

Vorlage Nr.: V1065/21  
Datum: 18. August 2021

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	17.08.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	30.08.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	08.09.2021	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Prohlis	13.09.2021	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	29.09.2021	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6042, Dresden-Strehlen, Wohnbebauung  
Hermannstraße

hier:

1. Billigung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
2. Billigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
3. Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf

### Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nimmt zur Kenntnis, dass die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften nimmt zur Kenntnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6042, Dresden-Strehlen, Wohnbebauung Hermannstraße in der Fassung vom 20. Mai 2021 (Anlage 1).
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20. Mai 2021 (Anlage 2).
5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6042, Dresden-Strehlen, Wohnbebauung Hermannstraße, nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- V2990/19 vom 19. Juni 2019
- V3079/19 vom 6. November 2019

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP –Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:****Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Der Vorhabenträger Baywobau Baubetreuung GmbH hat am 20. Juni 2018 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von zehn Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 87 Wohneinheiten. Ein Teil der Wohnungen soll als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet werden. Zur Absicherung dieser Verpflichtung wird neben dem Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, ein separater städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen.

Für das Quartier Dorotheenstraße, Reicker Straße, Otto-Dix-Ring, Rothhäuserstraße, Dohnaer Straße wurde der städtebauliche Rahmenplan Nr. 793, Dresden-Strehlen, Quartiersentwicklung Dorotheenstraße erarbeitet. Mit dem städtebaulichen Rahmenplan werden Entwicklungspotenziale für das Quartier aufgezeigt und Perspektiven für eine zukünftige Nutzung dargestellt. Für den Entwicklungskern Hermannstraße sieht der Rahmenplan einen aus der näheren Umgebung der Dorotheenstraße hergeleiteten Geschosswohnungsbau vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus den im Rahmenplan formulierten Zielen entwickelt.

Das Plangebiet wurde zuletzt durch eine Blumenhandelsgesellschaft genutzt und ist derzeit ohne Nutzung. Die ehemals auf dem Baugrundstück vorhandenen Gebäude, Gewächshäuser und LKW-Garagen sowie die befestigten Erschließungsflächen wurden inzwischen abgebrochen bzw. geräumt. Die vorhandenen Freiflächen sind durch eine Wiesenfläche im nördlichen Bereich und einen strukturreichen Gehölzsaum in den Randbereichen gekennzeichnet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Kindertageseinrichtung „Schatzinsel“ und einen Garagenhof begrenzt. Östlich grenzt auf der gesamten Länge die Kleingartenanlage „Freudenberg e.V.“ an. Südlich befinden sich ebenfalls Kleingärten. Entlang der Dorotheenstraße sowie im weiteren Umfeld finden sich vorrangig Wohnnutzungen in villenartigen Wohngebäuden, Einfamilienhäusern und Zeilenbauten.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Strehlen, welcher im Jahr 1892 nach Dresden eingemeindet wurde. Im größeren Umgriff hatte sich Strehlen seit Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem vornehmen Villenviertel entwickelt. Als neues Geschäftszentrum mit sich verdichtenden baulichen Strukturen entwickelte sich ab 1870 der Bereich um den Wasaplatz.

Die Dorotheenstraße und die von ihr abgehende Hermannstraße wurden 1880/81 nach den Hauptfiguren aus Goethes Versepos "Hermann und Dorothea" benannt. Beide Straßen wurden Ende der 1880er Jahre im Zusammenhang mit der Bebauung dieses Teils von Strehlen angelegt und deuten die Weiterführung der Hermannstraße in östlicher Richtung an. Bis 1947 verkehrte die Straßenbahn durch die Dorotheenstraße. Im Eckhaus zur Dohnaer Straße (Dorotheenstraße 2) befand sich bis Anfang der 1980er Jahre das beliebte Lokal "Dorotheenhof".

Zur Jahrhundertwende (1900) traten im Kreuzungsbereich mit der Hermannstraße bescheidene, eher ländlich geprägte ein- und zweigeschossige Wohnhäuser hinzu. Bestehende Lücken in

der Siedlungsstruktur wurden in den 1930er Jahren im Bereich der Reicker Straße durch Ensembles des Siedlungswohnungsbaus ergänzt.

Das Straßenbild im Umfeld des Plangebietes prägen bis heute Villen und Mehrfamilienhäuser aus der Zeit vom Ende des 19. Jahrhunderts. Das denkmalgeschützte Gebäude Dorotheenstraße 12, entstanden 1896, bildet den Auftakt zum Vorhabengebiet. Es stellt heute eines der am besten erhaltenen und schmuckreichen Wohngebäude in Strehlen dar.

Der für den Vorhabenstandort prägende Bereich entlang der Dorotheenstraße weist im Wesentlichen zwei Baukörpertypologien auf: die frei stehende Villa, die durch einen Haushalt zu Wohnzwecken genutzt wurde sowie Mietwohngebäude mit großzügigen Wohngrundrissen, ebenfalls in offener Bauweise ausgeführt. Die Gebäude sind durch eine überwiegend dreigeschossige Bauweise charakterisiert, deren oberstes Geschoss in einem hohen ausgebauten Dachgeschoss aufgeht. Den Gebäuden ist eine klassische Gliederung der Fassade in Erdgeschoss- bzw. Sockelzone, Obergeschoss- und Dachzone eigen. Die Dachlandschaft ist durch geneigte Dachformen geprägt. Neben einfachen Satteldächern sind Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddachkonstruktionen anzutreffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6042 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5 100 m<sup>2</sup> (Grundflächen der Gebäude, Tiefgaragen außerhalb der Gebäude und Tiefgaragenzufahrten) und damit deutlich weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt. Der Plan kann ohne die Erarbeitung eines separaten Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Grenzen des Plangebiets entwickelt.

### **Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

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

- Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbefläche und ihre Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort auf Grundlage des Rahmenplanes Nr. 793, Dresden-Strehlen, Quartiersentwicklung Dorotheenstraße;
- Errichtung einer familienfreundlichen Wohnanlage mit zehn Mehrfamilienhäusern in durchgrünter offener Bauweise und Schaffung einer neuen Quartiersadresse mit identitätsstiftenden Raum- und Aufenthaltsqualitäten;
- Herstellung von geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum;
- Berücksichtigung der grünordnerischen und stadtklimatischen Belange sowie der Belange einer gesicherten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des Plangebietes

- öffentliche Durchwegung/Vernetzung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr in Ost-West-Richtung.
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt. Die Berücksichtigung im Planverfahren und der Umsetzung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

Aufgrund des Vorhabenbezugs der Planung, der Berücksichtigung der Belange der Baukultur und der Beachtung ortstypischer Gestaltungsgrundsätze kommt der konkreten Ausformung der Gebäude, Straßen, Plätze und Freianlagen eine besondere Bedeutung zu.

Die hochbauliche Planung wurde unter Berücksichtigung und Fortentwicklung der historischen Gestaltmerkmale der Umgebungsbebauung entwickelt. Alle Wohngebäude haben mit drei Vollgeschossen bis zur Attika und einem Vollgeschoss im Dachraum dieselbe Höhe. Dies betont die städtebauliche Geschlossenheit und berücksichtigt den Maßstab der angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Haustypen 1 und 3 (Baufelder Ost und Süd) weisen geneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° auf. Der Haustyp 2 (Baufeld Nord) wird mit begrünten Flachdächern geplant. Diese drei Gebäude nördlich der Planstraße 1 folgen in ihrer Materialität den Häusern des südlichen und östlichen Baufeldes. Das flache Dach und die lockere Anordnung, unter Einbeziehung eines erhaltenswerten Nussbaumes, lässt die Hausgruppe gegenüber den raumbildenden Reihungen der anderen Haustypen etwas zurücktreten und lockert die Gesamterscheinung des Baugebietes auf.

Die Fassaden werden unter Einsatz vertikal orientierter Fensterformate als gestaltete Lochfassaden ausgeführt. Alle Gebäude zeigen eine ausgeprägte Sockelbetonung aus hellem Klinker-mauerwerk. Ein vergleichbarer Klinker ist an dem markanten historischen Eckgebäude Dorotheenstraße 12 erkennbar, die Fortführung dieses Materials unterstreicht die harmonische Überleitung aus der Dorotheenstraße in das neue Wohngebiet. Aus der Materialität des Sockels heraus wird eine schmale horizontale Bänderung entwickelt, welche die hellen Putzflächen der Obergeschosse gliedert, die Balkone und Loggien einbindet und zum Staffelgeschoss überleitet. Die Außenwände der Staffelgeschosse sind mit hellgrauen Faserzementtafeln bekleidet. Damit nähern sich diese Flächen der Dacheindeckung aus vorbewittertem Zinkblech und sind damit deutlich der Dachzone zugehörig. Bei den Häusern der Baufelder Süd und Ost, die Straße und Anger raumbildend abschließen, erhalten die Eingänge eine besondere plastische Betonung. Ein bis in das 2. Obergeschoss durchgehender Risalit, der analog zum Sockel in hellem Klinker geplant ist, betont im Bereich der Treppenhäuser die Vertikale und verleiht der Gebäudeabfolge einen kräftigen Rhythmus. Beim Haustyp 1 auf der Ostseite des Angers erfolgt zusätzlich eine vertikale Betonung auf der Straßenseite, indem in den Wohnräumen des Erdgeschosses und der beiden Obergeschosse ein Erker vorgesehen wird.

Der öffentliche Raum gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Während die Planstraße 1 - in Fortführung der Hermannstraße - eine klassische Straßenraumaufteilung in Form von Fahrbahn, beidseitigen Gehwegen und Baumpflanzungen aufweisen soll, werden sich die Gebäude im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes um einen zentralen Platz gruppieren, der als

Anger ausgebildet werden soll. Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz/Anger soll die multifunktionale, gemischte Nutzung dieses öffentlichen Raums als Grün-, Spiel-, Kommunikations-, Aufenthalts- und für alle Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt nutzbare Erschließungsfläche sichergestellt werden.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden. Im Amtsblatt 30-31/2020 vom 30. Juli 2020 erfolgte die entsprechende Bekanntmachung.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10. August 2020 bis 25. September 2020 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar.

Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 27. Juli 2020 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Während dieser Frist konnten Äußerungen vorgebracht werden. Sie wurden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und flossen in diese Vorlage ein.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf sind:

- Planstraße 1: Verlängerung (inkl. Gehweg, Parkstände, Straßenbegleitgrün) um ca. 30 m in östlicher Richtung, Verbreiterung des südlichen Gehwegs (jetzt durchgängig 2,50 m)
- Planstraße 2 (Anger): Verkürzung im Norden zwecks Erhalt Trafo
- Baufeld Nord (Haustyp 2): Verlegung der privaten Stellplatzanlage (zur Reduzierung des Verkehrs im Bereich Anger), Verschiebung des westlichen Gebäudes zum Erhalt des Nussbaums, Verlegung TG-Zufahrt
- Baufeld Süd: Trennung TG-Ein- und Ausfahrt (zur Reduzierung der Zufahrtsbreite, da Großgarage)
- Gebäude: geneigte Dachformen bei Haustypen 1 und 3, Mittelrisalit/Erker bei Haustyp 1

### **Form des Beteiligungsverfahrens**

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und in Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB um ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

### **Umweltsituation / Umweltschutz**

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6042 wird den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung eine Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen verfolgt wird.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die von der Planung berührten Umweltbelange können durch Einzelgutachten geprüft und im Rahmen des Planverfahrens bewältigt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes. Um dennoch den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden bestimmte umweltrelevante Sachverhalte ermittelt.

#### Wasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet als verdunstungs- und versickerungs- bzw. verdunstungs- und abflussbestimmt zu definieren.

#### Arten und Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. An den Außenrändern des Areals hat sich sukzessionsbedingt ein Gehölzsaum mit mehreren Großgehölzen entwickelt. Stellenweise sind trockenrasenartige Pflanzengesellschaften (Sedumarten) vorhanden.

Der ökologische Wert des Plangebietes bemisst sich aus dem Lebensraum- und Nahrungshabitatpotenzial der vorhandenen Vegetationsstrukturen (insbesondere für Gebüsch- und Baumbrüter) sowie aus den als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat geeigneten Gebäudeteilen. Darüber hinaus hat das Gebiet Potenzial als Nahrungshabitat und Überwinterungsquartier für Insekten und Kleinsäuger.

#### *Artenschutzrechtliche Prüfung*

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzw. zur Abwendung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) wurde für das Plangebiet eine Spezielle Artenschutzprüfung (SAP) erstellt. Hierbei wurden im Zeitraum Mai bis September 2019 das Vorkommen geschützter Fledermausarten (Anhang IV FFH-RL-Arten), streng geschützter Reptilienarten (Zauneidechse) sowie europäischer Vogelarten vertiefend geprüft. Aus der speziellen Artenschutzprüfung lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

#### *Reptilien*

Im Plangebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen.

#### *Vögel (Avifauna)*

In Europa sind alle natürlich vorkommenden, heimischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 2009/147/EG geschützt.

Im Plangebiet wurden insgesamt 15 Vogelarten erfasst, die nach § 7 Abs. 2, Satz 13 und 14 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören. Als Nahrungsgäste, die das Plangebiet lediglich als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat oder Korridor nutzen, wurden 3 Arten ermittelt (Eichelhäher, Haussperling, Mauersegler). 12 Arten nutzen das Plangebiet als Fortpflanzungsstätte. Eine der im Plangebiet siedelnden Brutvogelarten wird in der Roten Liste des Freistaates Sachsen unter der Kategorie „Vorwarnliste“ geführt (Gartengrasmücke). Im Plangebiet wurden sowohl anthropophile Arten (Hausrotschwanz, Blaumeise) an/in den Gebäuden nachgewiesen als auch Baum- und Gebüschbrüter (Amsel, Stieglitz, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Grünfink) im Bereich der strukturreichen Sukzessionsvegetation. Zudem sind Großgehölze für Freibrüter wie Ringeltaube und Rabenkrähe relevant. Vorhandene Baumhöhlen bieten Höhlen- und Halbhöhlenbrütern (Blau- und Kohlmeise) Nistpotenzial.



### *Fledermäuse*

Nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG gelten in Deutschland alle Fledermausarten als streng geschützte Tierarten.

Im Umfeld des untersuchten Geländes liegen unter anderem Nachweise der Zwergfledermaus, des Abendseglers und der Zweifarbfledermaus vor. Für diese Arten ist mit einer regelmäßigen Nutzung des Plangebietes zu rechnen. Die Gebäude verfügen wegen ihres desolaten baulichen Zustandes und ungünstiger Konstruktionsverhältnisse über ein relativ geringes Habitatpotenzial. Temporär genutzte Tagesquartiere in geschützten Bereichen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus verfügen einige Gehölze über quartiergeeignete Baumhöhlen bzw. Rindenstrukturen. Auf Grund der ökologischen Gegebenheiten ist zudem von einer Bedeutung des Areals als Jagdhabitat für siedelnde Populationen auszugehen.

Bei den Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Wochenstubenquartiere im Plangebiet ermittelt. Erhebliche, die Reproduktionsfähigkeit lokaler Populationen beeinträchtigende Störungen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Der Verlust von potentiellen Ruhestätten wird durch adäquate Artenschutzmaßnahmen kompensiert.

### *Fazit*

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG – hier insbesondere in Bezug auf den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse - abgewandt werden können, wenn die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Um eine erfolgreiche und dauerhafte Besiedlung der Ausgleichsquartiere zu gewährleisten, sind bei der Umsetzung der Maßnahmen zwei wesentliche Komponenten (Schaffung bzw. Wiederherstellung verlorener Ruhe- und Fortpflanzungshabitate und ausreichendes Nahrungsangebot) zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die landschaftsgärtnerische Gestaltung struktur- und artenreicher, autochthoner Vegetationsbereiche wichtig. Die geplante großzügige Bepflanzung der Gartenbereiche bietet hier hinreichend Potenzial. Mit einer ökologisch sinnvollen Planung und Umsetzung dieser Grünflächen kann die Funktion der vorhandenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nachgewiesener besonders und streng geschützter Arten dauerhaft gesichert werden.

Daneben sollen im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt 10 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie 15 Fledermausquartiere angebracht bzw. eingebaut werden. Die konkreten Einbaubereiche werden in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung und der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Um die unumstrittenen Gefahrenpotentiale bezüglich Vogelschlags wirksam zu reduzieren, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung bezüglich der Vorkehrungen gegen Vogelschlag.

### Gehölzbestand

Das Plangebiet weist eine intensive Randbegrünung sowie mehrere Einzelbäume auf. Die vorhandenen Gehölze wurden im Februar 2020 kartiert. Neben einigen Großbäumen (Nussbaum, Ahorn) besteht ein großer Anteil aus Wildaufwuchs und schwach entwickelten Gehölzen. Die vitalen und strukturell erhaltenswerten Gehölze, die sich überwiegend in den Randbereichen des Gebietes befinden, sollen erhalten und in die Freiraumgestaltung einbezogen werden. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind mehrere Gehölze im Innern des Plangebietes zur Fällung vorgesehen, die aber voraussichtlich nicht in den Anwendungsbereich der Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen fallen.

#### Klima und Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist im Gebiet bereits eine gewisse Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen. Die Belastung durch Luftverunreinigungen liegt im Plangebiet unterhalb der Grenzwerte. In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als Bereich geringer Überwärmung (2 bis 3 Grad) eingestuft.

Um auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hohem Maße das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern. Dies ist mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept gegeben. Durch die Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen mit einem hohen Grünanteil wird sich die klimatische Situation im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation nicht verschlechtern.

Im Bebauungsplan sind die Belange Stadtklima / Klimawandel / Klimaanpassung u. a. durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen der Verschattung und Begrünung berücksichtigt.

#### Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus nördlicher Richtung die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs und des Straßenbahnverkehrs auf der Reicker Straße sowie des Eisenbahnverkehrs ein. Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen der geplanten Bebauung und zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der Nachbarschaft wurde zum Bebauungsplan-Entwurf ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags an allen Immissionsnachweisorten eingehalten.
- Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an etwa der Hälfte der Immissionsorte überschritten.
- Für Schlafräume/Kinderzimmer an Fassaden mit Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) sollten schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- Es wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von maximal 65 dB(A) erreicht (Lärmpegelbereich III). Erfahrungsgemäß sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 65 dB(A) Standardkonstruktionen für die Fenster ausreichend.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens im Rechtsplan konkret festgesetzt.

#### Geogene Bodenbelastung (Radon)

Das geogene Radonrisiko ist im Plangebiet zwar vernachlässigbar, dennoch ist beim Neubau durch geeignete Maßnahmen der Zutritt von Radon aus dem Baugrund in Aufenthaltsräume oder Arbeitsplätze zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Dies kann im Allgemeinen dadurch erfüllt werden, dass die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

### Grünordnung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Freiflächenplanung für das Plangebiet erarbeitet. Dabei ergeben sich folgende *grünordnerische Entwicklungsziele*:

Die Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplanung umzusetzen. Ziele der grünordnerischen Maßnahmen sind die Aufwertung der geplanten Flächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht, eine stadtdlandschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Bauflächen in die Umgebung sowie eine standortgerechte Bepflanzung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Ein Ausgleich von erfolgreichen Eingriffen im Sinne des § 8 SächsNatSchG ist nicht erforderlich. Die grünordnerische Begleitplanung zielt insbesondere darauf ab, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§1 BNatSchG). Dazu sind für das Vorhabengebiet u. a.

- Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft bzw. Klima zu vermeiden bzw. zu minimieren,
- Boden in seiner Funktionsfähigkeit und Substanz zu erhalten bzw. zurückzugewinnen,
- der Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erhöhen,
- das Grundwasser und Flächen für seine Neubildung zu sichern und soweit möglich eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers bei Flächenversiegelungen vorzusehen.

Zur Begrünung des Plangebietes sieht das *Konzept der Grünordnung* bestimmte Maßnahmen vor, für die im Bebauungsplan nachfolgende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen wurde:

- Gestaltung des Quartiersplatzes/Angers als öffentliche Grün-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielfläche,
- Bepflanzung des Quartiersplatzes mit standortgerechten Baumreihen, Pflanz- und Vegetationsstreifen,
- Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe im Bereich der Planstraße 1,
- Anpflanzung von Hausbäumen in den Eingangsbereichen entlang der Planstraßen 1 und 2,
- Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Solitärsträuchern im privaten Bereich,
- Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander und zum öffentlichen Bereich durch Heckenpflanzungen,
- Erhalt und Ergänzung des Gehölzsaums in den Randbereichen des Plangebietes,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, z. B. durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Zuwegungen und Stellplatzflächen.

### *Eingriffsregelung*

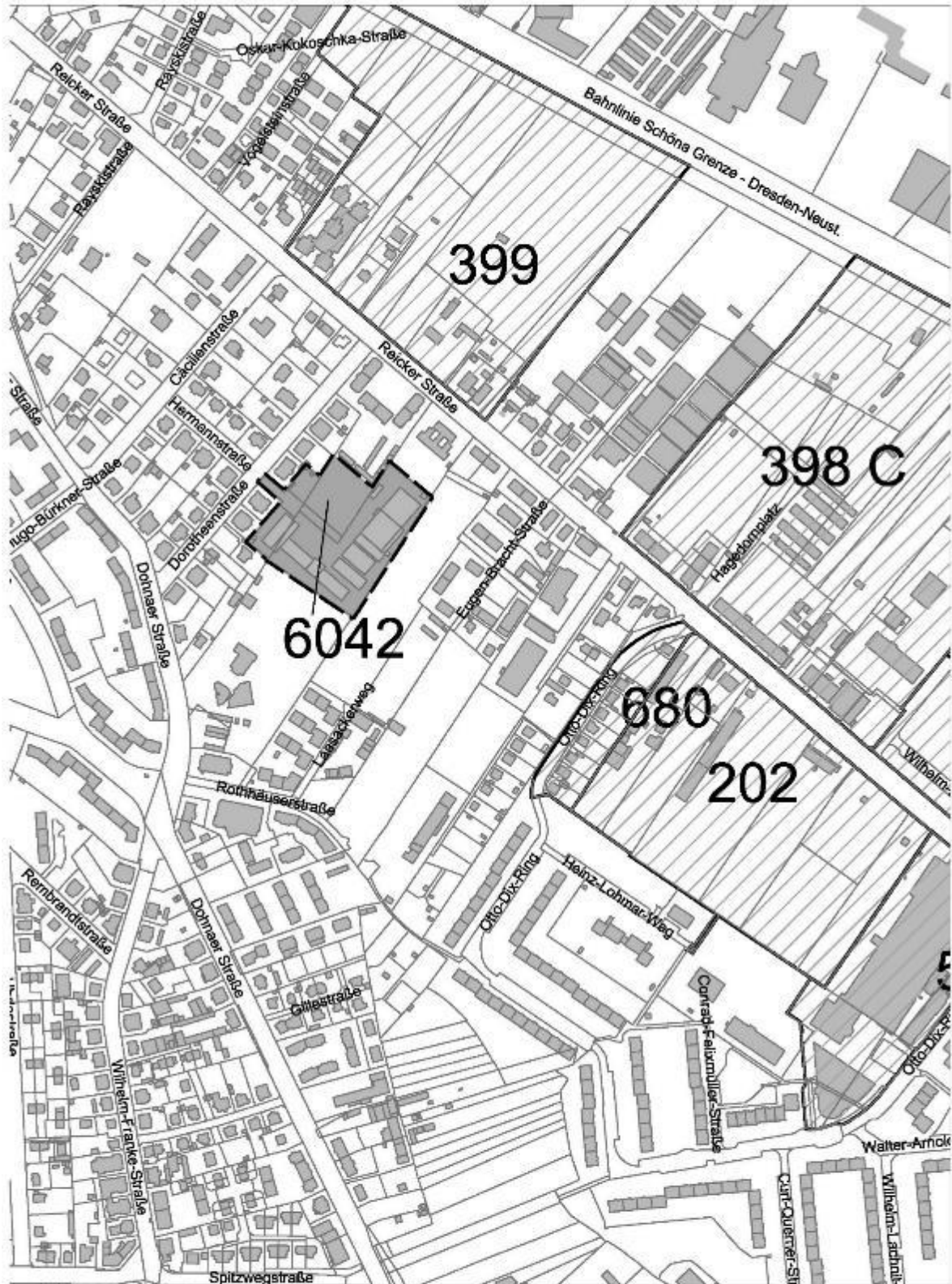
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6042 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet dabei nur für die Teile Vermeidung und Verminderung zwingend Anwendung.

Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zum Verlust mehrerer Gehölze, die sich als Wildaufwuchs auf der Brachfläche entwickelt haben. Aufgrund der geringen Stammumfänge des


Wildaufwuchses unterliegen die zu fällenden Gehölze voraussichtlich nicht dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Dementsprechend müssen bei der Beseitigung der Gehölze keine entsprechenden Ersatzpflanzungen erfolgen. Unabhängig davon soll eine intensive Begrünung des geplanten Wohnquartiers umgesetzt werden. Innerhalb des Vorhabengebietes sind Neupflanzungen von Bäumen künftig als straßenbegleitende Baumreihen entlang der Planstraße 1, als Baumblock und Baumreihen in der zentralen Angerfläche (Planstraße 2) sowie als Einzelstandorte innerhalb der Gartenbereiche vorgesehen.

Durch die festgesetzte Anzahl von ca. 50 Baumneupflanzungen können die (wenigen) erforderlichen Fällungen vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6042  
 Dresden-Strehlen  
 Wohnbebauung Hermannstraße

 angrenzende  
 Bebauungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt

Stand: Februar 2021

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 25. Februar 2021

bestehend aus 6 Blättern

Blatt 1 – Rechtsplan - zeichnerische Festsetzungen

Blatt 2 – Rechtsplan - textliche Festsetzungen

Blatt 3 – Gestaltungsplan

Blatt 4 – Vorhabenplan

Blatt 5 – Erschließungsplan Verkehr

Blatt 6 – Erschließungsplan Medien

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Entwurfes beigelegt.

Die zum Beschluss stehenden Planunterlagen liegen zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1:500 vor.

Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom Februar 2021

Die Gutachten/Quellen zur Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs liegen während der Ausschusssitzung zur Einsicht aus.

Anlage 3 Rahmenplan Nr. 793, Dresden-Strehlen, Quartiersentwicklung Dorotheenstraße (ohne Maßstab)

- nur zur Information -

Anlage 4 Abwägungstabelle Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

- nicht öffentlich -

Die Akte mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt als Kopie der Originale zur Sitzung des Ausschusses vor.