandsbewertung
Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen
- C.4 Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan Nr. 6058 in Dresden-Striesen
Stand: 28.04.2023
(Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Dresden)
- C.5 Lichttechnische Untersuchung
im Hinblick auf die Lichteinwirkung der Flutlichtanlage der SG Einheit Dresden Mitte
Stand: 13.03.2023
(Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg)
- C.6 Energie- und Klimaschutzkonzept
Quartier Schlüterstraße (VB-Plan 6058 Dresden)
Stand: 06.03.2023
(Maurer Energie- und Ingenieurleistungen GmbH & Co. KG, Schramberg)
- C.7 Erschließungsplanung
Verkehr und Medien
Stand: 14.06.2024
(IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden)
Anlagen:
Anlage 1: Lageplan Verkehrserschließung
Anlage 2: Lageplan Medienkoordinierung