

## **Städtebaulich-gestalterisches Konzept für den Neumarkt**

Am 17.01.2002 hat der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 1272-28-2001 das Städtebaulich-gestalterische Konzept für den Neumarkt vom 01.12.2001 in einer modifizierten Fassung des Satzungstextes aus dem Beschluss vom 28.06.1996 erneut beschlossen. Diese Konzept bildet die Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sagt aus:

### **Präambel**

Der mittelalterliche Stadtgrundriss des Bereiches Neumarkt ist bis auf nach 1945 überbaute Einzelflächen in dem unter § 1 angegebenen Geltungsbereich in seiner Struktur erhalten.

Das überlieferte Straßennetz, in vielen noch unbebauten Flächen die Struktur der Flurstücke, die Proportionen der im Aufbau befindlichen Frauenkirche und die erhaltenen staatlichen und städtischen öffentlichen Bauten, prägen entscheidend die Maßstäblichkeit dieses Bereichs des Stadtkerns.

Der Wiederaufbau steht deshalb im Blickpunkt eines europaweiten Interesses, weil er als Synonym für die städtebaulich-architektonische Gestaltung historisch bedeutender Stadtensembles angesehen wird.

Gleichzeitig wächst die Erwartung der Grundstückseigentümer im Gebiet, die Voraussetzungen für die Bebauung ihrer Areale geschaffen zu sehen. Und nicht zuletzt wünschen die Dresdner, dass die Bebauung im Umfeld der Frauenkirche Zug um Zug in den nächsten Jahren erfolgen kann.

Das vorliegende Material soll als Grundlage für die gestalterischen Vorgaben und als Richtschnur für Bauherren und planende Architekten dienen.

### **Örtlicher Geltungsbereich**

Das städtebaulich-gestalterische Konzept gilt für den Bereich Neumarkt des Altstadt-kerns Dresden gemäß Plandarstellung. Es bildet auch die Grundlage der Aufstellung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

### **Sachlicher Geltungsbereich**

1. Aufgrund des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes, das die Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes bildet, sind alle laut SächsBO genehmigungspflichtigen Vorhaben im Bereich des Neumarktes zu erarbeiten und zu prüfen.
2. Die festzulegenden Verfahrenswege, wie die Erarbeitung von Vorhaben- und Erschließungsplänen für große Investitionsvorhaben oder Anträge auf Einzelbauvorhaben gemäß § 34 BauGB und Teilbebauungspläne, sowie die Ausschreibung von Realisierungswettbewerben müssen auf den Bestimmungen des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes aufbauen.

### **Textliche Festlegungen im Geltungsbereich**

1. *Die historische städtebauliche Raumstruktur ist Grundlage für alle Gestaltungsmaßnahmen*

Die heute noch im Bereich ablesbare oder dokumentierte Quartierstruktur mit den erhaltenen historischen Bauten ist aufzunehmen oder wiederherzustellen. Die räumlichen Dimensionen der Plätze, Straßen und Gassen sind wieder sichtbar zu machen. Das bedingt die Aufnahme des Stadtgrundrisses vor der Zerstörung 1945 mit:

- der Übernahme der Baufluchten, soweit das noch möglich ist, und der Wiederherstellung der Bauflucht des alten Gewandhauses,
- die weitgehende Aufnahme der alten Parzellenstruktur, soweit dazu rechtliche Voraussetzungen bestehen,
- die Wiederaufnahme von gut dokumentierten – im Plan Maßstab 1 : 1000 gekennzeichneten Gebäude – als Leitbauten sowie der dokumentierten Fassaden,
- die Wiederaufnahme der Moritzstraße bis zur Wilsdruffer Straße zur Vorbereitung eines späteren Bauabschnitts.

## *2. Die in den Neubauten einzuordnenden Funktionen sind dem Charakter des Stadtkernbereichs entsprechend anzupassen*

Der Charakter des Neumarktbereiches soll als wichtiger Teil des historischen Stadtkerns durch folgende Hauptnutzungen geprägt werden:

- Konzentration historischer Bauten mit vorwiegend musealer Nutzung (Schloss, Stallhof, Verkehrsmuseum, Ausstellungsgebäude auf der Brühlschen Terrasse, Albertinum, Kurländer Palais, Museum für Stadtgeschichte),
- Konzentration von Kultur- und Versammlungsstätten, Galerien und Sammlungen, das betrifft zum Beispiel:  
den Umbau des Kulturpalastes als Spielstätte der Dresdner Philharmonie,  
den Wiederaufbau des Ausstellungsgebäudes auf der Brühlschen Terrasse als Ausstellungs- und Begegnungsstätte,  
den Neubau eines Kammermusiksaals und weiterer Säle unterschiedlicher Nutzungen (Tagungen, repräsentative Empfänge, spezielle Ausstellungen etc.) am Standort Altes Gewandhaus,
- Konzentration gewerblicher Einrichtungen, wie kleinteiliger Geschäfte des gehobenen Standards, Gaststätten mit spezifischem Flair, Kunsthandwerk, sächsischem Handwerk,
- kleine Hotels der vorwiegend mittleren Preisklasse,
- Einbeziehung von Büroflächen für Kanzleien, Praxen, Institute etc. Die geschlossenen Büroeinheiten sollen 300 m<sup>2</sup> in der Regel nicht überschreiten. Die Einrichtung größerer Büroflächen bedarf spezieller Abwägung,
- Einbeziehung von mindestens 20 bis 25 % der zur Verfügung stehenden Geschossfläche ohne EG für Wohnungen. Der Wohnanteil (vorwiegend in den OG) ist unabdingbarer Bestandteil des Bereichs. Dazu zählen auch Appartements, kleine Hotels.
- Die Mischnutzung der Gebäude ist unter Beachtung des Gebäudemaßstabes und der Geschosshöhen zu gewährleisten.

## *3. Maßstab für die städtebauliche und architektonische Gestaltung sind die Frauenkirche, das Residenzschloss und weitere Bauten des historischen Umfelds*

Die Neumarktbebauung ist entsprechend dem Vorkriegszustand überwiegend kleinmaßstäblich wieder zu errichten, um für die vorhandenen Repräsentationsbauten einen Bedeutungsmaßstab zu schaffen.

Die stadträumliche und zeitliche Verknüpfung mit den Baumaßnahmen an der Frauenkirche und weiteren Repräsentationsbauten sind für die Wiederherstellung der Neumarktbebauung wichtige Anliegen.

4. *Innerhalb der Quartiere des Neumarktbereichs sind einige historisch und architektonisch wertvolle Bauten wieder zu errichten*

Der Grad der Rekonstruktion ist abzuleiten aus der Vollständigkeit vorhandener Dokumentationen. Zwei Kategorien der denkmalpflegerischen Rekonstruktion sind zugrunde zu legen:

- Vollständige Wiederherstellung der Fassade und der Hauptgrundrisstruktur,
- Wiederherstellung der gut dokumentierten Fassade bei neu zu gliederndem Grundriss,
- ein beispielhafter Durchhausgrundriss.

Innerhalb dieser Kategorien werden die im Plan dargestellten Leitbauten vorgesehen.

5. *Alle Neubauten im Planungsbereich ordnen sich dem Hauptbau Frauenkirche unter und beziehen sich in ihrer Maßstäblichkeit auf die Leitbauten*

- Für den neu zu gestaltenden Bereich gilt der Grundsatz, dass alle Neubauten sich an der historischen Bebauung orientieren müssen. Die Vielgestaltigkeit und Kleinteiligkeit der Bürgerhausquartiere ist auf der Grundlage der Hausparzelle, des Straßenverlaufs, der Dachausbildung, der Fassadengliederung der Fensterform, der Sockel- und Erdgeschossausbildung, der Betonung durch bauliche Akzente, wie Erker oder anderer Akzente, Verhältnis Wand zu Fensteröffnung oder auch auf der Basis eines Hofhauses anzustreben.

6. *Archäologische Grabungen auf dem stadtgeschichtlichen, hoch bedeutsamen Gebiet sind frühzeitig zu sichern und festzulegen*

- Die zu überplanenden Quartiere liegen in einem für die Geschichte der Stadt hoch bedeutsamen Gebiet. Es ist daher bei einer Neubebauung auf eine möglichst archäologieschonende Bebauung zu achten. Sollten Bodeneingriffe in bislang in ihrer Substanz erhaltenen Zonen unabweisbar sein, sind rechtzeitig vor Baubeginn archäologische Untersuchungen durchzuführen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit archäologische Befunde, wie beispielsweise bauliche Reste in die Neubauvorhaben, zu integrieren sind. Das gilt besonders für erhaltene alte Keller (Brandkataster), Reste der Stadtmauer, des Frauentores, der Gräfte unter der Hauptwache etc.

7. *Neu zu errichtende Gebäude sind nach Art und Maß in das Quartier mit den historischen Dimensionen einzufügen*

- Um funktionell gute Grundrisse zu erreichen, ist unter Umständen eine Zusammenlegung bis 3 Parzellen möglich. Die Konsequenzen zu den bisherigen Fassaden sind je Quartier zu prüfen. Die in den Zielstellungen der Quartiere getroffenen Festlegungen zu Achsmaßen, Geschosshöhen, Gesims- und Firshöhen sind Grundlage für eine detaillierte Gestaltung, die auch die Möglichkeit des gestalterischen Kontrastes nicht ausschließt.
- Heimische Baustoffe sind bevorzugt einzusetzen, der gestalterische Grundsatz der Neubauten sollte behutsames, selbstbewusstes Einfügen sein.

8. *Integration oder Rückbau der nach dem 2. Weltkrieg errichteten Neubauten ist in den jeweiligen Bauabschnitten der Quartiere festzulegen*

- Entscheidungen dafür sind zu treffen unter Beachtung der realen Situation in den Quartieren. Eine etappenweise Lösung ist zu bevorzugen. Das betrifft:
  - Quartier 3, Landhausstraße mit dem teilweisen oder vollständigen Abriss des Abschnittes 3/2, Erweiterungsbau von 1976 und dem Neubau eines

differenzierten Gebäudeensembles unter beratender Einbeziehung der Projektgruppe Stadtentwicklung des Landes Sachsen,

- Quartiere 4 und 5, Wilsdruffer Straße mit der Einbindung der Wohn- und Geschäftsbauten bis zur Neugestaltung der Wilsdruffer Straße,
- Quartier 7, Schloßstraße mit der Einbindung des Kulturpalastes und seinen Ergänzungsbauten.

*9. Die Gestaltung der Straßen und Plätze nimmt historisch gewachsene Strukturen, Blickbeziehungen und Gestaltungselemente auf*

Das betrifft:

- die Beibehaltung, Ergänzung und Wiederherstellung der alten Fußsteige und des Pflasters,
- die Übernahme bzw. Ergänzung des Maßstabes der alten Stadtbeleuchtung,
- das Vermeiden störender technischer Einrichtungen im öffentlichen Raum,
- den Einsatz von Bäumen und Pflanzgruppen am Georg-Treu-Platz.

*10. Das Planungs- und Baurecht ist auf der Grundlage des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes und dessen erläuternden Empfehlungen sofern erforderlich herbeizuführen.*

- Das Genehmigungsverfahren wird durch einen Beirat zum Bereich Neumarkt unter Bezugnahme auf das jeweilige Quartier begleitet.
- Für die dem städtebaulich-gestalterischen Konzept entsprechende Beantragung sind Pilotprojekte als beispielgebend anzustreben.

*11. Der individuelle Fahrverkehr ordnet sich dem verkehrsberuhigten Erschließungsprinzip des Bereichs unter*

- Parken ist vorzugsweise für die im Bereich wohnenden oder beschäftigten Bürger in Tiefgaragen, vorwiegend der Quartiere 1/3/4 zu gestatten. Entsprechende Regelungen sind zu treffen.

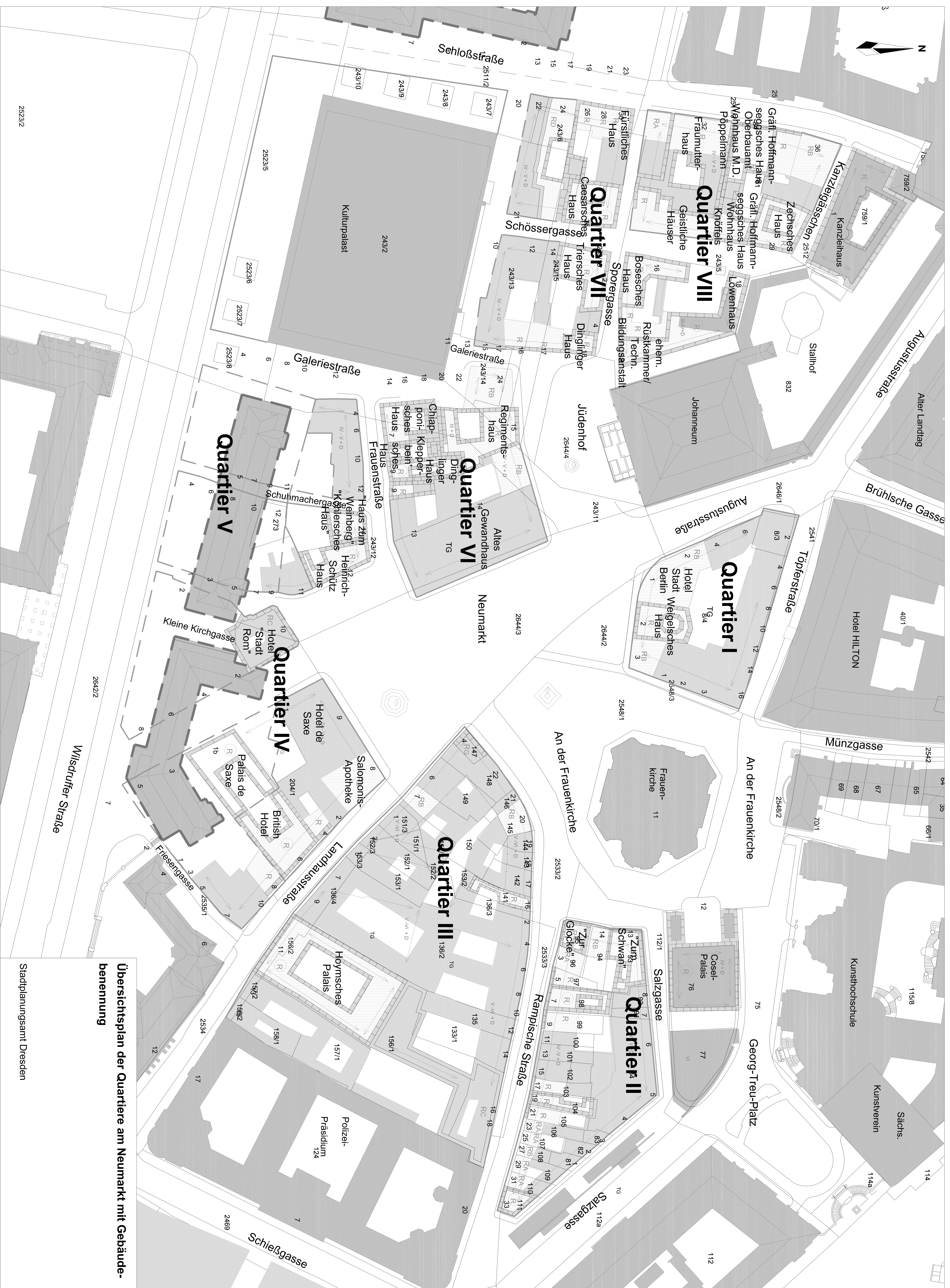
*12. Für die einzelnen Häuser in den Quartieren sind folgende Festsetzungen erforderlich:*

- Die neu zu gestaltenden Häuser müssen sich entsprechend den Forderungen der Quartiersstudien (z. B. Hofhaus), in der Proportion und in der Gliederung in das Straßenbild einfügen. Mit den Neubauten darf keine Vereinheitlichung des Straßenbildes eintreten.
- Gebäude, die in der Breite erheblich über die historische Parzellenbreite hinausgehen, sind durch Auflösung in Bauteile entsprechend den Proportionen der umgebenden Bebauung zu gliedern.
- Die für den Neumarktbereich typischen Fassadengliederungselemente und Materialien sind bei Neubauten in den Grundsatz des Entwurfes einzubeziehen. Eine Orientierung an den Leitbauten ist dabei erforderlich. Die in den Erläuterungen zu den einzelnen Quartieren 1996 festgelegten städtebaulichen Betonungen durch Erker, französische Fenster oder Austritte etc. sind zu beachten. Balkone und Loggien an den Straßenfronten sind nicht zulässig. Arkaden, massive Vordächer und Passagen sind nur im Einzelfall einzusetzen.
- Zu bevorzugen sind regionaltypische Materialien für die Oberflächengestaltung. Gemusterte, dekorative, modische Putze und Farben und Verkleidungen mit ortsuntypischen Natursteinplatten sind auszuschließen. Für Putzfassaden ist ein Glattputz anzuwenden.
- Für die Farbpalette des Neumarktes sind gebrochene Weiß- und Ockertöne in Annäherung an den historischen Kalkputz zu bevorzugen. Für alle Straßenzüge und Platzräume sind der Dringlichkeit entsprechend Farbleitpläne auszuarbeiten. Den Quartieren 1/2/3/4 ist dabei der Vorrang zu geben.

- Anzahl und Größe der Fensteröffnungen sollen sich an den überlieferten Fassadenstrukturen der Quartiere orientieren.
- Die Ladenzonen müssen sich in der Außengestaltung der Fassadengliederung unterordnen. Großflächige Abfangungen sind zu vermeiden.
- Als Wetter- und Sonnenschutz sind nur bewegliche Markisen zulässig. Sie sind auf die Fenstergröße zu bemessen und dürfen in geschlossenem Zustand nicht vor der Fassade stehen. Markisen sind farbig auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.
- Alle den Neumarkt und die Schloßstraße umgrenzenden Bauten erhalten Sattel- oder Mansarddächer gedeckt mit roten Tonziegeln. Dachaufbauten sind ortstypisch auszuführen und müssen mit der Dachdeckung im Material harmonieren, Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gestaltungsbeirates. Antennen sind als Sammelantennen möglichst im Dachbereich auf der straßenabgewandten Seite zu installieren.

Werbungen sind nur in den Erdgeschossen zulässig; sie sind den Proportionen der Fassade anzupassen und bedürfen einer grundsätzlichen Zustimmung in der Phase der Bauvorbereitung. Lichtwerbeanlagen sind nur in den Farben weiß und gelb gestattet. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht erlaubt.





**Übersichtsplan der Quartiere am Neumarkt mit Gebäudebenennung**

Stadtplanungsamt Dresden