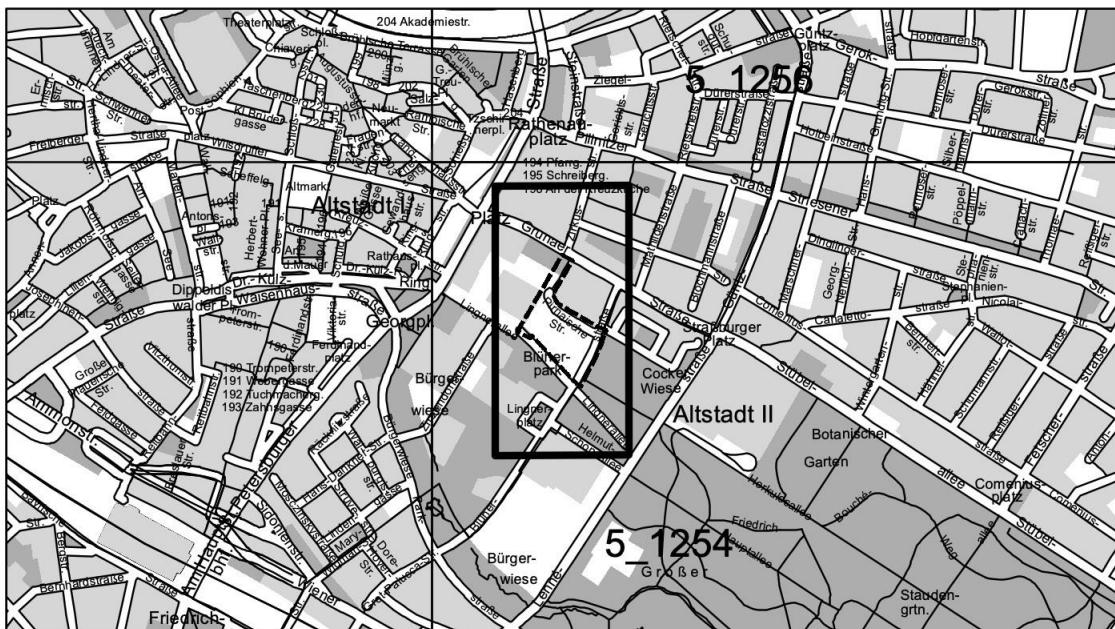


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 389 B, Dresden-Altstadt I Nr. 45
Stadtquartier am Blüherpark-Mitte

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Fassung vom 5. Februar 2024



Dresden, 1.3.2024

gez. i.V. Heckmann
Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

INHALT

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 Raumordnung und Landesplanung	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 (IEK)	11
3.7 Wohnkonzept	12
3.8 Weitere Bebauungspläne im Umfeld	13
3.9 Gender Mainstreaming	13
4. Städtebauliches Konzept	14
5. Erschließung	16
5.1 Verkehrserschließung	16
5.2 Stadttechnische Erschließung	17
6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	20
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.1.1 Geltungsbereich	20
6.1.2 Art der baulichen Nutzung	20
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung	21
6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
6.1.5 Höchst- und Mindestmaße für Baugrundstücke	24
6.1.6 Flächen für den sozialen Wohnungsbau	24
6.1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
6.1.8 Verkehrsflächen und -anlagen	25
6.1.9 Flächen zur Abfallentsorgung	26

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 3 von 37

6.1.10 Festsetzungen zur Grünordnung	26
6.1.11 Mit Gehrechten zu belastende Flächen	29
6.1.12 Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen	29
6.1.13 Bedingte Festsetzungen	29
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
6.2.1 Fassadengestaltung	30
6.2.2 Dächer und Dachaufbauten	30
6.2.3 Gebäudeabschnitte	31
6.2.4 Einfriedungen von Vorbereichen	31
6.3 Kennzeichnungen	31
6.4 Nachrichtliche Übernahmen	31
6.5 Hinweise	32
7. Flächenbilanz	34
8. Plandurchführung/Kosten	35
Teil B: Umweltbericht	36
Teil C: Gutachten / Fachplanungen	37

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.

Im Vorfeld wurde für den Planbereich sowie für die westlich angrenzende unbebaute Fläche das kooperative städtebauliche Werkstattverfahren "Herkulesallee West" durchgeführt. In seiner Sitzung am 19. Juni 2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften die Entwürfe des Werkstattverfahrens zur Kenntnis genommen und die weitere Qualifizierung und Entwurfserarbeitung als Grundlage für einen Bebauungsplan mit Wohnbebauung beschlossen (V2890/19). Am 6. November 2019 wurde mit Beschluss-Nr. V3220/19 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 389 B, Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte" für den räumlichen Geltungsbereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5. Dezember 2019 im Dresdner Amtsblatt Nr. 49/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Plangebiet auf der Grundlage des Ergebnisses des Werkstattverfahrens Herkulesallee-West unter Berücksichtigung des Beschlusses V2890/19,
- Herstellung eines auf die Innenstadt ausgerichteten neuen und markanten stadträumlichen Gefüges, Verbesserung der Verbindung mit der Dresdner Altstadt,
- Entwicklung eines ergänzenden innenstadtnahen Quartiers für Wohnen und Arbeiten als Rahmen eines großzügigen Freiraumes,
- Berücksichtigung von Anteilen für mietpreisgebundenen Wohnraum,
- Arrondierung des südlich angrenzenden Freiraumes in einer klaren Ausformung unter Einbeziehung des in seiner Struktur ablesbaren Großen Gartens und Blüherparks,
- Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Bauflächen im Gebiet,
- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für eine mögliche Grundstücksneuordnung bei Bedarf
- 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.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 5 von 37

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 B, Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte ist begrenzt durch:

- die nördliche Begrenzung der Pirnaischen Straße sowie die Grunaer Straße im Norden
- die östliche Begrenzung der Blüherstraße im Osten,
- die Lingnerallee im Süden und
- den nach Süden verlängerten öffentlichen Fußweg ÖFW 39 - Altstadt I im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1257/1, 1258/1, 1259/1, 1260, 1261/2, 1262/1, 1263/2, 1263/5, 1263/8, 1264/2, 1264/4, 1275, 1276/1, 1276/2, 1276/3, 1276/4, 1276/5, 1276/6, 1276/g, 1276/h, 1276/i, 1280/1, 1284/1, 1284/q, 1277/1, 2834, 2835, 2836, 3211/2 und Teile der Flurstücke 1174/10, 1174/12, 2673/1, 2837 und 3210 der Gemarkung Altstadt I.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1: 1 000.

Die Fläche des Geltungsbereichs weist eine Größe von ca. 3,08 ha auf.

Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Grundstücke ist relativ eben. Das Gelände fällt von Norden (114.75 m ü. NHN) nach Süden (113.00 m ü. NHN) geringfügig ab. Derzeit befindet sich ein abgesenkter Anlieferbereich (111.45 m) östlich des Bürogebäudes Lingnerallee 3 der im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verfüllt werden wird.

Das Plangebiet ist Teil der südlichen Pirnaischen Vorstadt, einem unmittelbar östlich der Altstadt gelegenen Stadtteil. Im südlich angrenzenden Blüherpark liegt das Deutsche Hygiene-Museum mit überregionaler Bedeutung. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich an der Grunaer Straße eines der 15-geschossigen, ab 1960 erbauten Wohnhochhäuser sowie ein nach 1990 errichteter Hotel- und Bürokomplex. Westlich grenzt das ehemalige Robotronareal mit einem Büro- und Beherbergungskomplex an. Ausschließlich der östlich gelegene eingeschossige Anbau mit Zufahrt zum Untergeschoss wird mit dem Geltungsbereich überlagert und muss im Rahmen der Umsetzung der Planung zurückgebaut werden. In östliche Richtung erstreckt sich die derzeit noch unbebaute Cockerwiese bis zur Lennéstraße, auf der entsprechend Aufstellungsbeschluss ein zukünftiger Schulstandort und Wohnen geplant sind.

Das Plangebiet selbst stellt derzeit eine Brachfläche dar, die vorwiegend als private Parkplatzfläche genutzt wird. Der südöstliche Randbereich bildet eine weitgehend ungenutzte Fläche mit Wildwuchs und einzelnen Nebengebäuden.

Mit seiner besonderen Lage zwischen der Dresdner Innenstadt und dem Großen Garten, unmittelbar angrenzend an großzügige öffentliche Grünanlagen, besitzt das Gebiet ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und den zur

Verfügung stehenden Flächenpotenzialen sind ideale Voraussetzungen gegeben, um ein eigenständiges und besonderes Wohnquartier zu realisieren.

3. Übergeordnete Planungen

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

- Raumordnung und Landesplanung
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Fachplanungen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)
- Gender Mainstreaming

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 für zentrale Orte als Entwicklungsziel (Z 1.3.1), 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 Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ziele dieser übergeordneten Planungen, die u. a. auch vorsehen, dass neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden sollen.

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 wurden die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung), 5.1.1 (Windenergiegebiete) und 5.2 (Waserversorgung) für unwirksam erklärt. Der rechtswirksame Regionalplan bestehend aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2 enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.

Das Plangebiet wird als Kulturlandschaft "Sichtexponierter Elbtalbereich" aus (vgl. Karte 3 und Karte 14, sowie Kap. 4.1.2) ausgewiesen. Die Sichtbereiche zu den historischen Kulturdenkmalen sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten.

Von weiteren Festsetzungen des Regionalplanes ist der Planbereich nicht direkt betroffen. Der nahegelegene Große Garten ist als "Regionaler Grüngzug" ausgewiesen. Die betreffenden Kriterien beziehen sich dabei auf:

- Frischluftentstehungsgebiet und Frischluftbahn
- Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz
- Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

(vgl. Karte 10, sowie Kap. 2.2.1). Zusätzlich ist der Große Garten in Karte 13 "Ökologisches Verbundsystem" als Verbindungsbereich "Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz" umgeben von Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den grundlegenden Zielen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge entsprochen.

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. Ein untergeordneter Teil des Planbereiches ist als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung). Im Bebauungsplan 389 B werden die vorgesehenen Bauflächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Flächen überlagern die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Die Festsetzungen zu geplanten Nutzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes lediglich in Bezug auf die Grünfläche ab. Auf Grund des geringen Anteils der Grünfläche kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 8 von 37

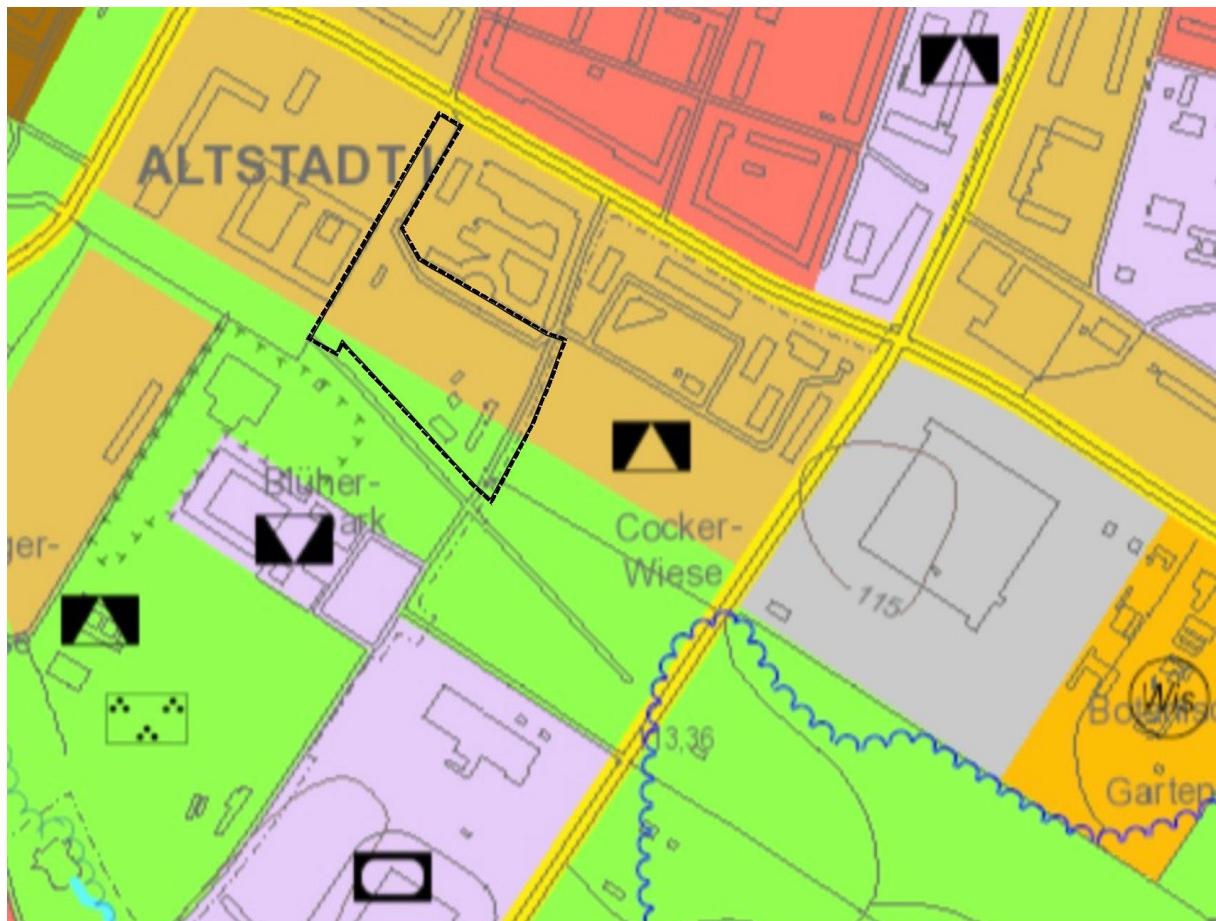


Abb.: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Themenstadtplan - Ausschnitt) überlagert mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 389 B

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden, gültig seit 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, jedoch nicht bindend. Der Landschaftsplan dient als ökologische Grundlage der Bauleitplanung, insbesondere bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist jedoch auch bei Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Er bildet die unterschiedlichen ökologischen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten von Natur und Landschaft im städtischen Raum ab.

Im Landschaftsplan Dresden wird der nördliche Bereich als "bebaute Fläche" mit der Signatur "Lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas" und der südliche Bereich des Bebauungsplanes als "Grün- und Erholungsfläche" dargestellt. Die Blüherstraße ist als "Erhalt- und Entwicklung des Grünverbundes" gekennzeichnet. Mit den spezifischen Festsetzungen zur Grünordnung (Niederschlagswasserbewirtschaftung, Pflanzgebote, Bindungen zum Baumerhalt sowie Baumpflanzung) und der Forderung von Dachbegrünungen der Neubauten und intensiver Begrünung der Innenhofflächen über Tiefgaragen werden die Folgen der

vorgesehenen Bebauung abgemildert.

3.4 Fachplanungen

Planungsleitbild Innenstadt

Allgemein wird in der Druckschrift "Lebendige Geschichte – Urbane Stadtlandschaft, Dresden – Planungsleitbild Innenstadt 2008" im Kapitel "Handlungsfelder einer künftigen Stadtentwicklung" ausgeführt:

"Erklärtes Ziel des Leitbildes und essentiell für eine stabile Entwicklung der Innenstadt und ihrer Verflechtungsräume ist der Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung. Die Dresdner Innenstadt mit dem Stadtzentrum wird als Motor der Dresdner Stadtentwicklung verstanden. Zukünftige Flächenbedarfe sollen nicht am Rand, sondern in innerstädtischen Bereichen gedeckt werden."

(Lebendige Geschichte – Urbane Stadtlandschaft, Dresden – Planungsleitbild Innenstadt 2008, S. 46)

Konkret für den Plangeltungsbereich wird im Kapitel zum Stadtzentrum und den Quartieren dargelegt:

"Lingnerallee und Robotronareal: Die Freiraumqualitäten des Großen Gartens sollen sich bis heran an den Promenadenring entwickeln. Eingerahmt von dem südlich gelegenen Blüher Park und der Bürgerwiese sowie der nördlich verlaufenden Lingnerallee entsteht ein großer, baulich gerahmter Innenstadtpark, in dem die Sportanlagen des Rudolf-Harbig-Stadions, das Georg-Arnhold-Bad sowie das Deutsche Hygiene-Museum eingebettet liegen. Nach Auslaufen der heutigen Nutzungen im sogenannten Robotronareal kann hier, zwischen Park und Promenadenring gelegen, langfristig ein neuer hochwertiger Standort für vielfältige Büronutzungen entstehen. An der nördlichen und der südlichen Flanke, längs der Lingnerallee sowie entlang Bürgerwiese und Parkstraße können sich attraktive innerstädtische Lagen für gehobenes Wohnen und Arbeiten am Park herausbilden."

(Lebendige Geschichte – Urbane Stadtlandschaft, Dresden – Planungsleitbild Innenstadt 2008, S. 66)

Mit dem Bebauungsplan wird den im Planungsleitbild Innenstadt 2008 dargestellten Zielen für die Entwicklung von Wohnnutzungen entsprochen.

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 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*

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 10 von 37

- aller Verkehrsteilnehmer einbeziehen,*
- *neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.*

(Verkehrsentwicklungsplan 2025plus - Überblick, S. 22)

Mit dem Bebauungsplan wird den allgemeinen verkehrspolitischen Zielstellungen des VEP 2025plus entsprochen. Verkehrsplanerische Maßnahmen, die das Plangebiet direkt betreffen, können aus dem VEP 2025plus nicht abgeleitet werden.

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 Bebauungsplanes Nr. 389 B grenzt unmittelbar an zwei wichtige Radwegeverbindungen an. Die nördlich gelegene Grunaer Straße und die südlich angrenzende Lingnerallee sind als Hauptrouten (Alltagsverbindung Typ IR III) benannt und ermöglichen so eine gute Radwegeverbindung sowohl in die Innenstadt wie auch zum Großen Garten. Die Blüherstraße ist als Alltagsverbindung Typ IR IV ausgewiesen und verbindet in Nord-Süd-Richtung die Grunaer Straße mit der Bürgerwiese und darüber hinaus.

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 Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Wohnungen im kleinteiligen Wohnungsbau (Eigenheime) und ca. 16.400 Wohnungen in kompakter Bauweise (Geschosswohnungsbau) ermittelt. Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung einer Brachfläche als zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet ermöglicht werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 11 von 37

Als Schlüsselprojekte im Schwerpunkttraum 1 Innenstadt (Altstadt und Innere Neustadt) wird das "Heranführen des Großen Gartens an den Altstadtkern" und die "Entwicklung der Lingnerstadt als attraktiver generationsübergreifender und sozial weit gefächerter innerstädtischer Wohnstandort" benannt. In Bezug auf die Einbindung bestehender Grünflächen und deren Qualifizierung im Plangebiet sind städtebaulich räumliche Anforderungen und grünordnerische Maßnahmen im Zusammenhang zu betrachten. Die betrifft sowohl den Erhalt prägender Gehölzstrukturen wie auch Neupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie intensive Begrünungen von Innenhofflächen.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes wird auf die anhaltende Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt Dresden reagiert. Somit werden wesentliche Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt. Gleichzeitig wird eine klare bauliche Raumkante zur angrenzenden Lingnerallee gebildet, womit günstige Bedingungen für den Fuß- und Radwegeverkehr (Heranführen des Großen Gartens an den Altstadtkern) geschaffen werden.

3.6 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEK)

Die Klimaschutzziele des vom Stadtrat im Jahr 2013 beschlossenen Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes 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 Energieverbrauchs
- 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.

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 Klimaschutzkonzepts. 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. Der Prozess der IEK-Fortschreibung ist derzeit noch in Bearbeitung.

3.7 Wohnkonzept

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat am 6. Juni 2019 das Dresdner Wohnkonzept (V2695/18) beschlossen und am 27. Januar 2022 aktualisiert (V0662/20). 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 Nachfragegruppen geschaffen (Ziel I-3b).
3. Mit dem Vorhaben werden auf dem Weg des kooperativen Baulandmodells belebungsgebundene 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 Belegrechtsbindungen 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" (KBM) 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 für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist.

Die Richtlinie regelt, dass "(...) bei mehreren Vertragspartnern in einem Gebiet, (das) jeder Beteiligte seinen Anteil am geförderten Mietwohnungsbau auf eigenen Flächen/künftigen Zuteilungsflächen nachzuweisen hat. Dem Vorhaben wird dabei nur zugestimmt, wenn auch sichergestellt ist, dass die Anteile jeweils groß genug für eigenständige Vorhaben im geförderten bzw. förderfähigen Mietwohnungsbau sind. Erforderlichenfalls sollen sich die Vertragspartner untereinander darauf einigen, die Förderquote für den Mietwohnungsbau auf einer geeigneten Fläche entweder gemeinsam bzw. durch einen der Beteiligten oder aber

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 13 von 37

durch einen geeigneten Dritten zu realisieren." Im Einvernehmen mit dem Eigentümer des größten Grundstücksanteils an der Pirnaischen Straße wäre somit die Einordnung des geförderten Wohnungsbaus grundsätzlich möglich und im Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

3.8 Weitere Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Vorhabenbezogene Bebauungspläne:

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 531, Dresden-Altstadt I, Sachsengarage Grunaer Straße/Blüherstraße, in Kraft getreten am 4. Februar 1993 - Die Planung diente der Schaffung von Planungsrecht für den heute bestehenden Hotel- und Bürokomplex
- Bebauungsplan Nr. 389 A-1, Dresden-Altstadt I Nr. 44, Stadtquartier am Blüherpark-West, Südteil, in Kraft getreten am 18. Oktober 2018.

Der vorliegende Bebauungsplan 389 B bildet den mittleren Teil des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 26. November 2014 (V0026/14) zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 389, Dresden-Altstadt I/II Nr. 43, Stadtquartier am Blüherpark. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Januar 2015 im Dresdner Amtsblatt Nr. 3/2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Planbereich wird in Teilbebauungsplänen weiterbearbeitet.

Derzeit in Aufstellung befinden sich hier die folgenden weiteren Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 389 A-2.1, Dresden-Altstadt I Nr. 52, Stadtquartier am Blüherpark-West, St. Petersburger Straße
- Bebauungsplan Nr. 389 A-2.2, Dresden-Altstadt I Nr. 53, Stadtquartier am Blüherpark-West, Lingnerallee
- Bebauungsplan Nr. 389 C, Dresden-Altstadt II Nr. 27, Stadtquartier am Blüherpark-Ost (Aufstellungsbeschluss vom 19. Juni 2019).

3.9 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung hat zum Ziel möglichst gleichwertige Lebensbedingungen für alle Menschen herzustellen. In der Bauleitplanung können z.B. Handlungsansätze die Einordnung von Versorgungs- und Infrastrukturreinrichtungen 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,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 14 von 37

- die Ausweisung von Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche bietet hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und schafft Freiräume u.a. für spielende Kinder (ausgenommen davon ist die Blüherstraße),
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen oder Arbeitsplätzen dienen der Sicherung der Nahversorgung,
- Park- und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen sind unmittelbar und schnell erreichbar.

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

Beschreibung der Planung und städtebauliches Konzept

Für den Bebauungsplan werden die konzeptionellen Überlegungen aus dem Werkstattverfahren Herkulesallee West fortgeschrieben und weiterentwickelt. Bis zur Zerstörung im II. Weltkrieg war die Hauptachse des Großen Gartens mit dem Bereich um die Frauenkirche in der Dresdner Innenstadt über die Lingnerallee geradlinig verbunden. Diese Verbindung wurde mit der Nachkriegsbebauung nicht wieder aufgenommen. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der ursprünglichen Parzellenstruktur im Plangebiet, entsprechend wird die vorgesehene Wohnbebauung mit zwei Blockrändern bis nahe an die Lingnerallee heranzuführt.

Mit der geplanten Raumkante zur Lingnerallee wird die historische Bauflucht aufgenommen. Es werden zwei weitgehend geschlossene Quartiere mit ruhigen begrünten Innenhöfen ausgebildet. Ziel ist die Entwicklung einer kleinteiligen, parzellierten Bebauungsstruktur aus differenziert gestalteten Einzelbausteinen, die hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und ästhetischen Wirkung aufeinander abgestimmt sind. Die so entstehenden stabilen Stadtbausteine können in ihrer Gesamtheit eine klare bauliche Kontur zum angrenzenden Blüherpark bilden. Die Parkanlage selbst ist als Sachgesamtheit und Gartendenkmal in der Liste der Kulturdenkmale erfasst und hat für das Stadtclima der Innenstadt eine erhebliche mikroklimatische Funktion.

Landschaftsplanerische Zielvorstellung

Die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen des Blüherparks mit dem charakteristischen Alleen system der Herkules- und Lingnerallee übernehmen in Verbindung mit dem Großen Garten wichtige Funktionen der Naherholung und sind Teil der bedeutsamen Grünverbindung zum Dresdner Stadtzentrum. Diese Ost-West-Verbindung soll mit attraktiven Wegebezügen gestärkt werden.

Die Nord-Süd Verbindungen zur grünen Hauptachse und zum Blüherpark werden mit Allee pflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünbereichen gestaltet.

Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Baumbestand der Lingnerallee erfährt mit

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 15 von 37

dem Zurücksetzen der Bauflucht, zur Freihaltung notwendiger Schutzabstände in diesem Bereich, Erhalt und Stärkung.

Grundsätzlich wird angestrebt, im gesamten Plangebiet Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken und Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück optimal auszunutzen. Das anfallende Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen genutzt, zurückgehalten und ortsnahe versickert werden. Entsprechende Festsetzungen, wie die Ausbildung von Gründächern bzw. intensiver Begrünung der Quartiersinnenhöfe über den Tiefgaragenbereichen erfolgen im Bebauungsplan.

Stadtklima

Das Plangebiet grenzt direkt an große Grünflächen und Parkanlagen die wesentlich zur Kalt- und Frischluftversorgung der linkselbischen Innenstadt beitragen. Diese Grünflächen liegen nahe des überwärmten Stadtteils der Altstadt und mindern bei einer Bebauung die Kalt- und Frischluftversorgung, da über die Flächen ein Kaltluftvolumenstrom mit einer relevanten Kaltluftschichtdicke in die Innenstadt strömt. Um die klimatischen Verhältnisse so gering wie möglich zu beeinträchtigen, werden Maßnahmen vorgesehen, die einem Aufwärmefekt entgegenwirken, wie z.B. Dachbegrünungen zur Schaffung neuer Verdunstungsflächen, begrünte Innenhöfe und zahlreiche Baumpflanzungen. Zusätzlich werden Fassadenbegrünungen festgesetzt. Die Kompensationsansätze sollen u.a. einen ausgeglichenen Wasserhaushalt durch ortsnahe Niederschlagswasserversickerung bzw. -rückhaltung und Verdunstung gewährleisten.

Gartendenkmal Sachgesamtheiten Blüherpark und Großer Garten

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Blüherpark ist als Sachgesamtheit Gartendenkmal in der Liste der Kulturdenkmale Sachsen erfasst. Diese ursprünglich romantische Parkanlage, welche als erster Garten Dresdens nach englischem Vorbild umgestaltet wurde, stellt einen der bedeutendsten Gärten Dresdens dar. Nur eine sehr kleine Teilfläche der Sachgesamtheit Blüherpark liegt im Plangeltungsbereich. Dies trifft auch auf die Sachgesamtheit Großer Garten zu, die im südöstlichen Bereich in das Plangebiet hineinreicht.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. In dieser zentralen Lage ist eine sehr gute Verkerserschließung gegeben. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in kurzer Fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Sowohl an der Grunaer Straße wie auch an der Blüherstraße gibt es separate Fußwege. Auch in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind gute fußläufige Wegeverbindungen vorhanden. Darüber hinaus sieht das Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden den Ausbau einer Radroute über die Lingnerallee vor.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

In Fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich drei Straßenbahnhaltestellen ("Deutsches Hygiene Museum", "Straßburger Platz" und "Georg Arnhold Bad"). Im Norden grenzt mit der Grunaer Straße eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße unmittelbar an das Plangebiet an. Die Haupterschließung für den Kfz-Verkehr an das übergeordnete Straßennetz erfolgt zum einen über die bereits erwähnte Grunaer Straße an der Einmündung der neuen Anbindung Planstraße A (ÖFW 39 Altstadt I) und zum anderen über die Blüherstraße an der Einmündung der Pirnaischen Straße. Die Anbindung an die Grunaer Straße ist zugunsten des Erhalts der bestehenden Bäume so platzsparend wie möglich auszubilden und ermöglicht nur die Einfahrt in das Plangebiet aus Richtung Westen (Pirnaischer Platz) und die Ausfahrt in Richtung Osten (Straßburger Platz). Vor diesem Hintergrund ist auf eine Einfädelrspur zu verzichten. Am nordöstlich gelegenen Knotenpunkt Grunaer Straße/Blüherstraße sind unverändert alle Fahrbeziehungen möglich.

Die Verkehrsführung entlang der Blüherstraße erfolgt im Trennprinzip. Bei der späteren Aufteilung des Straßenraumes ist der geplante Schulstandort östlich des B-Plangebietes zu berücksichtigen. So sind Parkstände für Hol- und Bringeverkehr sowie Lieferverkehr im Seitenraum vorzuhalten. Ferner befinden sich derzeit Parkstände für Reisebusse (vgl. Reisebuspark-/leitsystem), die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Innere Erschließung

Die Planstraßen A und die Pirnaische Straße werden im Trennprinzip ausgebildet. Die Trassierung und Aufteilung des Straßenraumes erfolgen nach RAST 06. Es ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m herzustellen. Einzig die Planstraße B ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Im Sinne der Inklusion und eines Designs für alle Verkehrsteilnehmenden, sind bei der Gestaltung von Verkehrsräumen stets die Leitlinien und Prinzipien einer barrierefreien Gestaltung zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes ist Kfz-Zweirichtungsverkehr geplant und Radfahrende werden im Mischverkehr geführt. Lediglich die Erschließung über die südlich angrenzende Lingnerallee wird im Einrichtungsverkehr ("Radfahrer frei") von der Blüherstraße zur Planstraße A erfolgen und in diese münden. Hier wird erforderlich, den Fußwegbereich nach Norden zu erweitern. Die Rückführung des Kfz-Verkehrs über den südlichen Schenkel der Lingnerallee entfällt zugunsten der dort geplanten Hauptradroute vom Großen Garten zum Stadtzentrum und der Ausbildung des Torhausplatzes. Auf einen Wendehammer am Südpunkt der Planstraße A wird verzichtet. Entsprechend wird der Verkehr von Nord nach Süd auf Planstraße A (südlichen Teil) auf die Erschließung zur Lingnerallee 3 (Gebäude ehemalige City-Jugendherberge) beschränkt.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in Tiefgaragen nachzuweisen. Eine oberirdische Unterbringung ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der innerstädtischen Lage ausgeschlossen. Die Anzahl der Tiefgaragenzufahrten soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Zudem ist die Einordnung der Tiefgaragenzufahrten vorzugsweise

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 17 von 37

über Pirnaische Straße bzw. Blüherstraße (ausgenommen der Südspitze, die sich innerhalb der Sachgesamtheit Großer Garten befindet) vorzusehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die gesonderte Zufahrtsmöglichkeit im Südteil der Planstraße A zugunsten der südlich gelegenen Grundstücke verkehrstechnisch möglich und städtebaulich vertretbar eingeordnet werden kann.

Es gilt die Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Die Zufahrten zum westlich angrenzenden vorhandenen Parkplatz an der Planstraße A werden auf die Bestandszufahrten eingeschränkt.

Belange der Feuerwehr

Mit den im Plangebiet definierten Verkehrsflächen ist grundsätzlich die Befahrbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet. Ferner sind die erforderlichen Aufstellflächen und Rettungswege im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Dies ist in Einklang mit den geplanten Baumstandorten zu bringen. Ein Befahren der Innenhöfe der Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Grünanlagen und Baumstandorte, Straßenbegleitgrün

Südlich der Kreuzung Planstraße A / Pirnaische Straße entsteht eine grüne Insel, die bis zur Wohnbebauung erweitert werden kann, wenn auf die vorgesehene Fußwegverbindung verzichtet wird. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich von Grünstreifen bzw. Baumscheiben in der Art einzuordnen, dass keine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen (Sicht auf Verkehrszeichen, Sicht auf Einengungen, Sichtdreiecke in Zufahrtbereichen und Einmündungen usw.) erfolgen kann. Darüber hinaus sind die spezifischen Vorgaben der Medienträger bezüglich der einzuhaltenden Abstände zu Bäumen zu beachten.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Im Plangeltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung befinden sich eine Vielzahl von Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung (Abwasserkanäle, Fernwärmeleitungen und -bauwerke, Trinkwasserleitungen, Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Fernmeldekabel, Kabel und Lichtmasten der öffentlichen Beleuchtung etc.). Gleichfalls sind im Plangeltungsbereich private Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle, Beleuchtung) sowie Anlagen der öffentlichen Versorgung (Gas, Fernwärme) vorhanden, die außer Betrieb und stillgelegt sind.

Überwiegend liegen die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb öffentlicher Verkehrsräume (Pirnaische Straße, Blüherstraße, Lingnerallee), einige Trassen öffentlicher Anlagen (Trinkwasser, Fernwärme, Elt, FM) liegen auch auf privaten Flächen.

Grundsätzlich kann für den Plangeltungsbereich durch Anschluss an vorhandene Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung die Erschließung gesichert werden. Die Realisierung des Planvorhabens bedingt dazu je nach Medium unterschiedliche Maßnahmen der Umverlegung, Ergänzung bzw. bei Bedarf Erweiterung vorhandener Anlagen.

Baufeldfreimachung

Vor Beginn der Bauausführung der Gebäude sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auszuführen. Dabei ist zwischen der Umverlegung von Anlagen und dem Rückbau von Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 18 von 37

zu unterscheiden. Umverlegungen werden auf Grund der sich ergebenden Konflikte infolge der Lage betroffener Trassen in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich für Trinkwasser, Stromversorgung, Abwasser, Fernmeldekabel, Telekommunikation. Anlagenrückbau wird erforderlich für alle innerhalb des Plangeltungsbereichs vorhandenen Anlagen der Gasversorgung (alles außer Betrieb) sowie für privat betriebene Anlagen der Entwässerung (Schmutz-, Regen- und Mischwasser, zum Teil noch in Betrieb), der Beleuchtung, der Telekommunikation sowie der Stromversorgung (bestimmte Anlagenteile können noch in Betrieb sein).

Schmutz- und Regenwasser

Im Plangeltungsbereich sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich Anlagen der öffentlichen Mischwasserkanalisation, teilweise in Verkehrsanlagen sowie in Grünflächen gelegen. Zur Entwässerung des Plangeltungsbereichs wird ein neues Kanalnetz entworfen, die Kanäle werden in die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen bzw. Pirnaische Straße) verlegt. Der Anschluss der neuen Entwässerungsanlage kann an leistungsfähige Kanalabschnitte der öffentlichen Kanalisation, welche östlich (Grünfläche östlich Blüherstraße) und/oder südlich (in der Lingnerallee oder im Grünstreifen der Lingnerallee) außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, erfolgen. Das neu zu errichtende Kanalnetz kann als Mischsystem ausgebildet werden.

Besonderes Augenmerk ist auf den Umgang mit Niederschlagswasser zu legen. Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser im Plangeltungsbereich nach Rückhalt und Speicherung genutzt oder ortsnah zur Versickerung gebracht werden. Vorzugsweise soll unbelastetes Niederschlagswasser ungefasst auf Grünflächen versickern können. Ist eine gefasste Ableitung von Niederschlagswasser nicht zu vermeiden oder stehen nicht ausreichend geeignete Grünflächen zur Verfügung, ist die Ableitung über Mulden mit belebter Bodenzone, bei Bedarf kombiniert mit Rigolen oder unterirdischen Speichern, einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz vorzuziehen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ohne vorherige Passage einer belebten Bodenzone ist unzulässig. Flachdächer der Gebäude sind zu mindestens 70% der Dachflächen zu begrünen. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung der Flachdächer ist ein Abflussbeiwert von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Bereiche der Innenhöfe, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind ebenfalls intensiv zu begrünen, um ein ausreichendes Speichervolumen zu schaffen. Sind die Abflüsse von befestigten abflusswirksamen Flächen so groß, dass mit den vorbenannten Maßnahmen eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers nicht nachgewiesen werden kann, sind zusätzlich entsprechend dimensionierte Speicher bzw. Rückhalteräume anzugeordnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich belastete Niederschlagswasserabflüsse von öffentlichen Verkehrsflächen rückhaltefrei abzuleiten sind. In Bezug auf ggf. bestehende Trümmerschuttvorkommen im Baugrund ist zu prüfen, ob die Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser auch bei Passage durch eine belebte Bodenzone genehmigungsfähig ist. Bei der Dimensionierung der neuen Kanäle ist davon auszugehen, dass das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser nicht ungedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden darf. Für den Plangeltungsbereich soll unter Berücksichtigung der vorbenannten Randbedingungen ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 19 von 37

Trinkwasser

Zur Erschließung der Gebäude mit Trinkwasser sowie zur Absicherung des Löschwasserbedarfs wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Umverlegungen (Baufeldfreimachung) ein Versorgungsnetz konzipiert, welches hydraulisch günstige Maschen enthält. Neue Rohrleitungen werden in die geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Zu prüfen ist, ob der Leitungsbestand, welcher auf privaten Flächen liegt, in geplante öffentliche Verkehrsflächen umzuverlegen ist. Die betrifft die VL 200 GGG aus 1991 westlich des Gebäudes Pirnaische Straße 6 sowie die daran nach West anschließende VL 150 St aus 1986 (südlich des Gebäudes Grunaer Straße 12). Gleichfalls ist zu prüfen, ob der Leitungsbestand im ÖFW 39 - Altstadt I (künftiger Teil der Planstraße A zwischen Pirnaischer Straße und Grunaer Straße) umzuverlegen ist, um Platz für das geplante Straßenbegleitgrün zu schaffen.

Fernwärme

In der Pirnaischen Straße befindet sich eine Primärtrasse der öffentlichen FernwärmeverSORGUNG (KMR 300/500 (VL) bzw. 300/450 (RL). Die Erschließung der Gebäude mit Fernwärme erfolgt über einen Anschluss an die vorbenannte Primärtrasse mit anschließender Trassenführung in Planstraße B.

Fernmeldekabel

Erforderliche Trassen zur Neuverlegung von Fernmeldekabeln sind unter Berücksichtigung möglicher Anschlusspunkte in der Grunaer Straße sowie in der Pirnaischen Straße in geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen, vorzugsweise in Gehwegen zu verlegen. Zu prüfen ist, ob der Leitungsbestand, welcher auf privaten Flächen liegt, in geplante öffentliche Verkehrsflächen umzuverlegen ist. Dies betrifft die Trasse 9227/20x? (Kupfer) westlich des Gebäudes Pirnaische Straße 6 sowie südlich des Gebäudes Grunaer Straße 12.

Stromversorgung

Zur Erschließung der Gebäude wird der Anschluss des Plangeltungsbereichs an das Mittelspannungsnetz erforderlich. Trassen zur Neuverlegung von Mittelspannungskabeln werden unter Berücksichtigung möglicher Anschlusspunkte an das öffentliche Mittelspannungsnetz im Bereich der Grunaer Straße sowie Lingnerallee/Blüherstraße in geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen, vorzugsweise in Gehwegen angeordnet. Es ist davon auszugehen, dass die Energieversorgung der beiden WA-Gebiete durch jeweils einen EVU-eigenen Transformator, welcher auf den Flächen der WA anzuhören ist, abgesichert wird.

Öffentliche Beleuchtung

Anlagen der öffentlichen Beleuchtung werden in die geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen integriert. Mögliche Anschlusspunkte an das Bestandsnetz der öffentlichen Beleuchtung befinden sich in der Grunaer Straße, der Blüherstraße sowie in der Pirnaischen Straße. Kabel der öffentlichen Beleuchtung werden vorzugsweise in Gehbahnen angeordnet. Hinsichtlich Art und Anzahl der benötigten Lichtpunkte bedarf es einer lichttechnischen Berechnung.

Telekommunikation

Erforderliche Trassen zur Neuverlegung von Telekommunikationskabeln werden unter Berücksichtigung möglicher Anschlusspunkte in der Grunaer Straße sowie in der Pirnaischen

Straße in geplanten bzw. vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen, vorzugsweise in Gehwegen verlegt.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung der privaten Haushalte sind ausreichend Bereitstellungsflächen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen, welche den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung entsprechen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Blüherstraße ein Wertstoffcontainerstandplatz. Dieser soll zur Unterfluranlage umgebaut werden. Auf Grund des unterirdischen Leitungsbestands wird der Standort geringfügig verschoben. Die Einordnung eines zusätzlichen Wertstoffcontainerstandortes ist im mittleren Bereich der Planstraße A vorgesehen.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 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.

6.1.1 Geltungsbereich

Mit dem Plangeltungsbereich wird der räumliche Umgriff festgesetzt, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Wohnbauflächen und für die Sicherung der Erschließung benötigt wird.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Plangeltungsbereich werden zwei Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorwiegende Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete soll durch Wohnungen unterschiedlicher Größen erfolgen. Zusätzlich können z.B. Agenturen, Werkstätten, Läden oder Cafés, nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie ergänzend Büros und Verwaltungen integriert werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit ihrem Erscheinungsbild nicht geeignet, sich in die städtebauliche Struktur eines dichten, innerstädtischen Quartiers einzufügen und sind mit dem angestrebten Gebietscharakter und der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft nicht

verträglich. Erwünscht sind Nutzungen, die der Lage des Plangebietes in der Innenstadt gerecht werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen haben in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erfüllt werden sollen.

Für die Bebauung der vier äußeren Quartiersecken der WA-Gebiete werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Wohnnutzungen werden zusätzlich auch innerhalb der Bebauung im ersten Obergeschoss der zwei Quartiersecken Lingnerallee/Planstraße A sowie Lingnerallee/Blüherstraße ausgeschlossen. In diesen Bereichen sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Cafés, Läden, Galerien etc.) etabliert werden, die der städtebaulich exponierten Lage mit direkter Anbindung an die Lingnerallee und den Blüherpark gerecht werden. Mit der Sichtbarkeit dieser Gebäudeteile, bereits von der Petersburger Straße bzw. der Lennéstraße über die Herkulesallee, besetzen die Quartiersecken eine herausragende Stellung im städtebaulichen Zusammenhang. Dem soll neben einer angemessenen Architektur, insbesondere auch durch eine öffentlich zugängliche Nutzung zumindest im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, entsprochen werden. Eine reine Wohnnutzung würde diesem Anspruch nicht gerecht werden. Mit der Festsetzung wird somit auch einer Empfehlung der Gestaltungskommission Dresden (s. Protokoll zur Sitzung am 29. April 2022) gefolgt.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe

Mit diesen Festsetzungen wird die planerisch angestrebte Baustuktur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) hinreichend definiert. Zusätzlich werden spezielle Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und zur Erdgeschossgröße getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 01 und WA 02) mit 0,6 festgesetzt. Damit kann eine für innerstädtische Lagen angemessene Raumstruktur und bauliche Dichte erreicht werden. Der in § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (0,4) wird überschritten. Dies ist jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt mit deren dichten Bebauung gerechtfertigt. Vor allem die abschirmende Wirkung der strassenbegleitenden Blockrandbebauung erzeugt einen ruhigen Innenhofbereich des Wohnquartiers und erfordert daher eine größere bauliche Dichte. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist infolge der höheren Dichte nicht zu befürchten. Die lärmrobuste Stadtstruktur mit angemessener Größe des Innenhofes sowie die Lage unmittelbar am Park ermöglichen eine ruhige Ausrichtung schutzbedürftiger Räume bei ausreichend guter Besonnung und Belichtung der Wohnungen.

Um den besonderen Bedingungen von Eckgrundstücken (i.d.R. geringe Hoffläche) gerecht zu werden, wird die zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 22 von 37

von 0,7 planungsrechtlich zugelassen. Mit dieser Festsetzung kann die angestrebte bauliche Dichte auch bezüglich aller Quartiersecken gesichert werden. Unter Berücksichtigung der anzurechnenden Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (u. a. Tiefgarage, Zufahrten) wird eine GRZ von 0,8 möglich. Eine weitere Überschreitung ist andererseits auszuschließen, um dem Anspruch als auch der rechtlichen Regelung zur Verbringung des Niederschlagswassers vor Ort gerecht werden zu können.

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse in den WA leitet sich vor allem aus der unmittelbaren Nachbarbebauung ab. Die Höhenausbildung der Baukörper orientiert sich insbesondere an der nördlich angrenzenden Bebauung mit ca. 21 m. Dieser Höhe wird mit der Festlegung einer VI-Geschossigkeit entsprochen, die hier als maßgebliche (durchschnittliche) Höhe für die Quartiersbebauung festgesetzt wurde.

Die Differenzierung der jeweiligen Gebäudehöhe in Folge der Festsetzung unterschiedlich zulässiger Vollgeschosse ist städtebaulich begründet und soll dazu beitragen abwechslungsreiche Straßenansichten auszubilden. Sie ermöglicht die Ablesbarkeit einer kleinteiligen, parzellierten Bebauung mit differenzierten Dachlandschaften. Die Geschossigkeit wird auch in Abhängigkeit der Breite angrenzender Verkehrsräume festgesetzt. Um ausreichende Belichtungsverhältnisse zu sichern, wird die innenliegende Hofbebauung auf drei bzw. vier Geschosse abgestuft.

Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Das Plangebiet ist zwar relativ eben, fällt jedoch in südliche Richtung leicht ab (ca. 1,50 m). Für die geplanten Bauvorhaben angrenzend an einer fertig ausgebauten Verkehrsfläche kann zur Festsetzung des Höhenbezugspunktes auf die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche Bezug genommen werden. Das betrifft die Bereiche Lingnerallee, Blüherstraße und Pirnaische Straße. Für die übrigen Bereiche ist mit der Umsetzung der Planung erst die Herstellung der Verkehrsflächen geplant, hier entlang Planstraßen A und B. Eine fertige Ausbauplanung, aus der die Höhen entnommen werden können, liegt nicht vor. Damit kann nicht auf diese Höhen zurückgegriffen werden. Entsprechend wurde die interpolierte Höhe an den Schnittpunkten der jeweils angrenzenden fertig ausgebauten Straßen zu den Planstraßen A und B als Höhenfestsetzung bei nicht fertig ausgebauten Verkehrsflächen definiert.

Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und zur Erdgeschosshöhe

Wohnungen werden als Hochparterre 0,90 m bis 1,10 m über dem Straßenniveau in Folge der Schutzbedürftigkeit der Nutzung angeordnet. Die festgesetzten Eckgrundstücke im Erdgeschoss mit andersartigen Nutzungen werden ihrem Anspruch als öffentliche Bereiche mit der Festlegung der ebenerdigen Einordnung und einer einheitlichen Erdgeschosshöhe von 4 m gerecht.

Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen für die maximal zulässigen Gebäudehöhen stehen in direktem Bezug zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Im Zusammenhang mit der

Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens werden angemessene Geschosshöhen für Wohn- und Nichtwohnnutzungen als auch die städtebaulich erzielte Staffelung der einzelnen Gebäudeabschnitte innerhalb des Umgebungsrahmens gesichert.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe

Die Gestattung von Ausnahmen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten wie Treppenanlagen und Fahrstuhlaufbauten bis zum 6. Obergeschoss sowie Geländer und Absturzsicherungen auf allen Dächern wird ermöglicht, um notwendige technische oder nutzungsbedingte Überbauten realisieren zu können. Damit sie nicht störend in der Ansicht der Gebäude bzw. im Stadtbild in Erscheinung treten, werden Treppenanlagen und Aufzüge in ihrer Höhe selbst und hinsichtlich der Geschosse begrenzt und müssen hinter der Gebäudekante zurücktreten. Weitere notwendige technische Aufbauten sind erforderlich in die Geschosse zu integrieren, um eine der innerstädtischen Lage angemessene anspruchsvolle Dachlandschaft ausbilden zu können. Geländer und Absturzsicherungen werden vor dem Hintergrund der Gebäudesicherung uneingeschränkt ermöglicht.

Durchgänge

Die zwei festgesetzten Durchgänge mit einer lichten Höhe von mind. 7 m sichern eine städtebaulich angemessene Öffnung der Baukörper zugunsten der fußläufigen Erreichbarkeit in direkter Verlängerung der neu geplanten Achse Herkulesallee im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 389 C bzw. vom Stadtzentrum aus.

6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die einheitliche Blockrandstruktur innerhalb der städtebaulichen Figur gesichert.

Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im straßenzugewandten Bereich zur Sicherung einer einheitlichen Baufuge durch Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen in den abgewandten Bereichen ermöglichen eine größere Flexibilität bezüglich der Baukörpertiefen. An den Öffnungen der ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung zur Planstraße B werden, zur Sicherung planungsrechtlich notwendiger Abstandsflächen, teilweise ebenfalls Baulinien festgesetzt.

Konstruktive, gestalterische und nutzungsbedingte Aspekte können ein Überschreiten der Baulinien oder Baugrenzen erfordern. Dabei darf die Wirkung des Gesamtbaukörpers jedoch nicht beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund werden differenzierte Festsetzungen bezüglich möglicher Überschreitungen zur Einordnung von Balkonen, Loggien und Erkern ergänzt.

Die Baufelder ermöglichen Gebäude tiefen von max. 14 m. Eine Ausnahme bildet das Baufeld auf dem Flurstück 1276/4. Dort weicht die hintere Baugrenze um 2,50 m zur Einhaltung öffent-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 24 von 37

lich-rechtlichen Vorschriften (u. a. Brandabstände) im Fall der Beibehaltung der Grundstückszuschnitte von der Grundstücksgrenze zurück, unter Berücksichtigung der angestrebten Baudichte an den Quartiersecken.

Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden gleichzeitig unbebaute Vorgartenbereich zu Lingnerallee, Blüherstraße und Pirnaischen Straße wie auch zusammenhängende Innenhofbereiche gesichert. Die Festsetzung von Vorgartenbereichen sichert die Ansprüche an das Wohnumfeld insbesondere für die Wohnnutzung in den Erdgeschoßzonen. Diese sind in ihrer Breite im angemessenen Verhältnis zur aufsteigenden Wandhöhe von VI-VII Geschossen und ihrer möglichen Nutzungen festgesetzt. Gleichzeitig dienen sie der Einordnung erforderlicher Versickerungsanlagen im Vorbereich der Gebäude unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,7 an den Eckgrundstücken. Mit den Vorgartenbereichen an der Lingnerallee wird zudem der geforderte respektvolle Abstand zur Sachgesamtheit Blüherpark unter Einhaltung notwendiger Schutzabstände zur unmittelbar angrenzenden schützenswerten Baumallee geschaffen. Gleichzeitig wird hier, bezogen auf die städtebaulich prägenden Eckgrundstücke, eine angemessene Nutzung der Außenbereichsflächen z. B für Außenbestuhlung bei öffentlicher Erdgeschoßnutzung ermöglicht. In der Blüherstraße wird ergänzend durch die Vorgartenbereiche ein ausreichender Abstand zur festgesetzten Neupflanzung der Baumreihe (Ersatzpflanzung) gesichert.

Zur Planstraße A wird in Folge der Fortführung des innerstädtischen Charakters zum westlich angrenzenden Baugebiet auf eine Vorgartenzone verzichtet. Die Planstraße B wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet und sichert damit die Ansprüche an das Wohnumfeld.

6.1.5 Höchst- und Mindestmaße für Baugrundstücke

Die Festsetzung zur Begrenzung der Grundstücksbreiten verfolgt das Ziel, eine dem Ort angemessene kleinteilige Parzellenstruktur zu erreichen. Für Ecksituationen der Baufelder werden Mindest- und Höchstmaße der Abschnitte an beiden Straßenseiten festgesetzt, um Grundrisse mit ausreichender Belichtung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird mit der maximalen und minimalen Begrenzung der Begriff "Quartiersecke" eindeutig als Grundlage für weitere Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes bestimmt.

Im Fall neuer Grundstücksteilungen oder Zuschnitte können geringfügige Anpassungen an die festgesetzten Maße nötig werden. Von einer Geringfügigkeit kann bis zu einem Maß von ca. 2 m ausgegangen werden.

6.1.6 Flächen für den sozialen Wohnungsbau

Das Planverfahren verfolgt u. a. das Ziel, auf dem Weg des kooperativen Baulandmodells einen Anteil belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Die Sozialbauquote begründet sich aus dem Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Dresden. Wir verweisen auf Kapitel 3.7.

Die Quote für den sozialen Wohnungsbau gilt gemäß abgestimmter Umsetzungsvorgabe für das gesamte Plangebiet.

Mit der Festsetzung soll lediglich der Wohnanteil gesichert werden, die den Gebäudebezogenen Zuwendungsvoraussetzungen entsprechen und die damit mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6.1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von offenen Fahrradabstellflächen sowie zuzüglich Fahrradboxen und eingegrünten Mülltonnenstellplätzen im Innenhofbereich ausgeschlossen, um eine angemessen hohe Aufenthaltsqualität und starke Durchgrünung der halböffentlichen Höfe sicherzustellen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze ist 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 sind die sehr gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe ebenso von Bedeutung, wie auch der an der Gläsernen Manufaktur in der Lennéstraße eingerichtete „Mobilpunkt“, der Car-Sharing, Fahrradverleih und Elektromobilität sinnvoll zusammenführt. Bei der Gestaltung der Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder sind die Vorgaben der Satzung zu beachten.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich in unterirdischen Geschossen vorgesehen, um ausreichend begrünte Flächen zu ermöglichen und diese von verkehrlichen Belastungen freizuhalten. In Folge der innerstädtischen Lage sind Ein- und Ausfahrten einschließlich ihrer Rampen in die Baukörper zu integrieren. Die Lage der Tiefgarage wird begrenzt auf Baufelder sowie der Innenhöfe. Eine Unterbauung der Vorgartenbereiche soll damit ausgeschlossen werden.

6.1.8 Verkehrsflächen und -anlagen

Die notwendigen Verkehrsflächen im Plangebiet dienen der geordneten Erschließung (Tiefgaragen-Zufahrten, Anlieferungen, Rettungs- und Müllfahrzeuge, etc.). Mit Ausnahme der Blüherstraße werden Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Dies entspricht der strategischen Zielstellung nach einer sensibel und hochwertig zu gestaltenden Verkehrsinfrastruktur, die die Interessen aller am Verkehr Teilnehmenden einbezieht und eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen ermöglicht.

Mit entsprechenden Planzeichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den PKW-Verkehr zu regulieren und ansprechende Erdgeschosszonen zu ermöglichen. Zufahrten sind somit auf die Pirnaische Straße und Blüherstraße begrenzt. Im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Anspruches innerhalb der Sachgesamtheit Blüherpark bzw. Großer Garten erfolgt ein Ausschluss von Zufahrten im Bereich Lingnerallee und südliche Blüherstraße. Die gesonderte Zufahrtmöglichkeit im Südteil der Planstraße A (zugunsten der südlich gelegenen Grundstücke im WA 01) wird im weiteren Verfahren hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen und städtebaulich vertretbaren Realisierbarkeit geprüft.

Zur Integration der öffentlichen Beleuchtung in den Verkehrsraum erfährt die bestehende Lingnerallee eine notwendige Fußwegerweiterung in nördliche Richtung.

Der markierte Fußgängerbereich südlich der grünen Insel sichert eine fußläufige Erschließung von Ost nach West sowie die Erreichbarkeit der angrenzenden Gebäude.

Zu den westlich angrenzenden Grundstücken erfolgt eine Zufahrtsmöglichkeit über die Planstraße A in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgesgebenheiten. Ziel ist gleichzeitig die Sicherung der geplanten Baumallee.

6.1.9 Flächen zur Abfallentsorgung

Für die Einordnung eines Wertstoffcontainerstandorts in die Planstraße A wird ein entsprechender Bereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Der Wertstoffcontainer soll als Unterfluranlage errichtet werden, um die Lärmbelastungen bei Benutzung zu reduzieren und den Straßen- und Platzraum weniger störend zu beeinträchtigen. Der bestehende Standort an der Blüherstraße bleibt erhalten.

6.1.10 Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, einen urbanen Ort zu entwickeln, der trotz der angestrebten Wohnnutzungen ökologische Funktionen berücksichtigt und Beeinträchtigung so weit wie möglich minimiert.

Im Bereich der Pirnaischen Straße wird eine öffentliche Grünfläche (Inselgrün) festgesetzt, die parkartig begrünt werden soll. Damit soll eine angemessene Aufenthaltsqualität im verkehrsberuhigten Bereich geschaffen werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung/Flächenbefestigungen

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Festsetzung zu nutzen, zu bewirtschaften oder ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen. Vorrang hat die Rückhaltung und Bewirtschaftung des Regenwassers auf der Fläche des Anfalls. Orientiert wird sich hier auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und nicht auf einzelne Flurstücks- bzw. Grundstücksflächen. Lösungsansatz sind gemeinschaftlich zu betreibende Anlagen.

Dieses "Schwammstadt-Prinzip" ist auch Leitlinie und Ziel der Landeshauptstadt Dresden. Dies entspricht den Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der einschlägigen Regelwerke (u. a. dem neuen Arbeits- und Merkblättern DWA-A 102).

Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu mindern. Die Forderung, Niederschlagswasser so weit wie möglich ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, dient dazu, möglichst geringfügig in den natürlichen Wasserhaushalt einzutreten und gleichzeitig das öffentliche Abwassersystem zu entlasten. Der Festsetzungsvorschlag wird im Zuge der Niederschlagswasserkonzeption auf Machbarkeit geprüft. In Abhängigkeit der Bebauungsdichte und der ungünstigen Bodenverhältnisse

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 27 von 37

mit anthropogenen Auffüllungen müssen in Auswertung der Untersuchungsergebnisse ggf. die Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf angepasst werden.

Versiegelte Flächen sollen gem. § 1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Unter Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen diese möglichst so hergestellt werden, dass Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. So können die Bodenfunktionen hinsichtlich Wasserreinigung und Grundwasserneubildung weitestgehend erhalten bleiben. Zusätzlich sind helle Belagsflächen mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von größer 0,35 einzusetzen, da sich diese bei Sonneneinstrahlung deutlich geringer aufheizen und damit zu einer verminderter Aufheizung im Plangebiet führen. Eine Verwendung dunkler Materialien in der Belagsflächengestaltung ist somit ausgeschlossen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften.

Begrünung von nicht unterbauten und unterbauten Flächen sowie von Dächern

Zum Schutz und zur Entwicklung des Bodens wird festgesetzt, dass die Flächen außerhalb von notwendigen Verkehrsflächen zu begrünen sind. Die Innenhoffläche im Wohnquartier ist, auf ausreichend dimensionierter Substratschichthöhe, intensiv zu begrünen. 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. Um durchwurzelbare Räume für neu zu pflanzende Bäume zu sichern und auch um anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen ist in Summe auf mindestens 5% der Innenhofflächen je Quartier eine Unterbauung nicht zulässig. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Flächenverhältnis zwischen nördlicher und südlicher Tiefgarage im jeweiligen Quartier. Die Angabe stellt derzeit eine Richtgröße dar. Eine Konkretisierung der Flächengröße erfolgt im Rahmen des Entwurfs anhand fortgeschrittener Planunterlagen und der Niederschlagswasserkonzeption.

Die Formulierung der Festsetzung “(...) 60 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind mit einer durchschnittlichen Substratschichthöhe von 80 cm als durchwurzelbare Bodenüberdeckung intensiv zu begrünen“ zielt darauf ab, eine ausreichende Substratschichthöhe für die intensiv zu begrünenden Flächen zu gewährleisten. Durch Geländeprofilierungen auf den zu begrünenden Flächen (60 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen) von beispielsweise bis zu 1,50 m im Bereich von Baumpflanzungen (vgl. Richtlinie Dresden baut grün - Grundsätze und Anforderungen an Dachbegrünung) sind notwendige Anpassungen in Abhängigkeit der Gebäudestruktur möglich.

Um die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, sind die Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen. Die festgesetzte Substrathöhe sichert eine angemessene Bepflanzung. Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Stadtquartiers. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen be-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 28 von 37

günstigt. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und verzögern den Regenwasserabfluss. Mit der Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers werden öffentliche Abwasseranlagen entlastet. Die Windsogsicherung und die Verkehrssicherheit sind durch eine fachgerechte Planung unter Berücksichtigung der DIN EN 1991-1-4 "Windlasten" auch bei Gebäuden mit bis zu 7-Geschossen gewährleistet.

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

Begrünung von Fassaden

Fassadenbegrünungen dienen in erster Linie dem Arten- und Klimaschutz. Sie tragen zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und sind ebenso eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden, insbesondere von geschlossenen, ungeliebten Fassaden. Die Bepflanzung stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Negative Auswirkungen einer starken baulichen Verdichtung können gemindert werden. Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Darüber hinaus dient eine Fassadenbegrünung der Ergänzung und Anreicherung der Biotope und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten.

Die Begrünung der Fassaden ist Teil der Kompensation des Eingriffes, welche in erster Linie vor Ort zu erfolgen hat, bzw. volumänglich ausgeschöpft werden muss, bevor externe Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs herangezogen werden können. Die Festsetzung bezieht sich auf sämtliche Fassadenflächen des Bebauungsplans mit Ausnahme der Fassaden zur Planstraße A und B (infolge der nicht vorgesehenen Vorgartenbereiche) und stellt nicht auf einzelne Fassadenabschnitte ab. Dementsprechend sind Fassadenabschnitte mit günstiger Lage im höheren Maß zu begrünen als unzureichend belichtete Abschnitte. Grundsätzlich ist mindestens 1/5 der Fassadenfläche zu begrünen, unabhängig des Fensteranteils, um einen positiven Effekt für das Stadtklima erzielen zu können. Die Fassadenbegrünung ist bogengebunden vorzusehen.

Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen neben gestalterischen Gesichtspunkten auch der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese hat in erster Linie am Ort des Eingriffs zu erfolgen. Die Anpflanzungsfestsetzungen (Pflanzgebote) enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Bäume 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.

Im Bereich der Mischverkehrsflächen sollen begleitend Grünstreifen zusätzlich zur Pflanzung von Bäumen hergestellt werden. Die Grünstreifen können als Rasenfläche oder Staudenfläche mit Bodendeckern und Kleingehölzen hergestellt werden. Straßenbegleitgrün wirkt sich vor allem positiv auf das Stadtbild aus, die Straßenräume können gefälliger gegliedert und in das Gesamtbild des Wohnquartiers eingebunden werden.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Relativ wenige Bäume im Plangebiet können aufgrund der geplanten Quartiersentwicklung erhalten bleiben. Sie sind in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichnet. Durch ergänzende Festsetzungen soll erreicht werden, dass diese vor Beschädigungen durch Bauarbeiten wirksam geschützt werden. Die im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind zum Schutz der Bäume in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

6.1.11 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung von Flächen für Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit in den Wohngebieten soll die Erschließungsachse aus dem Bebauungsplan Nr. 389 C, Dresden-Altstadt II Nr. 27 "Stadtquartier am Blüherpark-Ost" weitergeführt und planungsrechtlich gesichert werden. Durch den halböffentlichen Fußweg wird u.a. die Erreichbarkeit des Großen Gartens aus dem Stadtzentrum verbessert. Die Nutzung der Innenhöfe als Gemeinschaftsanlage für Anwohnende wird unterstützt, kurze Wege zu Fahrradabstellflächen und Müllstandorten erreicht. Entsprechend historischer Vorbilder werden die Innenhöfe über Gebäudedurchgänge erschlossen.

6.1.12 Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen

Da der Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, werden externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planungsverlauf (Entwurf) festgesetzt werden.

6.1.13 Bedingte Festsetzungen

Altlasten

Durch vorhergehende Altlastenerkundungen wurden auf Teilflächen des Plangebietes Bodenkontaminationen nachgewiesene, welche besondere Maßnahmen zur Altlastensanierung (Boden austausch oder Bodenabdeckung) erfordern. Mit der bedingten Festsetzung, dass eine Nutzungsaufnahme erst nach nachweislich durchgeföhrter Altlastensanierung und/oder Durchführung bautechnischer Sicherungsmaßnahmen zulässig ist, sollen negative Auswirkungen insbesondere auf Menschen und ihre Gesundheit ausgeschlossen werden.

Tiefgaragen

Die bedingte Festsetzung, dass oberirdische Bauteile erst nach Fertigstellung von gemeinsam zu nutzenden Tiefgaragen errichtet werden dürfen, sichert einen geordneten Bauablauf, der ansonsten nicht gegeben wäre. Nur so ist die Festsetzung zur Errichtung ausschließlich unterirdischer PKW-Stellplätze gleichermaßen für alle Baugrundstücke des Plangebietes umsetzbar. Gleichzeitig sind die Anforderungen, die sich aus der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS) ergeben, realisierbar.

Eine Begrenzung auf maximal zwei separate Tiefgaragen pro Quartier, geteilt jeweils in eine südliche und nördliche Anlage, sichert einerseits die unabhängige bauliche Entwicklung in Abhängigkeit der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und ermöglicht andererseits die Anpassung an die Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten in Folge der örtlichen Gegebenheiten, einschließlich der verkehrlichen, städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen. Die Teilung kann jeweils an der südlichen Grenze des Flurstückes 1280/1 der Gemarkung Dresden-Altstadt I und im weiteren Verlauf, im WA 02, an der südlichen Grenze des Flurstückes 1275 erfolgen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Randbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig. Sie berücksichtigen gleichzeitig nachbarschaftliche Belange sowie den Schutz des Natur- und Umwelthaushaltes.

6.2.1 Fassadengestaltung

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen ein dem Ort angemessenes Erscheinungsbild gewährleisten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vogelschutz) sind Gebäudefassaden so auszubilden, dass sie keine spiegelnden Flächen und keine transparenten Glasflächen an exponierten Stellen (Durchsicht) aufweisen.

6.2.2 Dächer und Dachaufbauten

Städtebaulich/gestalterisch gewollt ist die harmonische Einordnung der neuen Gebäudestruktur in die nähere Umgebung. Abgeleitet aus der ausschließlich vorherrschenden Flachdachausbildung in der gesamten Lingnerstadt werden entsprechend Flachdächer als Dachform festgesetzt. Diese ermöglichen darüber hinaus eine zeitgemäße Architektursprache und sollen den Erfordernissen des Klimaschutzes (sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen) nachkommen. Der größtmögliche Regenwasserrückhalt und die damit einhergehende Verdunstungsleistung werden durch begrünte Dachflächen erreicht. Diesen Ansprüchen einer Begrünung werden ausschließlich Flachdächer gerecht.

Die Vorgabe Flachdächer hinter einer Attika auszubilden, soll ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes sichern. Notwendige und zulässige Dachaufbauten treten so hinter der Gebäudekante zurück, stören nicht die Ansicht der Gebäude bzw. wirken sich nicht negativ auf das Stadtbild aus.

Um der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen, ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünungen anzuzuordnen.

6.2.3 Gebäudeabschnitte

Die Forderung nach einer Fassaden- und Dachgliederung in ablesbare Gebäudeabschnitte verfolgt (im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Begrenzung der Grundstücksbreiten) das Ziel, eine dem Ort angemessene kleinteilige Parzellenstruktur zu erreichen.

6.2.4 Einfriedungen von Vorbereichen

Die getroffenen Festsetzungen zur Einfriedung von Grundstücken soll geschützte Terrassenbereiche bzw. private Freiräume zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßenräumen ermöglichen.

6.3 Kennzeichnungen

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.

Teile des Geltungsbereichs sind auf Grund ihrer Vornutzungen als Teile von Altstandorten im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Außerdem liegt das Gebiet im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Stadt Dresden. Im Trümmerschutt können erhöhte Schadstoffgehalte – insbesondere Schwermetalle und polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) – enthalten sein. Somit besteht grundsätzlich die Besorgnis, dass toxische Bodenveränderungen mit Aufnahme der Nutzungen gesundheitsschädigende Wirkungen entfalten können.

Durch vertiefende Bodenuntersuchungen ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Altlastenverdacht notwendig sind, um den Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsbedingungen zu entsprechen. Dabei sind Areale mit sensiblen und schutzbedürftigen Nutzungen wie Spielplätze und Grünflächen im Wohnbereich besonders zu beachten.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Kulturdenkmale

Im Bebauungsplan sollen gem. § 9 Abs. 6 BauGB Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen sind folgende Objekte als Kulturdenkmale verzeichnet, von denen sich Teilflächen im Plangeltungsbereich befinden:

Kulturdenkmal Sachgesamtheit "Blüherpark" (teilweise)

Anschrift: Dresden, Blüherstraße
Kurzcharakteristik: Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Blüherpark: Parkanlage mit Plastiken, Brunnen, großen Sandsteinvasen usw. (zwischen Bürgerwiese, Zinzendorfstraße, Lingnerallee, Hauptallee und Blüherstraße).

Kulturdenkmals Sachgesamtheit "Großer Garten" (teilweise)

Anschrift: Dresden, Karcherallee
Kurzcharakteristik: Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Großer Garten: ehemaliger Lustgarten, heute Parkanlage einschließlich der angrenzenden Promenaden und Alleen (Obj. 09214104) mit diversen Einzeldenkmalen.

6.5 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.

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 ggf. 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).

Kampfmittelbelastung

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

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 33 von 37

Altlasten / Ablagerungen / Trümmerschuttvorkommen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Trümmerschuttverbreitungsgebiet. Aufgrund dessen sowie früherer Nutzungen können Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Während der Bauausführung und vor Nutzungsbeginn sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Ggf. belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenschutz / Bodenaufschlüsse / Melde- und Mitteilungspflichten

Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei Durchführung von Bodenaufschläissen und Bohrarbeiten gem. § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) wird entsprechend hingewiesen.

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) 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.

Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

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 / Baumpflanzungen

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 Vermessingenieurs notwendig.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 34 von 37

7. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	30.846 m ²	100 %
Baugebietsflächen (Allgemeines Wohngebiet WA)	17.100 m ²	55,44 %
Straßenverkehrsfläche	2.971 m ²	9,63 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	10.378 m ²	33,64 %
<i>davon Verkehrsberuhigter Bereich, allgemein</i>	<i>10.286 m²</i>	
<i>davon Fußwegbereich</i>	<i>92 m²</i>	
Flächen für die Abfallentsorgung	40 m ²	0,13 %
Grünfläche	357 m ²	1,16 %

8. Plandurchführung/Kosten

Bodenordnung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Beschlusses V0819/15 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr vom 23.03.2016 zur Umlegungsanordnung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 389, Dresden-Altstadt I/II Nr. 43, Stadtquartier am Blüherpark mit der Bezeichnung Umlegung Nr. 45 "Blüherstraße".

Seitens der Stadt wurde den Eigentümern das Prozedere als auch die Vorteile eines freiwilligen vereinbarten Umlegungsverfahren im Rahmen der Eigentümerversammlungen dargelegt. Weitere Möglichkeiten zur Beratung wurden angeboten. Eine abschließende Klärung erfolgt innerhalb des weiteren Planungsprozesses.

Städtebaulicher Vertrag/Kosten

Mit dem größten Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme der Kosten für das Planverfahren abgeschlossen. Die Kostenbeteiligung mit den weiteren Eigentümern erfolgt im Innenverhältnis.

Für die Umsetzung der gesamten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist für den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss ein privater Vertragspartner zu finden, der die Erschließung insgesamt umsetzt. Der Vertragspartner des Vorvertrages ist grundsätzlich dazu bereit.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind mit dem Vertragspartner Verhandlungen zur Bereitstellung der erforderlichen privaten Flächen für die Verkehrsanlagen als auch bezüglich der Kostenübernahme zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Kostenbeteiligung der weiteren Eigentümer zu führen und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich zu regeln.

Teil B: Umweltbericht

Der vollständige Umweltbericht wird verfahrensbegleitend erarbeitet und liegt zum Bebauungsplan-Entwurf vor

Grünordnungsplan

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 389 Dresden - Altstadt I Nr. 43, Stadtquartier am Blüherpark, war das Büro Prugger Landschaftsarchitekten mit der Erstellung des Grünordnungsplans (GOP) betraut. Dieser ist für den Teilbereich B-Plan 389 B im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs getrennt hinsichtlich der Bewertung des Ist-Zustandes sowie der Ermittlung und Bewertung des zu erwartenden Eingriffes fortzuschreiben und zu qualifizieren. Der derzeitige Sachstand kann wie folgt zusammengefasst werden:

Für den Teilbereich B erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen und des Gehölzbestandes in 2012/2013.

Die Bestandsgehölze wurden gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, Mai 2009) kategorisiert (Laub- oder Nadelbaum und Altersgruppe). Für den zu erwartenden Eingriff in den Baumbestand wird eine Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatz an Baumpflanzung gemäß der Gehölzschutzsatzung Dresden erfolgen. Im Zuge des Planverfahrens ist die Bestandserfassung fortzuschreiben und der zu erwartende Eingriff in den Gehölzbestand gemäß der Gehölzschutzsatzung Dresden zu bewerten und zu kompensieren.

Die Erfassung der Biotoptypen durch das Büro Prugger Landschaftsarchitekten erfolgte gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, Mai 2009), eine Kategorisierung und Bewertung nach Dresdner Modell erfolgte nicht. Der aktuelle Bestand im Plangebiet ist vollständig mit den angrenzenden Flächen erfasst. Im Zuge des Planverfahrens ist die Erfassung aus 2012/2013 auf Aktualität zu prüfen und ggf. fortzuschreiben. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nach dem Dresdner Model der LH Dresden (Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft vom 7. Februar 2002 in der überarbeiteten Fassung vom 30. Januar 2018) zu erarbeiten.

Kalt- und Frischluft

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung ist zu beachten, dass das Vorhabengebiet im direkten Umfeld an große Grünflächen und Parkanlagen angrenzt und somit wesentlich zur Kalt- und Frischluftversorgung der linkselbischen Innenstadt beiträgt. Die Freifläche grenzt an den überwärmten Stadtteil der Altstadt an und mindert bei einer Bebauung die Kalt- und Frischluftversorgung des Stadtteils, da „über“ den Geltungsbereich ein Kaltluftvolumenstrom mit einer relevanten Kaltluftschichtdicke in die Innenstadt strömt.

Boden/Wasserhaushalt

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst Flurstücke die bis 1945 teilweise bebaut waren. Nach vorliegenden Unterlagen befindet sich der Geltungsbereich vollständig in einem Bereich mit

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 5. Februar 2024

Seite 37 von 37

Trümmerschuttablagerungen. Durch die anthropogene Prägung sind die Aspekte des Bodenschutzes von nachrangiger Bedeutung. Jedoch wird durch die zu erwartenden Neuversiegelung und Reduzierung des Gehölzbestandes der Wasserkreislauf negativ beeinflusst und ist somit bei der weiteren Planung zu betrachten.

Artenschutz

Für den Bebauungsplan ist eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 389 Dresden - Altstadt I Nr. 43, Stadtquartier am Blüherpark, ist eine SaP mit Stand vom November 2015 durch das Büro MEP Plan GmbH erarbeitet worden. Auf Grund des nunmehr vorliegenden Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 389 B und des zurückliegenden Zeitrahmens ist geplant, die faunistische Erfassung aus 2015 sowie der Artenschutzbeitrag im Zuge des Planverfahrens an die Geltungsbereichsgrenze anzupassen und fortzuschreiben. Vor diesem Hintergrund werden auf Basis der überalterten SaP für den Vorentwurf keine konkreten Maßnahmen festgelegt und dient ausschließlich der Information. Eine umfassende dezidierte Darstellung erfolgt mit Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage der aktuell erhobenen Daten.

Folgende Hinweise können lediglich gegeben werden:

Im Ergebnis der faunistischen Erfassung aus 2015 wurden insgesamt 16 europäische Brutvogelarten und 2 Fledermausarten ermittelt. An den Abrissgebäuden wurde ein Fledermausquartier nachgewiesen und darüber hinaus wurden für eine Besiedlung durch den Juchtenkäfer in Frage kommende Gehölze erfasst.

Für die untersuchten Artengruppen sind Maßnahmen von Vermeidungsmaßnahmen notwendig, durch die für die genannten Arten und Artengruppen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können.

Teil C: Gutachten / Fachplanungen

- C.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Bebauungsplan Nr. 389, Dresden-Altstadt I Nr. 43 "Stadtquartier am Blüherpark"
Teilbereich B
Stand: 16. November 2015
(MEP Plan GmbH, Gesellschaft für Naturschutz, Forst- und Umweltplanung, Dresden)

Weitere Gutachten/Fachplanungen werden verfahrensbegleitend erarbeitet und liegen zum Bebauungsplan-Entwurf vor.

Dies betrifft insbesondere Aktualisierung Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Schallschutzwertgutachten, Baugrunduntersuchungen, Grünordnungsplan, Erschließungskonzeption u.a.