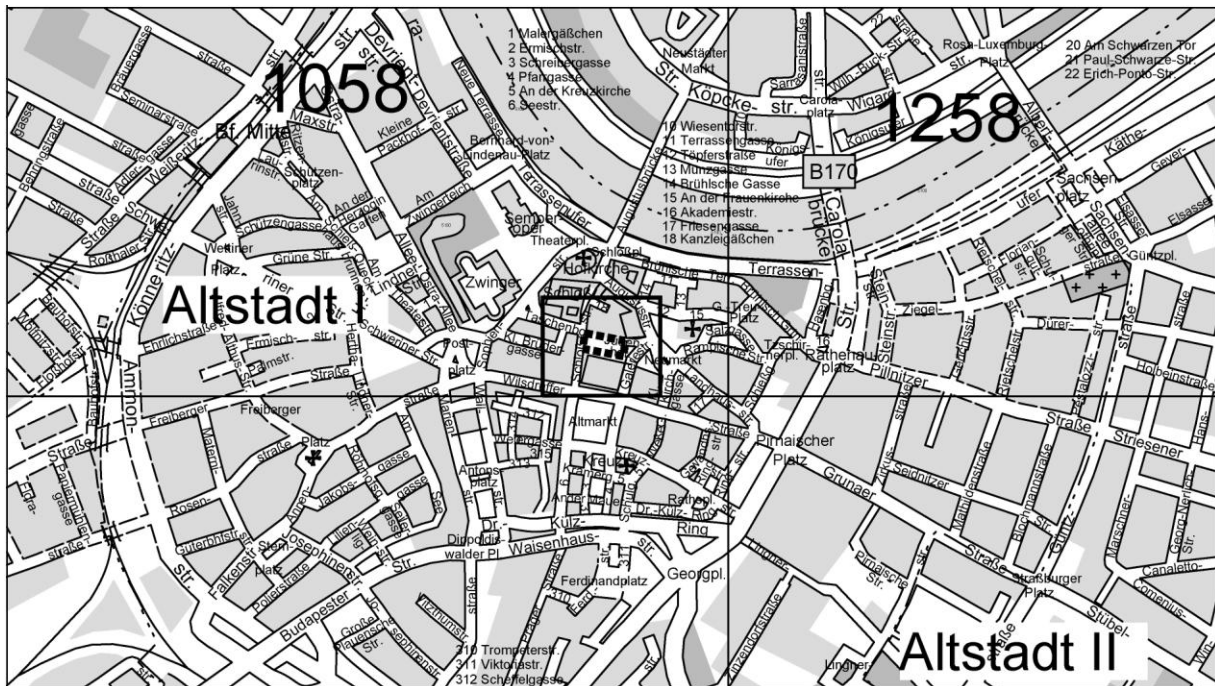


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den
Bebauungsplan Nr. 375
Dresden-Altstadt I Nr. 38
Neumarkt, Quartier VII

- ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG -

Fassung vom 20.10.2011
zuletzt geändert am 06.06.2012



bearbeitet:

planungsbüro uta **schneider** architekthin · stadtplanerin srl

prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

bearbeiterin: dipl.-ing. arch. anja härtel

Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 2 von 40

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Lage, Größe und Topografie	4
1.2	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
2	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Planungserfordernis	5
2.2	Planungsziele	6
2.2.1	Quartiersstruktur	6
2.2.2	Leitbauten und Leitfassaden	6
2.2.3	Planungsziele	7
2.3	Rechtslage	7
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	8
3.4	Planungsleitbild Innenstadt	9
3.5	Städtebaulich-gestalterisches Konzept zum Wiederaufbau des Neumarktes	9
3.5.1	Textliche Festsetzungen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes	10
3.6	Weitere rechtliche Bindungen	13
3.6.1	Sanierungssatzung S 10	13
3.6.2	Werbe- und Gestaltungssatzung G 08	13
4	Erschließung	13
4.1	Verkehrerschließung	13
4.1.1	Verkehrskonzept/ Straßen und Plätze	13
4.1.2	Ruhender Verkehr	14
4.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14
4.1.4	Fuß- und Radverkehr	14
4.2	Stadttechnische Erschließung	14
4.2.1	Trinkwasserversorgung	14
4.2.2	Entwässerung	14
4.2.3	Energieversorgung	15
4.2.4	Fernwärme/ Fernkälte	15
4.2.5	Fernmeldeversorgung	15
4.2.6	Stadtbeleuchtung	15
5	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	15
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB	15
	Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO	15
	Geschossweise Gliederung der Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten	21
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	22

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 3 von 40

5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO	27
5.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB	29
5.1.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO	31
5.1.6	Zulässigkeit von Garagen nach § 12 BauNVO	32
5.1.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	32
5.1.8	Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	32
5.1.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	33
5.1.10	Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	33
5.1.11	Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB	33
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 Abs.1 Nrn. 1 und 5 SächsBO	34
5.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 'Historischer Neumarkt Quartier VII', 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO	35
5.2.2	Abweichende Maße der Abstandsflächen nach § 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO	38
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	38
5.4	Hinweise	39
5.4.1	Besondere Hinweise zu Rekonstruktionen	39
5.4.2	Sonstige Hinweise	40
6	Flächenbilanz	40
7	Plandurchführung	40
8	Gutachten	40
9	Anlagen	40

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 4 von 40

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Lage, Größe und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 375, Dresden-Altstadt I Nr. 38, Neumarkt, Quartier VII wird begrenzt durch

- eine gedachte Linie im Abstand von 13 m zur Nordfassade des Kulturpalastes im Süden,
- den Jüdenhof und die mittlere Straßenachse der Galeriestraße im Osten,
- die mittlere Straßenachse der Sporergerasse im Norden und
- die Schloßstraße im Osten.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 243/6 sowie Teile der Flurstücke 243/13, 243/14, 243/15, 2511/2, 2644/4 und 3307 der Gemarkung Dresden-Altstadt I und damit eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Kern der historischen Dresdner Altstadt zwischen dem Dresdner Schloss und dem Neumarkt unmittelbar hinter dem Kulturpalast und umfasst das Quartier VII mit seinen beiden durch die Schössergasse voneinander abgegrenzten Teilquartieren Q VII/1 und Q VII/2. Es bildet den Übergang zwischen den westlich gelegenen Baustrukturen des Schlosses und dem östlich angrenzenden Neumarkt mit den bereits wieder errichteten Quartieren im direkten Umfeld der Frauenkirche sowie zwischen dem südlich gelegenen Kulturpalast und den nördlich angrenzenden fast fertig gestellten wiedererrichteten Gebäuden des Quartiers VIII. Damit übernimmt das Plangebiet damit eine wichtige vermittelnde Position zwischen ganz unterschiedlichen baulichen Nachbarn.

Die zu beplanende Fläche des Quartiers VII umfasst nur einen Teilbereich des historisch an dieser Stelle vorhandenen Quartiers. Im Süden werden Teilflächen des historischen Baublocks durch den Kulturpalast und durch die Straßenfläche der Rosmaringasse überdeckt. Im Geltungsbereich befinden sich neben dem Baublock auch Teile der an allen Seiten daran angrenzenden Straßenflächen.

Das Quartier VII zählt zu den kleinsten Quartieren im Bereich des Neumarktes. Es hat eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung entlang der Rosmaringasse von insgesamt ca. 105 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 40 m.

Das Geländenniveau ist relativ eben und liegt bei ca. 112,10 m ü NHN.

1.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und liegt brach. Nach der Zerstörung 1945 war der gesamte Neumarktbereich zunächst von den Kriegsrüinen geräumt worden, wobei der Schutt in die größtenteils erhaltenen Keller verfüllt wurde. Bis in die 1990er Jahre wurden die Flächen als Verkehrsraum, Parkplatz und Grünfläche genutzt. Gegenwärtig wird das Plangebiet im Zuge der Errichtung des nördlich angrenzenden Quartiers VIII durch die Baustelleneinrichtung genutzt.

Nördlich des Plangebietes schließt sich das noch im Bau befindliche Quartier VIII an. Im Osten befindet sich der Jüdenhof mit dem daran angrenzenden Verkehrsmuseum im Johanneum sowie die Fläche des zu errichtenden Quartiers VI und somit der Übergang zum eigentlichen Neumarkt. Hier finden sich Nutzungen vorwiegend aus dem Bereich Gastronomie, Einzelhandel und Beherbergung. Südlich der Rosmaringasse befindet sich mit dem denkmalgeschützten Kulturpalast eine wichtige kulturelle Stätte im Zentrum von Dresden. Westlich liegt die Schloßstraße und die daran angrenzende Platzsituation.

Seit 2002 wurden im Neumarktgebiet in verschiedenen Bereichen archäologische Ausgrabungen durchgeführt. Aufgrund der Ausgrabungsergebnisse konnten die wesentlichen Etappen der Besiedlung des Neumarktgeländes und damit ein wichtiger Teil der Dresdner Stadtgeschichte

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 5 von 40

geklärt werden. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 375 sind bislang keine archäologischen Ausgrabungen erfolgt. Allerdings lassen die Befunde der im Umfeld bereits erfolgten Grabungen auch hier wertvolle Befunde erwarten. Daher müssen vor Beginn von Baumaßnahmen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden.

Die im Umfeld des Plangebiets liegenden Straßen und Plätze und die historischen Bauensembles um den Dresdner Neumarkt begründen den Weltruf Dresdens als Kunst- und Kulturstadt.

Der wieder hergestellte Neumarkt mit der rekonstruierten Frauenkirche sowie die teils großformatigen Bauten des kulturhistorischen Stadtzentrums (u.a. Kanzleihaus, Georgentor, Schloss, Langer Gang, Johanneum, Ständehaus, Brühlsche Terrasse mit Secundogenitur, Kunstakademie, Lipsius-Bau, Albertinum, Polizeidirektion und Landhaus), die nach schweren Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut wurden und nun wieder in hervorragender Weise die Stadtsilhouette bestimmen, prägen das unmittelbare bzw. weitere Umfeld des Plangebietes. Darüber hinaus ist mit der Errichtung einer Vielzahl von Wohn- und Geschäftshäusern auf dem historischen Stadtgrundriss das städtebaulich-gestalterische Konzept für die Rekonstruktion der Quartiere um den Neumarkt und die Frauenkirche bereits deutlich sichtbar.

Die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen umfassen vorrangig Gastronomie und hochwertigen Einzelhandel sowie Hotels, Büros und Wohnungen. Das Plangebiet ist ebenfalls für Nutzungen aus diesem Spektrum geeignet und vorgesehen.

2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis

Übergeordnetes stadtplanerisches und stadträumliches Ziel für den Bereich des Neumarktes ist, den historischen Stadtgrundriss bzw. Stadtraum um die rekonstruierte Frauenkirche wieder herzustellen. Kernidee dieser Rekonstruktion ist die Wiederherstellung der kleinteiligen Bau- und Nutzungsstruktur der Vorkriegsbebauung. Dabei bildet die Rekonstruktion einzelner ausreichend und gut dokumentierter kulturhistorisch wertvoller Bauten und Fassaden als Leitbauten und Leitfassaden den Maßstab für die Neubebauung der Quartiere, die auf der historischen Parzellenstruktur wiedererrichtet werden sollen. Somit stellt der Wiederaufbau der Quartiere um den Neumarkt zur Beseitigung der Brachflächen und zur Wiedergewinnung des städtebaulichen Rahmens um Neumarkt und Frauenkirche einen Schwerpunkt der Sanierungsziele zur Behebung der städtebaulichen Missstände des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 10 Dresden-Neumarkt dar.

Die beabsichtigte städtebauliche Baustruktur und Gestaltung des Gesamtbereichs einschließlich der wieder herzustellenden Leitbauten und -fassaden ist im 'Städtebaulich-gestalterischen Konzept für den Wiederaufbau des Neumarktes' mit Stadtratsbeschluss vom 17.01.2002 dokumentiert.

Die Realisierung dieses anspruchsvollen Konzeptes sowie die Umsetzung der Erneuerungsziele erfordern die Schaffung eines verbindlichen rechtlichen Rahmens durch die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen und darüber hinaus eine weitreichende Mitwirkungsbereitschaft der privaten Bauherren. Aufgrund der zu Beginn der Gebietsentwicklung noch fehlenden Prägung und damit verbundener Abwägungsdefizite sowie aufgrund einer nicht zu gewährleistenden Verhältnismäßigkeit von Festsetzungen konnte die ursprünglich beabsichtigte Aufstellung eines Gesamtbebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 53) nicht weitergeführt werden. Für die bisher realisierten einschließlich der gegenwärtig noch im Bau befindlichen Vorhaben lagen jedoch konkrete Investitionsinteressen vor, die auf Grundlage des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes zum überwiegenden Teil planungsrechtlich mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB abgesichert wurden. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurden in Teilbereichen jedoch auch Bebauungspläne aufgestellt (z.B. für die Errichtung des Quar-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 6 von 40

tiers III/2 der Bebauungsplan Nr. 327 und für einen Teilbereich des Quartiers IV die Bebauungspläne Nr. 331A und 331B).

Zwar erlaubt der erreichte Entwicklungsstand und die damit entstandene Gebietsprägung nunmehr, Vorhaben im Einzelfall auch nach § 34 BauGB zu genehmigen, allerdings sind dabei die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Ziele begrenzt. Zur Sicherung der angestrebten Gesamtqualität wird deshalb auch für die verbliebenen Quartiere oder Teilquartiere ein geeignetes Rechtsinstrumentarium erforderlich, dass die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Neubebauung entsprechend sichert.

Diesem Erfordernis trägt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 375, Dresden-Altstadt I Nr. 38, Neumarkt, Quartier VII insofern Rechnung, als das für die Neubebauung die in diesem Sinne erforderlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen getroffen werden.

Für die Rekonstruktion der Leitbauten 'Cäsarsches Haus' (ehemals Schössergasse 25), 'Dinglingerhaus' (ehemals Jüdenhof 5/ Neumarkt 18) und 'Triersches Haus' (ehemals Sporer-gasse 2) wird im Bebauungsplan mit bauplanungsrechtlichen Instrumenten die Wiederherstellung der Gebäudekubatur gesichert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zur detaillierten Regelung der gestalterischen Anforderungen an die Rekonstruktion der Leitbauten 'Cäsarsches Haus', 'Dinglingerhaus' und 'Triersches Haus' und an die Wiederherstellung der Leitfassaden der ehemaligen Gebäude Schloßstraße 26, 28, 30 und Jüdenhof 2/ Neumarkt 16 und Jüdenhof 3,4/ Neumarkt 17 die Gestaltungssatzung G-14 aufgestellt.

2.2 Planungsziele

2.2.1 Quartiersstruktur

Nach dem vom Stadtrat 2002 beschlossenen Städtebaulich-gestalterischen Konzept soll das historische Quartier VII wieder errichtet werden, indem auf historischer Parzellenstruktur Wohn- und Geschäftshäuser mit kleinflächiger Nutzungsstruktur entstehen, die in ihrer Kubatur an den historischen Bestand anknüpfen und sich in ihrer Gestaltung in den räumlichen Gesamtzusammenhang des Neumarktes entsprechend einfügen.

Dabei ist die historische Ausdehnung des Quartieres nach Süden heute nicht mehr in der ursprünglichen Dimension möglich, da ein Teil der alten Parzellenstrukturen durch den denkmalgeschützten Kulturpalast überbaut ist. Zwischen Kulturpalast und dem Quartier VII soll die Rosmaringasse neu angelegt werden. Aus der übergeordneten Planung ergibt sich damit eine Abgrenzung des Baublocks des Quartiers VII zur Rosmaringasse hin, die nicht mit der historischen Situation übereinstimmt.

Damit sind entlang der Schloßstraße, der Sporer- und der Schössergasse sowie zum Jüdenhof Gebäude auf dem historischen Stadtgrundriss zu errichten, während in Richtung Rosmaringasse eine völlig neue Situation entsteht.

2.2.2 Leitbauten und Leitfassaden

Im Städtebaulich-gestalterischen Konzept sind als wesentliches Element der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Quartier VII die Wiedererrichtung des Cäsarschen Hauses an der Sporer-/ Schössergasse, des Trierschen Hauses an der Sporer-/ Schössergasse und des Dinglingerhauses am Jüdenhof als Leitbauten mit Fassaden- und Grundrissrekonstruktion benannt. Darüber hinaus sind die Fassaden der ehemaligen Gebäude Schloßstraße 26, 28, 30 und Jüdenhof 2/ Neumarkt 16 und Jüdenhof 3,4/ Neumarkt 17 als zu rekonstruierende Leitfassaden bei neuer Grundrissergänzung festgeschrieben.

Das Quartier VII weist damit eine hohe Dichte an ehemals historisch bedeutsamen Gebäuden auf.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 7 von 40

2.2.3 Planungsziele

Zur Umsetzung der genannten funktionalen und städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen für den Neumarkt werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans für das Quartier VII folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen:
Sicherung der angestrebten kleinflächigen Nutzungsmischung durch die Festsetzung entsprechend definierter Sondergebiete
- Planungsrechtliche Festsetzung zur Lage und Kubatur der Gebäude:
Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Zielvorstellungen zur Neubebauung und zur Rekonstruktion der Leitbauten und Leitfassaden durch Baulinien und Baugrenzen, Traufhöhen, Firsthöhen, Verkehrsflächen, Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen usw.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude:
Sicherung der städtebaulich-gestalterischen Zielvorstellungen zur Neubebauung durch Festsetzungen der Dachformen, Fassadengestaltung, Materialien usw. sowie Rekonstruktion der Leitfassaden
- Hinweise zur gestalterischen Rekonstruktion der Leitbauten und Leitfassaden.

2.3 Rechtslage

Der erreichte Entwicklungsstand am gesamten Neumarkt und die damit verbundene Gebietsprägung lässt mittlerweile eine Definition der vorhandenen Eigenart der Umgebung nach § 34 BauGB zu. Die vorliegende Planung fußt auf den grundsätzlichen funktionalen und stadträumlichen Zielvorstellungen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes für die Entwicklung des Neumarktgebietes und führt diese für den Plangeltungsbereich fort. Der aus der Umgebung im Sinne des § 34 BauGB abzuleitende Zulässigkeitsmaßstab wird somit durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen und damit der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Dresden. Mit der Planung wird eine Grundfläche weit unter der Grenze von 20.000 m² festgesetzt. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 375 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 375 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, ohne Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.07.2011 bis 25.07.2011. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Landeshauptstadt Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt als Bestandteil des Sachsendreiecks in ihrem

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 8 von 40

räumlichen Wirkungsbereich über Sachsen hinaus Entwicklungsfunktionen zur Außendarstellung des Freistaates, zur Entwicklung der europäischen Metropolregion und als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als regionales Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan¹ weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu.

Sowohl der Landesentwicklungsplan als auch der Regionalplan verweisen auf die herausragende Bedeutung des Tourismus in Dresden. Die kulturhistorischen Baudenkmale und die hochwertigen Kunst- und Kultureinrichtungen prädestinieren Dresden als einen Schwerpunkt des internationalen Stadt Tourismus. Ein vielfältiges und qualitativ hochwertiges Angebot an touristischen Dienstleistungen, speziell der Unterkünfte, wird angestrebt, um die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Besucherströme zu schaffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan² der Landeshauptstadt Dresden ist das Gebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt. Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2009 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Zentrumsfunktion dargestellt.

In beiden Fällen orientiert diese Flächennutzungskategorie auf eine Nutzungsmischung, die Kerngebieten im Sinne des § 7 BauNVO entspricht. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO entspricht im Grundsatz dieser Nutzungsmischung. Die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten wird jedoch erforderlich, um die im Neumarktbereich angestrebte städtebaulich-gestalterische Rekonstruktion des historischen Stadtraums mit einer besonderen, kleinflächigen Funktionsmischung zu ermöglichen und zu sichern. Dies erfordert einen sehr individuellen Nutzungskatalog, der wesentlich vom Nutzungskatalog der Kerngebiete nach § 7 BauNVO abweicht. So sollen Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen und in Teilen des Gebietes Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen werden. Darüber hinaus werden für Geschäfts- und Büronutzungen und Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Gebietes besondere Anlagentypen definiert, die aufgrund ihrer begrenzten Größe die angestrebte besondere Struktur und Prägung des Gebietes ermöglichen.

Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 'Historischer Neumarkt Quartier VII', 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' unterscheiden sich somit aufgrund des zugelassenen Nutzungskatalogs sowie der vorgenommenen Flächenbeschränkungen für einzelne Nutzungen bzw. Vorgaben für die Gebäudestrukturen wesentlich von einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO sowie von allen weiteren in §§ 2 – 10 BauNVO definierten Gebietskategorien.

Ein inhaltlicher Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans besteht mit der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete jedoch nicht. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. An die Entwicklung der Dresdner Innenstadt werden demzufolge folgende Anforderungen gestellt:

¹ Regionaler Planungsverband (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung
² Landeshauptstadt Dresden: Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen von 1996, rechtswirksam seit 10.12.1998

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 9 von 40

'Die Innenstadt weist mit Bauwerken von höchstem kulturhistorischen und stadtbildprägenden Wert, dem Bestand an nationalen und internationalen Kultureinrichtungen sowie oberzentralen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen erhebliche Entwicklungspotenziale auf. Auf der anderen Seite bestehen in funktionaler und städtebaulich/ stadträumlicher Hinsicht noch gravierende Defizite. Der Aufbau des historischen Zentrums und die Wiederbelebung einer pulsierenden Innenstadt ist eine Aufgabe von außerordentlicher Bedeutung und Dimension. Sie ist als nahezu einmalige Chance der Neuprägung einer urbanen Mitte im Sinne der 'Europäischen Stadt' zu begreifen. Insbesondere der historische Altstadt kern ist der Ort historischer Identität. Er ist der Kristallisationspunkt Dresdens. Projekte, die hier entstehen, sind von gesamtstädtischer Bedeutung. Sie müssen sich aus dem historischen Kontext entwickeln und gleichzeitig für eine zeitgemäße Architektur stehen'.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Anforderungen grundsätzlich entsprochen.

3.4 Planungsleitbild Innenstadt

Die Fortschreibung des 'Planungsleitbildes der Dresdner Innenstadt' betont 2008 die nach wie vor hohe Priorität der Entwicklung der Dresdner Innenstadt und damit auch des Neumarktareals.

Demzufolge bleibt die im Planungsleitbild von 1994 geforderte 'Schaffung von Nutzungsdichte, Vielfalt und Abwechslungsreichtum, die Herausbildung eines Kristallisationspunktes der nicht nur kulturellen, sondern auch wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten der Stadt und Region dient, [...]' weiterhin die vordringlichste Aufgabe. Daher sieht sich auch die Fortschreibung des Planungsleitbildes Innenstadt dem Ziel verpflichtet, urbane Qualitäten in Dresdens Innenstadt und in ihren Verflechtungsräumen wiederzubeleben und auszubauen:

'Orientierung bieten die charakteristischen Merkmale der europäischen Stadt – kompakt, durchmischt, durchgrünt und mit differenzierten und profilierten Stadträumen. [...]

Oberzentrale Nutzungen, öffentliche wie private Einrichtungen sowie das Wohnen tragen als Frequenzbringer zur Stärkung einer lebendigen und urbanen Innenstadt bei. Dazu zählen Theater, Museen, qualifizierte Fachgeschäfte und Kaufhäuser, Niederlassungen von Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen sowie Forschungs- und Entwicklungszentren, Bildungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungen, Hotels und Gastronomie gehobener Klasse sowie ein vielfältiges Wohnraumangebot. [...] Die Rückgewinnung europäischer Stadtqualitäten in der Dresdner Mitte kann nur mit einer Konzentration auf diese Bereiche gelingen. [...]

Mit einer möglichst kleinteiligen Nutzungsmischung soll die Diversifizierung der Stadtstruktur, sollen Urbanität und Lebendigkeit, Erreichbarkeit sowie Kopplungseffekte und Synergien weiter gefördert werden. Nutzungsmischung bedeutet Nähe und die Gleichzeitigkeit unterschiedlichster Nutzungen, Nutzungsmischung schafft beeindruckende, immer wieder neue und überraschende Stadterlebnisse und ermöglicht die Stadt der kurzen Wege. Nutzungsmischung belebt Stadträume annähernd rund um die Uhr und vermittelt dem Einzelnen ein Gefühl von Sicherheit.'

Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets trägt diesen Vorstellungen in besonderer Weise Rechnung.

3.5 Städtebaulich-gestalterisches Konzept zum Wiederaufbau des Neumarktes

Am 17.01.2002 (Beschluss-Nr. V 1272-38-2002) wurde das Städtebaulich-gestalterische Konzept für den Neumarkt vom 01.12.2001 in einer modifizierten Fassung des Beschlusses vom 28.06.1996 vom Stadtrat erneut beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die von den Straßen An der Frauenkirche, Georg-Treu-Platz, Salzgasse, Schießgasse, Wilsdruffer Straße, Schloßstraße, Kanzleigäßchen (beidseits), Jüdenhof, Augustusstraße und Töpfergasse umschlossene Fläche.

Dem Beschluss nach sollen alle weiterführenden Planungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Wettbewerbe und Genehmigungen nach § 34 BauGB) auf dieser Grundla-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 10 von 40

ge aufbauen und alle nach SächsBO genehmigungspflichtigen Vorhaben auf dieser Grundlage geprüft werden. Das Städtebaulich-gestalterische Konzept für den Wiederaufbau des Neumarktes ist damit die vom Stadtrat beschlossene Arbeitsgrundlage für die Planung und das Baugehen innerhalb des genannten Gebietes, an der auch weiterhin festgehalten wird.

3.5.1 Textliche Regelungen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes**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 möglich ist und der Wiederherstellung der Bauflucht des alten Gewandhauses
- der weitgehenden Aufnahme der alten Parzellenstruktur, soweit dazu rechtliche Voraussetzungen bestehen,
- der Wiederaufnahme von gut dokumentierten – im Plan Maßstab 1 : 1000 gekennzeichneten Gebäude – als Leitbauten sowie der dokumentierten Fassaden
- der 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
- Konzentration kleinteiliger Gewerbe- und Handelseinrichtungen des gehobenen Standards, Gaststätten mit spezifischem Flair, Kunsthandwerk, sächsisches Handwerk
- kleine Hotels der vorwiegend mittleren Preisklasse
- Büroflächen für Kanzleien, Praxen, Institute etc. Die geschlossenen Büroeinheiten sollen 300 m² 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.

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. Folgende Kategorien der denkmalpflegerischen Rekonstruktion bestehen:

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 11 von 40

- Vollständige Wiederherstellung der Fassade und der Hauptgrundrisstruktur
- Wiederherstellung der gut dokumentierten Fassade bei neuem 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 sich alle Neubauten 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 stadthistorisch 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 Grüfte 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 von bis zu 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 Firsthöhen 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

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 12 von 40

- 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 in Proportion und 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 ortstypischen 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.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 13 von 40

- 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.

Die funktionalen Zielvorstellungen für das beplante Quartier VII entsprechen dem für das gesamte Neumarktareal vorgestellten kleinteiligen und kleinflächigen Nutzungsmix.

3.6 Weitere rechtliche Bindungen

3.6.1 Sanierungssatzung S 10

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 10 Dresden-Neumarkt (rechtskräftig seit 22.11.2002).

Zentrales Sanierungsziel ist die Entwicklung und Förderung des Neumarktgebietes zu einem attraktiven und lebendigen Teil des Dresdner Stadtzentrums unter Beachtung städtebaulicher, stadtgestalterischer, wirtschaftlicher und sonstiger funktionaler Aspekte.

Einzelziele sind

- die Wiedergewinnung eines durch räumliche Ausprägung erkennbaren Altstadtkerns als identitätsstiftender Stadtmittelpunkt
- der Wiederaufbau bedeutender stadtbildprägender historischer Bauwerke bei Wiedergewinnung der Stadtsilhouette mit der Frauenkirche
- die Bewahrung und der Wiederaufbau der Innenstadt auf historischem Stadtgrundriss, wo dies möglich und sinnvoll ist
- die Schaffung einer optimalen Branchen- und Nutzungsvielfalt zur wirtschaftlichen Wiederbelebung (kleinteilige Handelseinrichtungen, Gastronomie, Büros, Hotels, Wohnen, Freizeit und Kultur, Events und Tourismus)

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3.6.2 Werbe- und Gestaltungssatzung G 08

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Werbe- und Gestaltungssatzung G 08 Dresden-Neumarkt (rechtskräftig seit dem 10.08.2006).

Die Satzung regelt die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, Sonnen- und Witterungsschutz, Einfriedungen und die Anstrahlung von Gebäuden.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Auf Grundlage des Verkehrskonzeptes für die Altstadt sind die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Umfeld des Neumarkts bereits zu wesentlichen Teilen fertig gestellt. Die realisierte Straßen- und Platzgestaltung basiert auf den Grundsätzen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes, nach denen die frühere städtebauliche Raumstruktur Grundlage für alle Gestaltungsmaßnahmen ist und die Neuausformung der Straßen und Plätze historische Strukturen, Blickbeziehungen und Elemente aufnimmt.

4.1.1 Verkehrskonzept/ Straßen und Plätze

Der Neumarkt selbst dient als zentraler Raum der Repräsentation, dem Aufenthalt und der Kommunikation. Die angrenzenden Quartiere mit ihren hochwertigen Nutzungen für Hotel, Gastronomie, Einzelhandel, Büro und Wohnen unterstreichen diese Aufgabe. Daraus abgeleitet ist die Konzeption für die verkehrliche Erschließung der Platzbereiche, die sich am Grundsatz der Gestaltungssatzung Dresden-Neumarkt orientiert. Der Platz einschließlich der anschließenden

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 14 von 40

den Platzräume An der Frauenkirche und Jüdenhof bleibt demzufolge als Fußgängerbereich den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehalten, für den Lieferverkehr werden eingeschränkte Nutzungsrechte eingeräumt.

Die anschließenden Straßen, darunter auch die im Plangebiet verlaufende Sporergasse, Schloßstraße, Schössergasse, Rosmaringasse und Galeriestraße, sind mit klassischem Straßenraumprofil vorgesehen und sollen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Dem Lieferverkehr werden auch hier begrenzte Nutzungsrechte eingeräumt.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Wilsdruffer Straße.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Oberirdische Parkplätze sind auf den Straßen und Platzflächen im gesamten Neumarktbereich nicht vorgesehen. Öffentliche Parkplätze stehen jedoch in den beiden Tiefgaragen unter dem Neumarkt selbst sowie unter dem Altmarkt zur Verfügung.

Die für die neue Bebauung innerhalb des Quartiers VII nachzuweisenden Stellplätze können ebenfalls unterirdisch angeordnet werden, da für den Plangeltungsbereich eine zweigeschossige Unterbauung ermöglicht wird. Die Zufahrt kann ausschließlich von der Rosmaringasse erfolgen, von der aus maximal zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche zugelassen werden. Somit ist für jedes Teilquartier die Errichtung einer Tiefgarage jeweils als Gemeinschaftsgarage möglich. Eine Verbindung der beiden Tiefgaragen kann durch Unterbauung des südlichen Bereichs der Schössergasse erfolgen.

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Neumarktes auf dem Theaterplatz, auf dem Altmarkt, am Pirnaischen Platz und am Rathenauplatz/Synagoge. Damit ist das Plangebiet sehr gut in die nord-süd- und west-ost-orientierten Systeme des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahn, Stadtbus, teilweise Regionalbus) eingebunden.

4.1.4 Fuß- und Radverkehr

Fußgänger haben im gesamten Neumarktgebiet auf fast allen Straßen und Plätzen Vorrang. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen werden im ausgebauten Zustand zudem beidseits über großzügig angelegte Fußwege verfügen.

Die verkehrsberuhigten und Fußgängerbereiche sind auch für Radfahrer freigegeben.

4.2 Stadttechnische Erschließung

Für das gesamte Neumarktgebiet wurden im Oktober 2001 und April 2002 Erschließungskonzeptionen erarbeitet, welche neben einer Bestandsermittlung auch die Maßnahmen zur Neuordnung der Infrastruktur für den Bau einer zentralen Tiefgarage und die für die Erschließung der einzelnen Baufelder erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen darstellen. Die Maßnahmen wurden zwischenzeitlich weitgehend realisiert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Das Plangebiet ist damit voll erschlossen.

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserleitungen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Versorgung der Neubebauung ist damit gesichert. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist ebenfalls gesichert.

4.2.2 Entwässerung

Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet kann in die Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen eingeleitet werden.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 15 von 40

4.2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem vorhandenen Niederspannungskabelnetz in den angrenzenden Straßen gesichert werden. Die derzeit das Plangebiet querenden Stromversorgungsleitungen werden in die angrenzenden Straßenräume umverlegt.

Wenn aufgrund besonderer Nutzungsansprüche für die Versorgung des Plangebietes zusätzliche Trafostationen eingeordnet werden müssen, so ist dafür ausreichend Platz in den Gebäuden bereitzustellen. Frei stehende Trafostationen werden im Neumarktareal nicht genehmigt.

4.2.4 Fernwärme/ Fernkälte

Das Plangebiet kann an das anliegende Fernwärme- und Fernkältenetz angeschlossen werden. Die Fernwärmeleitungen verlaufen in der Rosmaringasse und in der Schössergasse, Fernkälte-trassen befinden sich in der Galeriestraße und in der Schloßstraße.

4.2.5 Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Fernmeldeanlagen und -leitungen kann aus dem vorhandenen und teilweise auszubauenden Netz erfolgen.

4.2.6 Stadtbeleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung ist nach Fertigstellung der Verkehrsflächen entsprechend den Maßgaben des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes zu realisieren.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der funktionalen Zielsetzungen für den Wiederaufbau des Neumarktareals umfassen die planungsrechtlichen Festsetzungen differenzierte Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, die die angestrebte kleinflächige Nutzungsvielfalt innerhalb des Quartiers sichert. Darüber hinaus werden mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Gebäudehöhen, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die erforderlichen Regelungen getroffen, um die gestalterischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Wiederherstellung der Baufluchten und der Raumwirkung der Straßenräume umzusetzen.

Dabei wird mit der Festsetzungstiefe nach der Bedeutung der historisch vorhandenen Gebäude unterschieden: Für Leitbauten gelten sehr enge planungsrechtliche Festsetzungen, um die Rekonstruktion der historisch wertvollen Gebäude möglichst genau zu beschreiben und zu sichern. Für Gebäude mit Fassadenrekonstruktionen beziehen sich die strengen Vorgaben hingegen nur auf die Fassaden und Gebäudekubatur. In den Bereichen mit baugeschichtlich und kulturhistorisch weniger bedeutsamen Gebäuden, die nicht im Städtebaulich-gestalterischen Konzept zum Wiederaufbau vorgesehen sind, finden sich hingegen gelockerte Festsetzungen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Festsetzung Sonstiger Sondergebiete

Die Baugebiete des Plangeltungsbereichs werden als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie ist solchen Gebieten vorbehalten, die sich von allen anderen Baugebieten gemäß §§ 2 - 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Schwerpunkt der städtebaulich-funktionalen Zielvorstellungen für den Wiederaufbau des Neumarktgebietes ist die Etablierung eines kleinflächigen Nutzungsmixes aus Handel, Dienstleistung, Beherbergung, Gastronomie, Kultur, nicht störendem Gewerbe als Schauproduktion mit Erlebnischarakter und Wohnen. Erwünscht sind hochwertige Nutzungen des tertiären Sektors, die allein der zentralen Lage des Plangebietes in der historischen Altstadt gerecht werden.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 16 von 40

Die angestrebte Kleinflächigkeit der Nutzungen, die mit den städtebaulichen Zielen zur Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses und zur Wiedererrichtung historisch und architektonisch bedeutender Leitbauten einhergeht, konnte in den bislang aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplänen in den zugehörigen Durchführungsverträgen gesichert werden. Zur Sicherung dieses Planungsziels in dem vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch eine von Verträgen unabhängige, auf dem allgemeinen Städtebaurecht basierende Regelung erforderlich.

Zur Sicherung der angestrebten Rekonstruktion des historischen Stadtraums mit seiner besonderen, kleinflächigen Funktionsmischung ist die Festsetzung eines individuellen Nutzungskatalogs erforderlich, der sich wesentlich vom Nutzungskatalog der Kerngebiete nach § 7 BauNVO und von allen anderen in §§ 2 – 10 BauNVO definierten Baugebieten unterscheidet.

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen auf dem historischen Stadtgrundriss Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, die sich in ihrer funktionalen Struktur an den gemischt genutzten Bürgerhäusern der Vorkriegszeit orientieren. Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen und in Teilen des Gebietes Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden deshalb nicht zugelassen. In diesem Zusammenhang beschreibt das Städtebaulich-gestalterische Konzept u.a. Laden- und Büronutzungen mit einer Verkaufs- bzw. Nutzfläche von max. 300 m² je Einheit als besondere Anlagentypen, die sich aufgrund ihrer Größe für eine gebäudebezogene Mischnutzung, vor allem aber aufgrund des typischerweise mit einer lebendigen Mischung von kleinen Ladengeschäften, Boutiquen, Dienstleistungsangeboten usw. verbundenen Ambiente und Ausstrahlung für die angestrebte besondere Struktur und Prägung des Gebietes eignen.

Für die Regelung von Nutzungsanforderungen in diesem speziellen stadträumlichen und funktionalen Umfeld ist die Festsetzung Sonstiger Sondergebiete das geeignete Instrument.

Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung genau zu definieren.

Im Plangebiet gibt es grundsätzlich zwei Kategorien von Sonstigen Sondergebieten. Die unter der Zweckbestimmung 'Historischer Neumarkt Quartier VII' zusammengefassten Teilgebiete SO1 – SO4 dienen der Errichtung von kleinteilig strukturierten Wohn- und Geschäftshäusern auf historischem Stadtgrundriss. Dabei handelt es sich um den überwiegenden Teil des Baublocks, wobei die Unterscheidung in die Teilgebiete der Gliederung in straßenbegleitende Vorderhäuser (SO1, SO3 und SO4) und die im Quartiersinneren gelegene Hoffläche (SO2) entspricht. Die Differenzierung des sonstigen Sondergebietes 'Historischer Neumarkt Quartier VII' in die Teilgebiete erfolgt aufgrund der erforderlichen Differenzierungen der Bebauung im Hinblick auf das Maß der Nutzung und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Dabei entspricht die Abgrenzung zwischen den einzelnen straßenbegleitenden Vorderhäusern (Teilgebiete SO1, SO3 und SO4) dem Verlauf historischer Parzellengrenzen und damit der historischen Bebauungsstruktur.

Die Sonstigen Sondergebiete 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' hingegen dienen jeweils der Rekonstruktion eines einzelnen Leitbaus. Damit verbunden sind strengere planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die hohen Anforderungen, die am Dresdner Neumarkt an die Rekonstruktion von Leitbauten gestellt werden, widerspiegeln.

Zulässige Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten

Aufgrund des Katalogs zulässiger Nutzungen, der vorgenommenen Flächenbeschränkungen für einzelne Nutzungen und der Vorgaben für die Gebäudestrukturen unterscheiden sich die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 'Historischer Neumarkt Quartier VII', 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' wesentlich von einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO sowie von allen weiteren in §§ 2 – 10 BauNVO definierten Gebietskategorien. Gleichzeitig beschreiben sie den besonderen Typus der vorgesehenen und in den angrenzenden Quartieren auch schon realisierten Strukturen am Neumarkt.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 17 von 40

allgemein zulässige Nutzungen

Die zulässigen Nutzungen sind aus dem städtebaulich-funktionalen Konzept, das in der besonderen innerstädtischen Lage des Neumarkts eine Mischung von hochwertigen Büro- und Verwaltungsnutzungen, Handelsflächen, Kunsthandwerk und nicht störendem Gewerbe im Zusammenhang mit Gastronomie, Kultur, kleinen Hotels und Dienstleistungen vorsieht, entwickelt. Im Quartier VII sind aufgrund seiner Lage und den geringen Abmessungen jedoch nicht alle diese Nutzungen zweckmäßig und gut anzuordnen. Die getroffenen Regelungen unterstützen das Planungsziel eines gebäudebezogenen Wiederaufbaus der Neumarktquartiere auf historischem Stadtgrundriss. Das festgesetzte Nutzungsspektrum ermöglicht eine differenzierte Fortführung der Quartiersentwicklung, die in den angrenzenden Bereichen bereits begonnen wurde. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete im Plangebiet sind folgende Nutzungen grundsätzlich zulässig:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe mit einer maximalen Nutzfläche von 300 m² je wirtschaftlicher Einheit
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² je Ladeneinheit
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur im Zusammenhang mit Einzelhandelsflächen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tiefgaragenstellplätze sowie
- Wohnen.

Zur Sicherung der Kleinflächigkeit und der gebäudebezogenen Mischnutzung nach Maßgabe des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes werden die darin definierten Anlagentypen für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Einzelhandel mit einer Größe von maximal 300 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche je Einheit zugelassen. Diese Flächenbeschränkung ist unabdingbar, um die aus städtebaulichen Gründen angestrebte strukturelle und räumliche Wirkung zu erzielen. Die Attraktivität des Neumarktes für Dresdner und ihre Gäste steigt mit der Vielfalt an Angeboten und der Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen. Durch die Begrenzung auf 300 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche wird die Ansiedlung kleinerer Einheiten unterstützt und zugleich verhindert, dass sich für die Maßstäblichkeit der historischen Quartiere zu große Funktionszusammenhänge ansiedeln. Die Flächenbegrenzung dient also dem städtebaulichen Ziel der Wiederherstellung des historischen Stadtraums mit einer lebendigen Nutzungsdichte.

In Erweiterung der Aufzählung des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes werden in der gleichen Größenordnung Räume für freie Berufe ausdrücklich zugelassen. Darunter zählen alle selbständig ausgeübten wissenschaftlichen, künstlerischen, schriftstellerischen, unterrichtenden oder erzieherischen Tätigkeiten. Der Bundesverband der Freien Berufe gibt überblicklich die folgenden Berufsgruppen dazu an:

Kulturberufe:

Künstler, Journalisten, Diplompädagogen, Dolmetscher, Übersetzer, Schriftsteller, Designer, Restauratoren, Yogalehrende, Tanztherapeuten, Okularisten

Technische und naturwissenschaftliche Berufe:

Architekten, Landschaftsarchitekten, Innenarchitekten, Stadtplaner, Ingenieure, Vermessungsingenieure, Vereidigte Sachverständige, See-/ Hafenslotsen, Chemiker, Biologen, Umweltgutachter, Informatiker

Rechts- und wirtschaftsberatende Berufe:

Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Buchprüfer, Unternehmensberater, Wirtschaftsberater, Rentenberater, Versicherungsmathematiker, Psychologen

Heilkundliche Berufe:

Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden, Motopäden, Kranken-/ Altenpfleger, Berufsbetreuer

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 18 von 40

Mit der Festsetzung soll die Ansiedlung der freien Berufe im Plangebiet befördert und somit wiederum zu einer größeren Nutzungsmischung beigetragen werden. Eine ausreichende Beleuchtung von Arbeitsplätzen entsprechend DIN 5034 wird in der Regel über Kunstlicht zusätzlich zur Tageslichtbeleuchtung sichergestellt, so dass die Anforderungen hierfür geringer sind als für Wohnen und die Anordnung von Arbeitsräumen auch in weniger gut beleuchteten Bereichen möglich ist. Hinsichtlich der Besonnung von Arbeitsräumen werden keine Anforderungen benannt.

Aufgrund des in den umgebenden Quartieren bereits vorhandenen großen Angebots werden weitere Beherbergungsbetriebe innerhalb der Sonstigen Sondergebiete nicht zugelassen.

Wohnen

Besonderes Anliegen der städtebaulichen Neuordnung der Innenstadt ist die Unterbringung eines angemessenen Wohnanteils in der geplanten Bebauung am Neumarkt, um so zu einer dauerhaften Belegung der Innenstadt beizutragen. Nur wenn in den wieder aufgebauten Quartieren auch Menschen leben und wohnen, statt sie lediglich auf einem Ausflug zu besuchen, entsteht die gewünschte urbane Prägung, mit der der Neumarkt zu einer lebendigen Mitte der Stadt werden kann. Aufgrund der historischen hohen Dichte und der daraus resultierenden ungünstigen Tageslichtbeleuchtung in den Quartieren ist die Realisierung heutiger Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse jedoch schwierig. Zusätzlich wird das hier betrachtete Quartier VII durch Gewerbelärm beeinträchtigt, sodass auch dadurch Einschränkungen für die Wohnnutzung bestehen.

Besonnung und Beleuchtung

Parallel zur Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 375 wurde ein Gutachten zur Besonnung und Beleuchtung erstellt³, in dem die prinzipielle Eignung des Quartiers VII zum Wohnen untersucht und herausgearbeitet wurde, wo die Anlage von Wohnraum möglich ist. Dabei ist grundsätzlich zwischen Besonnung und natürlicher Beleuchtung zu unterscheiden.

Die Gewährleistung einer Besonnung stellt keine gesetzlich festgeschriebene Anforderung dar. Vor allem für Wohnräume ist ein Mindestmaß an Besonnung im Allgemeinen jedoch ein wichtiges Qualitätsmerkmal. Als Mindestmaß fordert die DIN 5034, dass Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe und Fassadenebene. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird.

Die ebenfalls in der DIN 5034 beschriebene natürliche Beleuchtung stellt hingegen ein nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO nachzuweisendes Kriterium der Anforderungen an Gebäude dar.

Bei Tage ist neben der Sonne der Himmel mit seiner diffusen Himmelsstrahlung eine bedeutende Lichtquelle, deren Stärke von der Sonnenhöhe abhängig ist. Diese Himmelsstrahlung ermöglicht auch in Bereichen, die nicht vom direkten Sonnenlicht bestrahlt werden, die Beleuchtung mit Tageslicht. Nach der DIN 5034 Blatt 1 ist das Tageslicht in Wohnräumen und Arbeitsräumen, deren Abmessungen mit denen von Wohnräumen vergleichbar sind, ausreichend, wenn der Tageslichtquotient auf einer horizontalen Bezugsebene im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % beträgt. Der Tageslichtquotient, der für einen vollständig bedeckten Himmel betrachtet wird, wird neben der diffusen Himmelsstrahlung auch maßgeblich von der geplanten Gebäudeform sowie von Fenstergröße, Raumgröße, Farbe der gegenüberliegenden Bebauung, Raumgestaltung usw. mitbestimmt.

Die im Gutachten dargestellte Besonnung der Fassaden möglicher Wohnräume innerhalb des Quartiers VII zeigt auf, dass mit Ausnahme der südwestlichen Ecke des Teilquartiers Q VII/1 an den Straßenfassaden und insbesondere in den engen Hofräumen keine ausreichende Beson-

³ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (2011): B-Plan Nr. 375, Dresden-Altstadt I Nr. 38, Neumarkt Quartier VII, Besonnung und Beleuchtung

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 19 von 40

nung erreicht werden kann. In Richtung Sporengasse verhindert die Nordausrichtung der Fassaden die Besonnung, für die anderen genannten Straßen- und Hoffassaden bestehen aufgrund der räumlichen Nähe zu benachbarten Baukörpern zu geringe Abstände für eine ausreichende Besonnung. Die Nichterfüllung des DIN-Kriteriums bedeutet jedoch nicht zwingend, dass die Fassaden ständig verschattet sind. Insbesondere in den oberen Etagen sind zumindest im Sommer mehrere Sonnenstunden möglich. Zur Erfüllung des DIN-Kriteriums ist es weiterhin ausreichend, wenn ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ausreichend besonnt ist.

Das Kriterium für ausreichende Tageslichtbeleuchtung der DIN 5034 für Wohnungen kann an den Fassaden zum Jüdenhof, zur Schloßstraße sowie an der südwestlichen Ecke des Teilquartiers Q VII/1 bei realisierbaren Fensterbreiten ab dem ersten Obergeschoss erfüllt werden. Die übrigen Straßen- und die Hoffassaden werden jedoch nur in den oberen Stockwerken mit annehmbaren Fensterbreiten hinreichend beleuchtet. Zur Verbesserung der Situation für eine Wohnnutzung sollte der Innenhof demnach so groß wie möglich gestaltet werden. Außerdem kann mit geringeren Raumtiefen eine positivere Beleuchtung erreicht werden. Im Gutachten wurde von einer Raumtiefe von 5 m ausgegangen, für die Bestimmung der ausreichenden Beleuchtung wurde eine Mindestfensterbreite von 1,80 m angesetzt.

Gewerbelärm

Südlich des Quartiers VII befindet sich die Fläche zur Andienung des Kulturpalastes. Zur Untersuchung der Auswirkungen der Andienungsvorgänge auf die geplanten und teilweise schon vorhandenen umgebenden Quartiere wurde ein Schallgutachten⁴ erstellt. Von den verschiedenen im Gutachten untersuchten Varianten wird für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Quartier VII die Variante 2 als wahrscheinlichste herangezogen. Auch nach dem geplanten Umbau des Kulturpalastes werden sich demgegenüber keine veränderten Andienungsvorgänge und somit keine veränderten Werte im Schallgutachten ergeben.

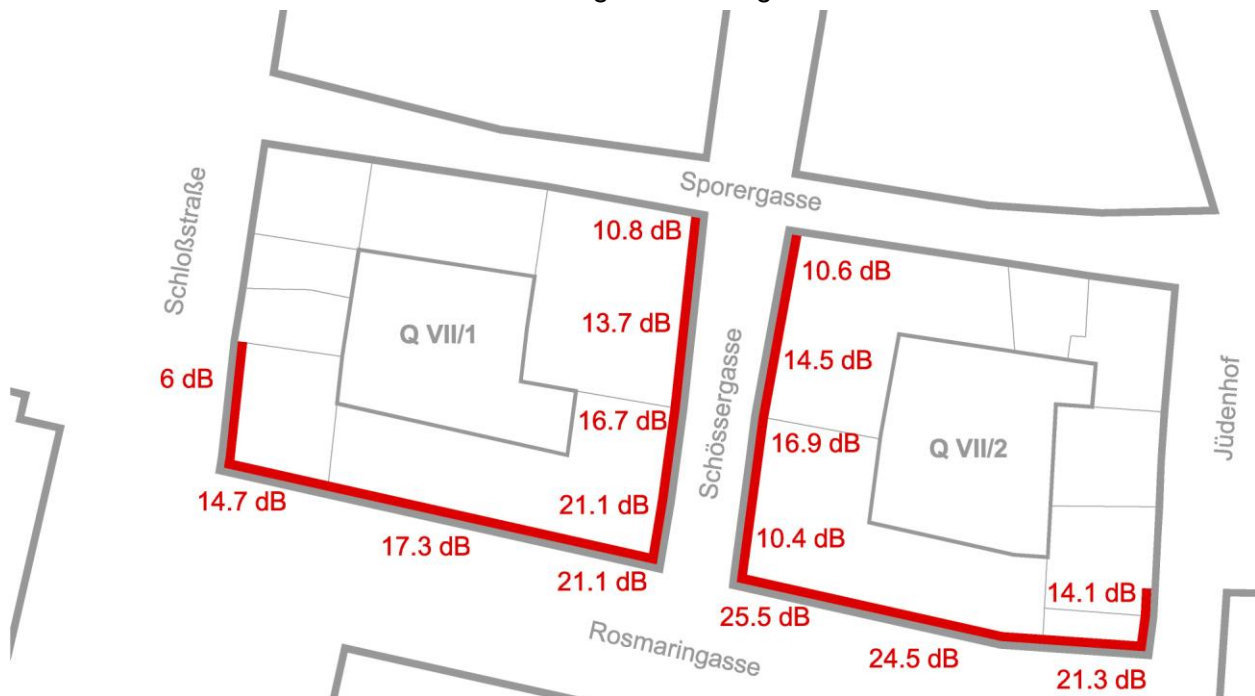


Abbildung 1 Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45dB(A) der TA Lärm für Kerngebiete nachts

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens wird durch die Andienung des Kulturpalastes der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) der TA Lärm für Kerngebiete nachts auf der gesamten Fassadenhöhe teilweise erheblich überschritten. Das hängt mit Be- und Entladevorgängen nach

⁴ Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber (2007): Neumarkt Dresden, Rosmaringasse, Schallimmissionsprognose

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 20 von 40

Veranstaltungsende, in der Regel zwischen 23.00 Uhr und 03.00 Uhr, zusammen. Die Überschreitungen insbesondere an den Südfassaden des Quartiers VII betragen dabei bis zu 25 dB(A). Sie sind überblicklich in Abbildung 1 dargestellt. An den nicht markierten Fassadenabschnitten bestehen hingegen keine erheblichen Überschreitungen. Der Tagwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) wird jedoch an allen Fassaden eingehalten. Die beiden an der Galeriestraße eingeordneten Bushaltestellen haben keinen darüber hinaus gehenden Einfluss auf das Plangebiet.

In der TA Lärm sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Bewältigung von gewerblichen Lärmbelastungen vorgesehen. Als Lösungsansätze kommen demnach nur die Reduzierung der Pegelwerte, eine Nutzungsbeschränkung der betroffenen Bebauung und das räumliche Abrücken empfindlicher Nutzungen in Frage. Dabei sind die Maßnahmen zur Lärminderung am Kulturpalast selbst bereits ausgeschöpft und eine Vergrößerung des Abstandes kommt aus städtebaulichen Gründen der Rekonstruktion des historischen Raumbildes nicht in Frage. Daher werden Festsetzungen zur Nutzungsbeschränkung getroffen.

Zulässigkeit von Wohnen

Aufgrund der sich aus den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ergebenden notwendigen Einschränkungen ist im Bebauungsplan detailliert festgesetzt, zu welchen Fassaden Wohnen unter welchen Bedingungen zulässig ist.

**Abbildung 2 Zulässigkeit von Wohnen**

- grün = Wohnen zulässig, ausreichende natürliche Beleuchtung ab entsprechendem Obergeschoss
- blau = Wohnen unzulässig wegen mangelnder natürlicher Beleuchtung, aber zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der jeweiligen Wohnung zu einer 'grün' markierten Fassade orientiert ist
- rot gestrichelt = Schutzbedürftige Wohnräume unzulässig bzw. nur mit nicht offenbaren Fenstern/ Festverglasung zulässig und schutzbedürftige Gewerberäume nur zulässig mit vom Öffnen der Fenster unabhängiger Lüftung wegen Gewerbelärmbelastung nachts

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutz künftiger Bewohner wird das Wohnen an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm betroffenen Fassaden nur eingeschränkt zugelassen. Schutzbedürftige Räume wie Wohnräume, Schlafzimmer oder Kinderzimmer sind zu den schallabgewandten Hoffassaden zu orientieren. Ausnahmsweise ist auch die Anordnung solcher schutzbedürftiger Räume zu den lärmbelasteten

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 21 von 40

Fassaden zulässig, wenn der entsprechende Lärmschutz über die Fassadenausbildung und den Einbau nicht öffentlicher Fenster oder von Festverglasungen o.ä. realisiert wird. Dafür ist mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß der Fassade von 40 dB sicherzustellen, um im Innenraum zum dauerhaften Wohnen geeignete Verhältnisse zu schaffen. Somit kann der erforderliche Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner gesichert werden.

An den verbleibenden Fassaden wurde als Entscheidungskriterium auf den Nachweis der Beleuchtung und nicht der Besonnung abgestellt, da nur die ausreichende natürliche Beleuchtung nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO verpflichtend nachzuweisen ist. Generell kann von einer verbesserten natürlichen Beleuchtung und Besonnung ausgegangen werden, je höher das jeweilige Geschoss gelegen ist. So sind die Anforderungen teilweise ab dem 2. Obergeschoss und überall im 5. Obergeschoss jeweils eingehalten. Im Teilquartier Q VII/1 kann zur Sporgasse auf der gesamten Höhe der Fassaden keine für eine Wohnnutzung ausreichende natürliche Beleuchtung sicher gestellt werden.

Die Kriterien der DIN 5034 für die Beleuchtung und Besonnung von Wohnungen gelten als erfüllt, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung die entsprechenden Kriterien erfüllt. Daher ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wohnen zulässig ist, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung zu einer der ausreichend beleuchteten Fassaden orientiert ist. Durch geschicktes Anlegen der Grundrisse oder durch Entwicklung von Wohnungstypen über mehrere Geschosse können demnach auch Wohnräume an für sich betrachtet nicht ausreichend beleuchteten Fassaden entstehen. So sind Optimierungen in der Flächenausnutzung für Wohnen möglich.

Grundsätzlich ist das Wohnen in dieser besonders attraktiven innerstädtischen Lage unmittelbar am Neumarkt städtebaulich gewünscht und im Städtebaulich-gestalterischen Konzept zum Wiederaufbau des Neumarktes verankert. Mit der einmaligen Lage am Neumarkt, der Nähe zur Elbe und zu vielen wichtigen Einrichtungen von Kunst und Kultur stehen den Abstrichen hinsichtlich der Besonnung hier andere Wohnqualitäten entgegen, die so nur an diesem Standort verwirklicht werden können.

Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnen ausschließlich an ausreichend natürlich beleuchteten Fassaden ohne unzulässige Lärmimmissionen an schutzbedürftigen Räumen wird den Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Nutzungseinheiten

Um die Herausbildung der angestrebten Kleinteiligkeit im Quartier VII zu unterstützen und somit zum Erreichen der übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen für den Neumarktbereich beizutragen, sollen sich Nutzungseinheiten möglichst innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes befinden. Eine Ausdehnung einzelner Nutzungseinheiten über die Grenzen des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes hinaus ist demnach nur ausnahmsweise zulässig. Somit soll der wieder entstehende Raumeindruck eines Baublocks aus Einzelgebäuden auch nutzungsseitig umgesetzt werden. Keinesfalls ist es städtebauliches Ziel, dass sich hinter vorgeblendeten Fassaden ein großer Nutzungszusammenhang über das gesamte jeweilige Teilquartier erstreckt.

Geschossweise Gliederung der Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der großen Bedeutung der Neumarktentwicklung für die gesamte Stadt wird hohes Augenmerk auf die bereits beschriebene Nutzungsmischung gelegt. Es soll das Entstehen eines lebendigen innerstädtischen Quartieres befördert werden.

Daher wurden geschossweise Festsetzungen zur Anordnung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gebäude getroffen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe nur in den Obergeschossen und Wohnungen nur ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Es sollen also publikumswirksame Nutzungen wie Läden, Geschäfte, Boutiquen, Gaststätten, Restaurants, Cafés usw. in den unteren Geschossen untergebracht werden, um die angestrebte Wirkung in den

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 22 von 40

öffentlichen Straßenraum zu sichern und zum Entstehen einer vielfältigen, belebten Atmosphäre beizutragen. Für die Identitätsbildung und Attraktivitätssteigerung am Neumarkt und damit das Gelingen der Wiederherstellung und des Funktionierens eines wichtigen Teils der Dresdner Innenstadt ist das städtebaulich sehr bedeutsam.

Weniger öffentliche Funktionen wie Büros, Räume für freie Berufe und Wohnungen sollen hingegen in den oberen Geschossen angeordnet werden. Dadurch bleibt der Erdgeschossbereich dem Einzelhandel und den gastronomischen Einrichtungen vorbehalten. Somit kann verhindert werden, dass an den Platzwänden durch andere Nutzungen Bereiche entstehen, die den Zusammenhang unterbrechen und 'tote Zonen' hervorbringen. Zugleich sind die Obergeschosse für Büros, Räume für freie Berufe und Wohnungen aufgrund der besseren Aussicht, Beleuchtung und Belüftung ohnehin die attraktiveren Etagen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Geschossigkeit bestimmt.

Grundflächenzahlen und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 'Historischer Neumarkt Quartier VII' in den Teilgebieten SO1, SO3 und SO4 sowie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. Dieses Maß liegt oberhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgegebenen Obergrenze von 0,8.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse der Verkehrs befriedigt werden und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Der besondere städtebauliche Grund für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO liegt in der Bedeutung der Rekonstruktion der historischen Quartiere um den Dresdner Neumarkt für die Stadtentwicklung, das Stadtbild und die Identitätsbildung im Zentrum der Landeshauptstadt. Dabei handelt es sich um eine der wichtigsten Baumaßnahmen in der Dresdner Innenstadt, die von einem hohen Maß an öffentlichem Interesse begleitet wird. So engagieren sich Bürger in unterschiedlichen Gremien und Vereinen aktiv für die Wiedergewinnung der historischen Raumfolgen. Mit dem Stadtratsbeschluss von 2002, in dem das Städtebaulich-gestalterische Konzept zur Grundlage für den Wiederaufbau in diesem Bereich bestimmt wird, geht die Herstellung eines Stadtbildes einher, das die vielfältige und dichte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern der Vorkriegszeit erneut abbildet. Auch in den Sanierungszielen ist der Wiederaufbau der Quartiere um den Neumarkt zur Beseitigung der Brachflächen und zur Wiedergewinnung des städtebaulichen Rahmens um Neumarkt und Frauenkirche als Schwerpunkt der Sanierungsziele zur Behebung der städtebaulichen Missstände des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 10 Dresden-Neumarkt verankert. Um nun eine solche Bebauung zu realisieren und damit das Planungsziel zu erreichen, ist die geschlossene straßenbegleitende Bauflucht wesentliches Gestaltungselement und unbedingt erforderlich.

Mit der Festsetzung der GRZ 1,0 innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1, SO3 und SO4 wird eben diese Raumwirkung durch Ausbildung der Vorderhäuser erst ermöglicht, denn die Abgrenzung der Teilgebiete umfasst lediglich den straßenbegleitenden Bereich des Quartieres und damit die historisch voll überbauten Flächen. Dabei ist die GRZ nicht zwingend, sondern als Höchstmaß festgesetzt, um für die Entwicklung der Gebäudetiefe in das Quartiersinnere hinein einen gewissen Spielraum zu ermöglichen und die Umsetzung einer verbesserten Be-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 23 von 40

leuchtung und Belüftung zu unterstützen.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' werden die Grundflächenzahlen für die Leitbauten hingegen zwingend mit 1,0 festgesetzt. Damit wird die Rekonstruktion der kulturhistorisch und architektonisch besonders wertvollen Gebäude planungsrechtlich ermöglicht.

In der Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes 'Cäsarsches Haus' ist auch die freizuhalten- de himmeloffene historische Hoffläche inbegriffen. Für die Hoffläche ist eine Unterbauung durch die Tiefgarage zulässig, sodass sie vollständig in die GRZ einzurechnen ist. Auch eine Befestigung des Hofes als Pflasterfläche hätte seine zwingende Einbeziehung in die Ermittlung der GRZ zur Folge. Daher ist insgesamt zur Errichtung des Leitbaus 'Cäsarsches Haus' eine GRZ von 1,0 erforderlich.

Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet trotz der hohen GRZ gewahrt.

Insbesondere wurde die Besonnung und Beleuchtung der Räume in einem Gutachten⁵ untersucht (vgl. Kap. 5.1.1 zu zulässigen Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten) und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die Wohnnutzung entsprechend der Ergebnisse eingeschränkt. Demnach sind Wohnungen so anzulegen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum zu einer Fassade orientiert ist, an der entsprechend dem Gutachten eine ausreichende natürliche Beleuchtung besteht. In den obersten Etagen werden sich sogar gute Lichtverhältnisse einstellen, sodass das Wohnen in diesen Bereichen dennoch eine hohe Qualität bekommen kann. In Bereichen, in denen aufgrund der Lichtverhältnisse keine gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten sind, ist das Wohnen ausgeschlossen.

Die Ansprüche der anderen zulässigen Nutzungen an die natürliche Beleuchtung liegen demgegenüber deutlich niedriger. Gerade für Handelsnutzungen werden in der Regel Lichtkonzepte mit künstlicher Beleuchtung realisiert, um den speziellen Anforderungen an die Warenpräsentation gerecht zu werden. Auch für Büronutzungen kann der erforderliche Beleuchtungsstandard über genau zu dosierendes, gleichmäßiges Kunstlicht erreicht werden. Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse sind entsprechend dem Gutachten also keine weiteren Einschränkungen erforderlich.

Weiterhin wurde zur Bewältigung des Lärmschutzes ein Schallgutachten⁶ erarbeitet (vgl. ebenfalls Kap. 5.1.1 zu zulässigen Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten und Kap. 5.1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) und aufgrund der ermittelten nächtlichen Belastung durch Gewerbelärm das Wohnen an den betroffenen Fassaden eingeschränkt sowie passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige gewerblich genutzte Räume getroffen. Dabei ist zu beachten, dass die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte für Kerngebiet tags eingehalten sind.

Mit der Neuerrichtung des Quartiers auf dem historischen Stadtgrundriss entsteht nicht zuletzt durch die dafür erforderliche Überschreitung der Obergrenze der GRZ in Verbindung mit den zu errichtenden Gebäudekubaturen eine Dichte, die sich der Vorkriegssituation annähert und damit dem städtebaulichen Ziel der Wiedergewinnung des ehemaligen Stadtraumes entspricht. Die aus dieser Dichte entstehenden Nutzungseinschränkungen für Wohnen werden durch die einmalige Situation des Lebens und Arbeitens inmitten des Zentrums von Dresden mit ihren ganz besonderen städtebaulichen Qualitäten kompensiert.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Errichtung des Quartiers VII wird eine brachliegende, überwiegend befestigte Fläche im

⁵ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (2011): B-Plan Nr. 375, Dresden-Altstadt I Nr. 38, Neumarkt Quartier VII, Besonnung und Beleuchtung

⁶ Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber (2007): Neumarkt Dresden, Rosmaringasse, Schallimmissionsprognose

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 24 von 40

Zentrum von Dresden wieder einer angemessenen baulichen Nutzung zugeführt. In dieser Lage kann aufgrund der jahrhundertelangen baulichen Nutzung und der Zerstörung 1945 nur von äußerst anthropogen überprägten Umweltsituationen ausgegangen werden. Insbesondere ist die Bodensituation als stark verändert einzuschätzen. Archäologische Grabungen weisen mit ihren Funden von Kellern, Gräbern und Befestigungsanlagen die Besiedlung und Bebauung des Gebietes seit dem Mittelalter nach. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche und die dauerhafte Versiegelung an diesem Standort inmitten der bebauten Stadt werden auch mit der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ keine negativen Umweltauswirkungen verursacht.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Aus der Überschreitung der GRZ innerhalb des Quartiers VII kann keine Beeinträchtigung verkehrlicher Belange abgeleitet werden. Die Quartiersabgrenzung ist im Städtebaulich-gestalterischen Konzept eindeutig definiert und klar von den Verkehrsräumen abgegrenzt. Von der Erhöhung der Dichte der Vorderhäuser ist der Verkehrsraum nicht betroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten des Stadtzentrums von Dresden ist es zudem verkehrlich hervorragend und entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen erschlossen. Es besteht eine Ausgewogenheit zwischen städtebaulichen, gestalterischen und strukturellen Anforderungen an das Neumarktgebiet und den Anforderungen der Erschließung. Die unterschiedlichen Belange des Verkehrs können weiträumig befriedigt werden.

So steht eine hervorragende Anbindung des Plangebietes an das restliche Stadtgebiet sowohl über den ÖPNV als auch für den motorisierten Individualverkehr zu Verfügung. Für die Bewältigung zusätzlich anfallender Verkehrsströme infolge der Bebauung des Neumarktes wurden entsprechende Gutachten angefertigt und die Verkehrsräume sowie die Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Neumarktgebiet konzipiert. Der Bedeutung des Gebietes entsprechend werden die Verkehrsflächen überwiegend verkehrsberuhigt ausgebildet bzw. dem Fuß- und Radverkehr Priorität eingeräumt. Allen diesen Konzepten liegt eine städtebauliche Dichte zugrunde, wie sie auch in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt ist.

Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ dürfen keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Dazu zählen neben den in § 1 Abs. 5 und § 35 Abs. 3 BauGB genannten zum Beispiel die Ziele der Raumordnung, die Belange der Stadtbildgestaltung und Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften wie Bauschutzbereiche von Flugplätzen, militärische Schutzbereiche, Wasserschutzzonen, Naturschutzgebiete oder Bergschadensgebiete.

Weder im Gesamtbereich des Neumarktes noch im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes stehen Festlegungen auf Grundlage anderer Rechtsvorschriften der Rekonstruktion historischer Raumfolgen entgegen. Gleichzeitig werden die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit unter Beachtung des Umweltschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes in besonderer Weise erfüllt.

Damit stehen keine öffentlichen Belange der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ durch die Vordergebäude und Leitbauten innerhalb des Quartiers VII entgegen.

Für das Sonstige Sondergebiet 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiet SO2, das die rückwärtigen Hofflächen umfasst, wird die GRZ mit 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Mit der Festsetzung soll eine angemessene bauliche Nutzung der Hofflächen im Verhältnis zu entstehenden Freiräumen ermöglicht werden. Die genaue Anordnung der Gebäude wird hier jedoch nicht vorgegeben, um der idealen Positionierung von Gebäuden durch die Architekten im nachfolgenden Entwurfsprozess nicht vorzugreifen.

Unterbauung der Bauflächen

Um unterhalb der Bauflächen des Plangebietes die Errichtung von Tiefgaragen zur Schaffung ausreichender Stellplatzflächen für die neuen Nutzungen zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine vollständige Unterbauung zugelassen. Die damit verbundene Überschreitung der GRZ bis 1,0 führt hat keine Auswirkungen auf die oberirdische Gebäudekonstellation.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 25 von 40

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Neubebauung im Plangebiet wird nach der Bedeutung des jeweiligen historischen Vorgängerbaus mit unterschiedlichem Spielraum festgesetzt. Für geneigte Dächer werden dabei die zulässigen Trauf- und Firsthöhen abgegeben, sodass sich die mögliche Dachneigung daraus ergibt. Für die Realisierung von Flachdächern wird hingegen der Eindeutigkeit halber eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Leitbauten und Leitfassaden

In den Sonstigen Sondergebieten 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' sollen die Gebäude als Leitbauten nach dem historischen Vorgängerbau wieder errichtet werden. Um dafür die genaue Gebäudekubatur planungsrechtlich zu sichern, werden die Trauf- und Firsthöhen zwingend festgesetzt. Die genauen Maßangaben dafür wurden vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen bereitgestellt.

Im Sonstigen Sondergebiet 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiete SO1, SO3 und SO4 sind die straßenbegleitenden Vorderhäuser zusammengefasst. Im Teilgebiet SO1 befinden sich darunter auch die ehemaligen Gebäude Schloßstraße 26, 28, 30 und Jüdenhof 2/ Neumarkt 16 und Jüdenhof 3,4/ Neumarkt 17, deren Fassaden als Leitfassaden nach historischem Vorbild zu rekonstruieren sind. Zur Sicherung des Wiedererstehens der historischen Raumfolge werden die Trauf- und Firsthöhen für diese Gebäude ebenfalls zwingend festgesetzt.

Mit der zwingenden Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen an Leitbauten und Leitfassaden wird die genaue Wiedererrichtung der historischen Gebäudekubaturen und damit ein wesentliches Element der städtebaulichen Raumbildung planungsrechtlich gesichert.

Sonstige Vorderhäuser

Für die weiteren straßenbegleitenden Gebäude, für die im Städtebaulich-gestalterischen Konzept keine Aussage getroffen ist, werden die Trauf- und Firsthöhen als Mindest- und Höchstmaß mit unterschiedlichem Spielraum festgesetzt.

Im Teilgebiet SO1 wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Leitbauten oder Leitfassaden ausgehend von den Gebäudehöhen der historischen Bauten jeweils ein geringer Spielraum für die Bauausführung eingeräumt, in dem einerseits städtebaulich das angestrebte ehemals vorhandene Raumbild wieder verwirklicht und andererseits ein eigenständiges Gebäude errichtet werden kann. Die Rekonstruktion des historisch an der jeweiligen Stelle befindlichen Gebäudes ist im Rahmen dieser Festsetzung möglich.

Die Raumsituation im Teilgebiet SO3 zur Rosmaringasse hingegen bildet keine ehemals vorhandene Bebauung ab, da sich an dieser Stelle der historische Baublock deutlich weiter nach Süden erstreckte. Mit der Durchführung der Rosmaringasse zwischen dem Kulturpalast und dem Quartier VII entsteht ein räumlicher Abschluss des Quartiers nach Süden, der so vorher nie vorhanden war und der nunmehr mit dem gegenüber liegenden Kulturpalast korrespondiert. Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude an dieser Stelle soll die Herausbildung eines eigenen, neuen Quartiersabschlusses genauso ermöglicht werden wie die Fortführung der Kubatur der angrenzenden Leitbauten. Da deshalb hier sowohl geneigte als auch flache Dächer vorstellbar sind, werden die Höhenfestsetzungen für beide Fälle getrennt getroffen.⁷

Aus stadträumlicher Sicht ist dabei eine Mindesthöhe der aufgehenden Wand erforderlich, die in etwa der Höhe des Kulturpalastes entspricht, sodass ein räumlicher Bezug zwischen den Gebäuden entsteht. Diese Höhe entspricht in etwa der historischen Traufhöhe der umgebenden Gebäude. Für die Variante mit geneigtem Dach soll eine ruhige Dachfläche oberhalb dieser Traufhöhe entstehen, um so den Baublock städtebaulich zurückhaltend abzuschließen. Für eine Bebauung mit Flachdach soll hingegen ein Spielraum von einem Geschoss eingeräumt werden. Somit kann zur Verbesserung der Lichtverhältnisse in den Innenhöfen auf die Errichtung eines

⁷ Anmerkung: Zur Höhenentwicklung an der Südkante des Quartiers VII wurde eine Studie von dd1 Architekten erarbeitet und in der Gestaltungskommission Kulturhistorisches Zentrum am 07.07.2011 diskutiert.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 26 von 40

Geschosses oberhalb dieser Mindesthöhe verzichtet oder aber zur besseren Ausnutzung ein weiteres Geschoss errichtet werden.

Das Teilgebiet SO4 umfasst die beiden Ecksituationen Rosmaringasse/ Schloßstraße und Rosmaringasse/ Galeriestraße, für die stadträumlich eine Bebauung mit der beschriebenen Mindesthöhe zu niedrig wäre. Daher ist die Variante mit geneigtem Dach wiederum entsprechend der historischen Kubatur mit dem Ziel harmonischer Einordnung in das Gesamtquartier festgesetzt. Die Flachdachvariante ist an diesen beiden Stellen zur Ausformung der Ecksituation nur in der höheren Ausführung denkbar und also mit einer zwingenden Höhe festgesetzt.

Hofbebauung

Im Sonstigen Sondergebiet 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiet SO2 wird gegenüber den städtebaulich zur Rekonstruktion der Straßenräume erforderlichen Bauhöhen in den Teilgebieten SO1, SO3 und SO4 nur eine Festsetzung zur maximalen Traufhöhe getroffen. Im Zusammenhang mit der Geschossigkeit wird so gesichert, dass die Höhenentwicklung im Hof in jedem Fall hinter der der Vordergebäude zurückbleibt und sich die Bebauung damit unterordnet. Auf die Festsetzung einer Firsthöhe kann an dieser Stelle verzichtet werden, da aufgrund der geringen möglichen Gebäudeabmessungen von der festgesetzten Traufhöhe ausgehend kein übermäßig hoher First entstehen wird.

Geschossigkeit

Zusätzlich zur Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen wird im Plangebiet die Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' ist der jeweilige Leitbau entsprechend dem historischen Zustand zwingend mit der festgesetzten Geschossigkeit zu realisieren. Demnach sind das Caesarsche und das Triersche Haus mit sechs und das Dinglingerhaus mit fünf Geschossen zu errichten. Aufgrund der steilen Dachneigung sind hierbei das jeweils oberste Geschoss des Caesarschen und des Dinglingerhauses sowie die obersten beiden Geschosse des Trierschen Hauses oberhalb der Traufe im Dachraum anzuordnen. Damit werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung des Wiedererstehens der Gebäude ausgeschöpft und im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen die Gebäudekubatur sehr genau festgelegt.

Innerhalb der Teilgebiete SO1, SO3 und SO4 sind die Gebäude fünf- bis sechsgeschossig zu errichten. Dabei müssen zum Erreichen der ebenfalls festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen Geschosshöhen errichtet werden, die in etwa den historischen Raumhöhen entsprechen. Somit wird gleichzeitig das Entstehen entsprechender Fassadenproportionen gesichert. Mit der Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß wird insbesondere für die Ausnutzung der Dachgeschosse ein Spielraum ermöglicht. Damit soll so eine gewisse Einheitlichkeit der Fassadenstrukturen durch das Entstehen ähnlicher Geschosshöhen erreicht werden. Diese Einheitlichkeit bewirkt ein ruhiges Zusammenwirken der verschiedenen Baukörper und damit einen harmonischen Raumeindruck. Die Errichtung der historischen Fassaden ist im Rahmen dieser Festsetzung auch für die Gebäude möglich, für die keine Fassadenrekonstruktion verpflichtend festgesetzt ist.

Die Höhenentwicklung der Hofbebauung im Teilgebiet SO2 wird hingegen im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen der historischen Dichte auf maximal drei Geschosse beschränkt.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe des angrenzenden fertig ausgebauten öffentlichen Fußweges in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Die Festsetzung berücksichtigt das ausgesprochen feingliedrig bewegte Relief im Neumarktgebiet, das darauf angelegt ist, eine räumliche Steigerung der Wirkung der Frauenkirche zu erzielen. Die realisierten bzw. geplanten Ausbauhöhen können im Straßen- und Tiefbauamt erfragt werden.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 27 von 40

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Die Binnengliederung des Sonstigen Sondergebietes 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiet SO1 sowie die Abgrenzung des Teilgebietes SO4 wird über Knötellinien festgesetzt. Dabei werden die einzelnen Gebäude an den historischen Parzellengrenzen unabhängig von den heutigen Grundstückszuschnitten voneinander abgegrenzt. Dieser Parzellenbezug ist in den Zielstellungen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes verankert und stellt ein wichtiges Element der Sicherung einer dem historischen Zustand entsprechenden Raumwirkung dar. Zugleich wird so das Entstehen der gewünschten Kleinteiligkeit im Raumbild und in der Nutzung befördert.

In den zur Rosmaringasse orientierten Teilbereichen des SO3 wird keine auf historische Gebäude bezogene Binnengliederung festgesetzt. In diesem Bereich entsteht durch die infolge der räumlichen Nachbarschaft zum Kulturpalast nach Norden verschobene Kante des Baublocks eine völlig neue Situation, die historisch so nicht vorhanden war. Daher ist eine Orientierung an den alten Parzellengrenzen hier weder möglich noch historisch zu begründen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die Wiederaufnahme des historischen Raumgefüges der Straßen- und Platzräume entsprechend dem Städtebaulich-gestalterischen Konzept wird planungsrechtlich mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Sonstigen Sondergebiete der Leitbauten und der Vorderhäuser und der Festsetzung der straßenseitigen Baufluchten gesichert.

Bauweise

Für das Plangebiet wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt, um damit die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung des zum öffentlichen Raum hin geschlossenen Baublocks zu schaffen. In der geschlossenen Bauweise muss an den seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien wird somit das Wiedererstehen des historischen Raumbildes befördert.

Derzeit besteht eine Diskrepanz zwischen den in der Plangrundlage dargestellten Flurstücksgrenzen und der Abgrenzung der geplanten Flächenverkäufe. Im Zuge der Veräußerung werden die Flurstücksgrenzen mit der Abgrenzung des Baublocks und also der Baulinie zum öffentlichen Verkehrsraum konform gehen.

Für die Hofbebauung des Sonstigen Sondergebietes SO2 wird keine Bauweise festgesetzt.

Baulinien und Baugrenzen*Baulinien zum Straßenraum*

Es werden die historischen Straßenbegrenzungslinien und der neue Quartiersabschluss nach Süden zur Rosmaringasse als Baulinien festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass das historische Raumbild der Sporergasse, der Schössergasse, zur Schloßstraße und zum Jüdenhof wieder gewonnen und zum Kulturpalast hin eine neue klare Kante ausgebildet wird. Die Abgrenzung der Teilquartiere folgt der Abgrenzung des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes und sichert so das Einfügen des Quartiers VII in die Systematik und Raumwirkung der wieder aufgebauten Strukturen am Dresdner Neumarkt.

Daher folgt die Abgrenzung entlang der Schloßstraße, der Sporergasse, der Schössergasse und zum Jüdenhof genau dem Verlauf der historischen Parzellen. Wesentlich für den besonderen Raumeindruck des Stadtbildes am Neumarkt waren kleinste Krümmungen im Straßen- und Platzwandbereich, Vor- und Rücksprünge der Fassaden sowie Höhenabstufungen in der Trauf- und Dachausbildung. Um aus heutigen bautechnologischen Bedingungen resultierende mögliche Vergrößerungen dieses Raumkunstwerkes zu vermeiden, erfolgt die Festsetzung der Gebäudefluchten zwingend über Baulinien.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 28 von 40

Zur Rosmaringasse hin schneidet die festgesetzte Baulinie die historisch an dieser Stelle vorhandenen Grundstücke und Gebäude. Die neue Abgrenzung des Baublocks resultiert aus der veränderten räumlichen Situation, die mit dem Bau des Kulturpalastes auf den beräumten Flächen entstanden ist. An dieser Nahtstelle verschiedener Zeitschichten wird mit der Baulinie eine neue räumliche Kante als Abschluss des Quartiers VII zum Kulturpalast hin definiert.

Baulinien zur Abgrenzung der Leitbauten

Die überbaubare Fläche für die Leitbauten in den Sonstigen Sondergebieten 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' wird auf Basis der vorliegenden Dokumentationen der historischen Gebäude mit Baulinien festgesetzt, die die wieder herzustellenden Baukörper in ihrer Stellung zum öffentlichen Raum vollständig umfassen. Somit wird planungsrechtlich dem Ziel der Rekonstruktion des ehemaligen Stadtraumes entsprochen.

Für das Caesarsche Haus (ehemals Schössergasse 25) wird der gesamte historische Umriss von der Baulinie umschlossen und auch der kleine Innenhof genau abgegrenzt. Dieses Gebäude soll nach Maßgabe des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes aufgrund seines architektonischen und kulturhistorischen Wertes in seiner Gesamtheit wieder errichtet werden. Die Kontur der Baulinien sichert daher sowohl die Inanspruchnahme der historischen Grundfläche als auch die Wiedererrichtung des für das Gesamtgebäude bedeutsamen Innenhofes. Damit kann ein wichtiges Ziel der Neumarktentwicklung, dass nämlich nicht nur die öffentlichen Räume und Quartierskubaturen erneut entstehen sollen, sondern durchaus auch die Binnengliederung wichtiger Gebäude ablesbar gemacht wird, planungsrechtlich gesichert werden.

Für das Triersche Haus (ehemals Sporergasse 2) werden mit den Baulinien die beiden historischen Vorderhäuser an der Sporer- und an der Schössergasse umschrieben, während rückwärtig zum Hof eine Baugrenze festgesetzt ist. Somit kann das Triersche Haus mit seiner Wirkung in den angrenzenden Straßenraum erneut errichtet und damit dem städtebaulichen Ziel zur Wiederherstellung des Stadtraumes entsprochen werden. Die vollständige Rekonstruktion des Leitbaus mit seinen beiden den Hof umgebenden Hintergebäuden ist hier nicht zwingend vorgesehen. Aufgrund der schwierigen Beleuchtung und Besonnung innerhalb des Quartiers VII werden die rückwärtigen Gebäudeteile nicht zur Rekonstruktion festgesetzt. Dadurch soll der Bauherrschaft die Möglichkeit gegeben werden, zugunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf die Hofbebauung zu verzichten. Dennoch ist im Zusammenspiel der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Rekonstruktion hinterliegender Gebäudeteile des Trierschen Hauses möglich.

Für das zu den kunsthistorisch bedeutendsten Bauten seiner Zeit zählende Dinglingerhaus (ehemals Jüdenhof 5/ Neumarkt 18) wird mit Baulinien der Hauptbaukörper am Jüdenhof festgesetzt. Insbesondere die herausragend gestaltete Fassade zum Jüdenhof begründete die Bedeutung des Baus, während die Grundrisslösung aufgrund der räumlichen Enge des Grundstücks weniger überzeugen konnte. Der rückwärtige Gebäudeteil um den sehr kleinen Hof ist daher nicht zwingend wieder zu errichten und also auch nicht von Baulinien umschlossen.

Baugrenzen zum Hof

Die Abgrenzung zwischen den Teilgebieten des Sonstigen Sondergebietes 'Historischer Neumarkt Quartier VII' SO1, SO3 und SO4 zum Teilgebiet SO2 erfolgt mit einer Baugrenze. Das heißt, sowohl die Vorderhäuser des SO1, SO3 und SO4 als auch die Hofgebäude des SO2 dürfen maximal bis an diese Kante heran gebaut werden. Zugleich ist aber das Zurückbleiben von der mit der Baugrenze getroffenen Abgrenzung von beiden Seiten zulässig. Damit wird der Bauherrschaft die Ausbildung der Vorderhäuser zugunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in geringerer Tiefe ermöglicht. Die Lage der Baugrenze orientiert sich an den historischen Abmessungen der Gebäude. Daher ergeben sich an den verschiedenen Seiten des Baublocks unterschiedliche Tiefen der SO1, SO3 und SO4 zwischen 9,50 m und 14 m.

Gleichzeitig wird mit der Baugrenze in den beiden Teilquartieren der Hofbereich des SO2 abgegrenzt, für den andere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Bauordnungsrecht gelten als für die Vorderhäuser.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 29 von 40

Überschreitungen der Baulinien und Zurückweichen von der Baulinie

Die wieder zu errichtenden und als Leitfassaden gekennzeichneten Straßenfassaden zeichneten sich vielfach durch eine starke Gliederung aus. An verschiedenen Stellen entwickelten sich Gestaltungselemente über die festgesetzte Baulinie hinaus in den öffentlichen Straßenraum oder wichen davon zurück. Das betrifft den geschwungenen Mittelrisalit des Dinglingerhauses und den Erker des Trierschen Hauses sowie die Erker und Altane der Leitfassaden zur Schloßstraße. Um die Rekonstruktion dieser baulichen Elemente planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die Überschreitungen der Baulinie und das Zurückweichen von der Baulinie an diesen Stellen mit textlichen Festsetzungen zugelassen. Mit den Festsetzungen soll an den Stellen, an denen das historische Straßenbild durch Fassadenelemente gegliedert und belebt wurde, das Erzielen dieser Wirkung wieder ermöglicht werden.

Außerdem darf bei Ausbildung eines Flachdaches im Sonstigen Sondergebiet 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiet SO3 mit dem obersten Geschoss um maximal 2 m von der Baulinie zurückgewichen werden. Mit dieser Festsetzung sollen größere Spielräume für die Gestaltung der Gebäudekubatur gegenüber dem Kulturpalast und im Übergang zu sich anschließenden Fassaden mit geneigten Dächern eingeräumt werden.

Darüber hinaus gehende Über- oder Unterschreitungen der Baulinie sind damit nicht zulässig, um so den ruhigen Gesamteindruck der Fassaden zu bewahren. Insgesamt soll erreicht werden, dass im Zusammenspiel der rekonstruierten Gebäude mit den Neubauten harmonische Straßenzüge ohne vom früheren Zustand abweichende Einschnitte, Zerklüftungen und Ausbeulungen entstehen.

Ausnahme von der Baulinie

Aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise und der Baulinien zur Abgrenzung der Leitbauten ergibt sich im Teilquartier Q VII/1 die Situation, dass die Hofbebauung an die Baulinien des Sonstigen Sondergebietes 'Cäsarsches Haus' zwingend angebaut werden müsste. Innerhalb des ohnehin sehr knapp bemessenen Hofes soll die mögliche Überbauung jedoch frei angeordnet werden können. Insbesondere soll es ermöglicht werden, den Seitenflügel des ehemaligen Durchhauses wieder zu errichten. Daher wird mit einer Ausnahme von der Baulinie geregelt, dass an das Caesarsche Haus von Seiten des Hofes nicht zwingend angebaut werden muss. Die Baulinien entfalten ihre Wirkung damit hier nur zu den Gebäudeteilen des Sonstigen Sondergebietes 'Cäsarsches Haus'.

Stellung baulicher Anlagen

Ergänzend wird für die straßenbegleitende Bebauung die traufständige Stellung der Gebäude mit dem First parallel zur Straßenfassade festgesetzt. Die traufständige Gebäudestellung ist für das historische Raumbild ein entscheidendes Element, gibt sie doch die Unterordnung der Einzelgebäude unter die große Form der Platzwände und Straßenräume vor. Somit kann der städtebaulich gewünschte harmonische Raum wieder entstehen.

5.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Das Planungsziel der Wiedergewinnung des historischen Raumbildes im Zentrum von Dresden erfordert Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich zu gewährleistenden Mindestabstandsflächen. Ziel der historischen Bebauung war die maximal mögliche Ausnutzung der kostbaren Bauflächen im Herzen der Stadt. Dabei entstanden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die heutigen hygienischen Anforderungen nicht mehr standhalten. Im Zuge des Wiederaufbaus der historischen Strukturen ist hier eine Ausgewogenheit zwischen der städtebaulich gewünschten räumlichen Ausprägung und den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Dafür wird zum Beispiel die Dichte der Bebauung in den Höfen gegenüber der historischen Situation reduziert und die Wohnnutzung nicht überall gleichermaßen zugelassen. Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an den Nachweis der Abstandsflächen können dennoch nicht in allen Fällen erfüllt werden.

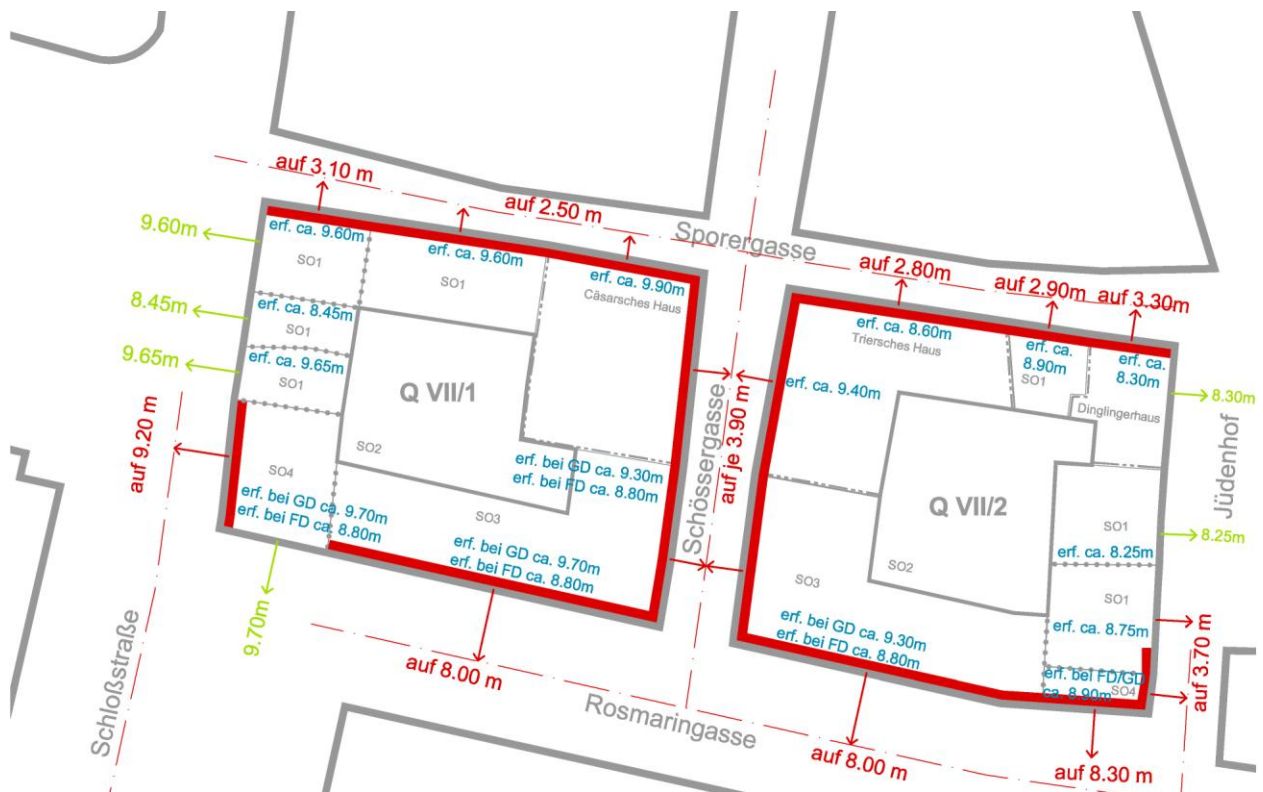
Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 30 von 40

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Baulinien und den zugehörigen Gebäudehöhen wird die Unterschreitung der Abstandsflächen planungsrechtlich zwingend vorgegeben. Um die historischen räumlichen Verhältnisse und damit die angestrebte städtebauliche Qualität wieder erstehen zu lassen, ist es notwendig, von den heutigen Anforderungen des Abstandsflächenrechtes abzuweichen. Dazu können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Mit einer textlichen Festsetzung ist daher geregelt, dass die Abstandsflächen der Sonstigen Sondergebiete bis auf die Mitte der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche reduziert werden. Damit wird sicher gestellt, dass sich die Abstandsflächen nicht mit denen der außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzenden Nachbargebäude überlagern. Für die Nachbarbebauungen wurde diese Reduzierung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls vorgenommen. Zum Beispiel wurden an der besonders kritischen Situation im Norden an der Sporergasse in der Baugenehmigung für die Errichtung des Quartiers VIII die Abstandsflächen auch auf die Mitte der Sporergasse festgelegt. Im Hofbereich werden die Abstandsflächen von allen Sonstigen Sondergebieten zum und für das Sonstige Sondergebiet SO2 auf Null gesetzt.

**Abbildung 3** Abstandsflächenunterschreitungen zum öffentlichen Raum

- rot = Fassaden mit reduzierten Abstandsflächen
- rote Strichpunktlinie = Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- rot 'auf 3.10m' = möglicher Wert, auf den ca. die Abstandsfläche reduziert wird, z.B. auf 3,10 m
- blau 'erf. ca. 9.60m' = erforderliche Abstandsfläche nach § 6 Abs. 4 SächsBO, z.B. 9,60 m
- blau 'GD' und 'FD' = 'geneigtes Dach' und 'Flachdach'
- grün = Nachweis ausreichender Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 SächsBO möglich

Durch die Festsetzung zur Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen auf die Mitte der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche können in etwa die in Abbildung 3 dargestellten Abstände eingehalten werden. Aufgrund der schiefwinkligen Straßenverläufe können die angegebenen Werte dabei nur Richtwerte sein, die die Größenordnung der Reduzierung wiedergeben.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 31 von 40

Die Reduzierung erfolgt dabei nach Lage des Baukörpers um unterschiedliche Tiefenmaße. So können zum Beispiel in Richtung Schloßstraße die erforderlichen Abstandsflächen von maximal 9,70 m fast vollständig eingehalten werden, die notwendige Reduzierung bis zur Straßenmitte beträgt hier lediglich 0,50 m. In Richtung Sporergasse hingegen können statt erforderlicher Abstandsflächen von bis zu 9,90 m im Minimalfall nur ca. 2,50 m eingehalten werden, die Reduzierung erfolgt hier um 7,40 m. Das hängt mit der unterschiedlichen Breite der unmittelbar anliegenden Verkehrsflächen bei in etwa gleich hohen Gebäuden zusammen. Die Ausbildung der Straßenräume in diesen Proportionen ist jedoch für die angestrebte Raumwirkung und das Wiedererstehen des homogenen historischen Stadtbildes unabdingbar.

Im Plangebiet ist trotz der gravierenden Reduzierung der Abstandsflächen die Gefahrenabwehr sicher gestellt. Die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Verfahren beteiligt und die vorgebrachten Anregungen werden im Bebauungsplan beachtet. Die Flächen befinden sich im Stadtzentrum von Dresden und sind dort schnell und direkt für Katastrophenfahrzeuge zu erreichen. Aufstellflächen für die Feuerwehr können im die Teilquartiere umgebenden öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden. Weiterhin wird im Zuge der Objektplanung die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen nachgewiesen.

Mit der Festsetzung von geringeren Tiefen der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen geht naturgemäß eine verschlechterte Beleuchtungssituation einher. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der hohen Baudichte zu wahren, wurde die Wohnnutzung im Quartier daher auf Basis des vorliegenden Beleuchtungsgutachtens⁸ entsprechend eingeschränkt. Somit ist das Wohnen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung zu einem ausreichend natürlich beleuchteten Fassadenabschnitt orientiert ist (vgl. Kapitel 5.1.1 zur Zulässigkeit von Wohnen in den Sonstigen Sondergebieten). Zu den besonders engen Straßenräumen ist eine Wohnnutzung damit nicht möglich. Die übrigen zulässigen Nutzungen sind weniger sensibel gegenüber Verschattungen und daher von einer Reduzierung der Abstandsflächen nicht negativ betroffen.

Schließlich wird mit der Festsetzung zur Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen die Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke im Kern der Stadt erhöht. Damit kann die vorgesehene Bebauung entsprechend der historischen Dichte wieder errichtet und die Flächen optimal verwertet werden. Das Gesicht der Stadt entsteht an dieser Stelle neu. Mit der ausdrücklich gewünschten Verdichtung im Zentrum werden zugleich Synergieeffekte verschiedener Nutzungen hervorgerufen, die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen gesteigert, ein attraktiver urbaner Mittelpunkt geschaffen und die Lebensqualität in der Stadt gesteigert. Vor diesem Hintergrund dient die festgesetzte Reduzierung der Abstandsflächen dem Erreichen der städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Dresden.

Die Kommune kann weiterhin nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung von Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erlassen. Eine solche Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 375 getroffen. (vgl. Kap. 5.2.2)

5.1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind nur innerhalb von baulichen Anlagen zulässig. Solche Nebenanlagen sind also in die Gebäude zu integrieren. Diese Festsetzung sichert, dass der hochwertig gestaltete öffentliche und halböffentliche Raum von störenden technischen Bauten freigehalten wird. Aus dem gleichen Grund sind Nebenanlagen generell nur in den Höfen der Quartiere zulässig.

⁸ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (2011): B-Plan Nr. 375, Dresden-Altstadt I Nr. 38, Neumarkt Quartier VII, Beson-
nung und Beleuchtung

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 32 von 40

5.1.6 Zulässigkeit von Garagen nach § 12 BauNVO

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrs ist im Plangebiet über die Errichtung von Tiefgaragen unter den beiden Teilquartieren vorgesehen. Daher ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen zulässig, die in zwei Untergeschossebenen die gesamte Fläche unterhalb der zu errichtenden Gebäude einnehmen dürfen. Eine Verbindung zwischen den Tiefgaragen ist im südlichen Abschnitt der Schössergasse zulässig.

Mit der Festsetzung wird ein sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit innerstädtischen Flächen erzielt. Mit der Errichtung von Tiefgaragen werden die oberirdisch ohnehin bebauten und vollversiegelten Flächen effizient ausgenutzt. Der ruhende Verkehr soll im Neumarktbereich generell in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Platzfläche und die wieder gewonnenen Straßenräume von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und sie für Fußgänger und nicht motorisierten Verkehr durchlässig und attraktiv zu gestalten. Ebenerdige Stellplätze, Garagen oder Parkhäuser sind aus städtebaulichen Gründen an dieser sensiblen Stelle im Dresdner Stadtzentrum nicht erwünscht.

Entsprechend der bestehenden Verkehrskonzeption ist die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgaragen nur von der Rosmaringasse aus möglich. Die Rosmaringasse dient generell aufgrund ihrer Lage in der Fuge zwischen den zu rekonstruierenden Stadtstrukturen und dem Kulturpalast der Bewältigung von Liefer- und Andienungsverkehr. Somit sollen die anfallenden Verkehrsströme gebündelt und die Hauptachsen des Fußgängerverkehrs möglichst wenig gekreuzt werden.

5.1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die historische Struktur der Quartiere am Neumarkt war wesentlich von der Abfolge himmeloffener Höfe in den Blockinnenbereichen geprägt. Die Wiederherstellung des historischen Raumbildes soll sich nicht nur auf die öffentlichen Räume und Platzkanten, also Fassaden, erstrecken, sondern sich möglichst bis in das Quartiersinnere erstrecken. Eine vollständige Überdeckung der Höfe mit Großstrukturen entspricht nicht dem historischen Zustand, ist städtebaulich nicht gewünscht und würde dem Vorhaben von kleinteiliger Nutzungsmischung entgegenlaufen.

Im Interesse des Raumeindrucks sind daher die historischen Hofflächen der Leitbauten Cäsarsches Haus, Triersches Haus und Dinglingerhaus insgesamt von Bebauung freizuhalten. Sie sind als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit dem Nutzungszweck: himmeloffene historische Hoffläche in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Höfe der Leitbauten, die für die Struktur der Gebäude von großer Bedeutung waren. Diese Hofbereiche sollen unbebaut bleiben und himmeloffen gestaltet werden, um die ursprüngliche Raumwirkung wieder zu erzielen.

Der Hof des Caesarschen Hauses ist dabei aufgrund seiner Bedeutung für die Gesamtanlage des Gebäudes wieder als eigentlicher Innenhof zu konzipieren, während die beiden anderen von geringerer Bedeutung für die Leitbauten waren und daher durchaus in einen größeren Gesamthof eingehen können. Es sind jeweils mindestens die festgesetzten Flächen frei zu halten.

Mit der Festsetzung wird die Abfolge himmeloffener Höfe, die ein wesentliches Element der ehemaligen Neumarktbebauung war, wieder belebt und gesichert und damit die Umsetzung des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes befördert.

5.1.8 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Dem Bestand und dem Verkehrskonzept für den Neumarktbereich folgend, werden die innerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Verkehrsflächen der Schloßstraße, der Sporergergasse, der Schössergasse, des Jüdenhofs, der Galeriestraße und der Rosmaringasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Das Befahren dieser Flächen ist grundsätzlich möglich, der Nutzungsschwerpunkt liegt jedoch auf Fußgängerbewegungen, Aufenthalt und nicht motorisiertem Verkehr. Liefer- und Andienungsverkehr wird über die Rosmaringasse geführt, von der aus auch die Erschließung der Tiefgaragen innerhalb des Quartieres VII zulässig ist. Dafür dürfen insgesamt maximal zwei Ein- und Ausfahrten realisiert werden. Ein- und Ausfahrtsbereiche an anderen Stellen sind damit ausgeschlossen.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 33 von 40

Der mit Ausnahme des Jüdenhofs noch erforderliche Ausbau erfolgt nach Maßgabe des Verkehrskonzeptes und auf Grundlage der gestalterischen Rahmenbedingungen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes.

5.1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den zur Rosmaringasse, zur Schössergasse und zu den südlichen Abschnitten des Teilquartiers Q VII/1 an der Schloßstraße und des Teilquartiers Q VII/2 an der Galeriestraße gelegenen Fassaden des Sonstigen Sondergebietes 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiete SO3 und SO4 und der Sonstigen Sondergebiete 'Cäsarsches Haus' und Triersches Haus' werden nach den Ergebnissen des Schallgutachtens⁹ durch die Andienung des Kulturpalastes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts erheblich überschritten. Dabei handelt es sich um gewerbliche Lärmimmissionen, für die in der TA Lärm keine passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung vorgesehen sind.

Es werden die an den Fassaden anliegenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, um den Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Die Ausbildung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gewerblicher Nutzungen und von Wohnungen muss demnach so erfolgen, dass die aus den Anforderungen der jeweiligen Raumarten notwendigen resultierenden Schalldämmmaße eingehalten werden. Für den Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile ein resultierendes erforderliches Schalldämmmaß von 40 dB erreichen. Schutzbedürftige Gewerberäume sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Zudem ist eine entsprechende Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissorientierung sinnvoll.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutz künftiger Bewohner wird die Wohnnutzung an den vom Gewerbelärm betroffenen Fassaden eingeschränkt (vgl. Kapitel 5.1.1 zur Zulässigkeit von Wohnen in den Sonstigen Sondergebieten). Schutzbedürftige Räume wie Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer sind zu den schallabgewandten Fassaden zu orientieren. Um aufgrund der besonderen Lage der Quartiere am Neumarkt und aufgrund ihres besonderen Zuschnittes dennoch die Entwicklung attraktiver Wohnungen zu ermöglichen, können schutzbedürftige Räume ausnahmsweise auch zu den vom Gewerbelärm betroffenen Fassaden zugelassen werden, wenn die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Fassade durch nicht öffnende Fenster, Festverglasungen o.ä. sichergestellt wird.

5.1.10 Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entsprechend der Erschließungskonzeption¹⁰ für das Neumarktgebiet sind in der Planzeichnung entlang der Rosmaringasse südlich des Quartiers VII anzupflanzende Straßenbäume festgesetzt. Die Bäume gestalten den Übergang zwischen dem Kulturpalast und der geplanten Bebauung mit und akzentuieren den Straßenraum.

Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Gehölze kommt ihnen gerade bei der innerstädtischen Lage des Plangebietes auch eine ökologische Bedeutung zu. So schaffen die zu pflanzenden Gehölze neue Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme und tragen zu einem besseren Lokalklima bei.

5.1.11 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Mit bedingten Festsetzungen wird im Bebauungsplan geregelt, dass bestimmte Nutzungen erst bei Eintreten bestimmter Umstände zulässig sind. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

Aufgrund der gravierenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die

⁹ Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber (2007): Neumarkt Dresden, Rosmaringasse, Schallimmissionsprognose

¹⁰ ARGE Ingenieurbüro Lopp Ingenieurbüro Weimarplan GmbH (2008): Sanierungsgebiet S10 Dresden-Neumarkt, Planungsabschnitt D

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 34 von 40

nächtliche Andienung des Kulturpalastes ist eine Wohnnutzung zur Rosmaringasse, zur Schössergasse und zu den südlichen Abschnitten von Schloß- und Galeriestraße nicht zulässig. Für die restlichen Bereiche ist aus Sicht des Immissionsschutzes das Wohnen jedoch möglich, da die dem Kulturpalast am nächsten gelegene Bebauung jeweils als Abschirmung für dahinter liegende Gebäudeteile dient. Bei freier Schallausbreitung wären jedoch auch abgewandte Bereiche von der Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffen.

Daher wird mit der bedingten Festsetzung geregelt, dass in den nicht an der Rosmarin- und an der Schössergasse gelegenen Baufeldern Gebäude mit Wohnnutzungen solange unzulässig sind, bis die Bebauung entlang der Rosmarin- und der Schössergasse vollständig errichtet ist. Die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen in den schallabgewandten Baufeldern wird an die Realisierung der abschirmenden Bebauung geknüpft, da erst ab diesem Zeitpunkt ein ausreichender Schutz für Wohnnutzungen gewährleistet werden kann. Somit wird dem Gesundheitsschutz der zukünftigen Bewohner und der angestrebten Wohnruhe Rechnung getragen. Für die Gebäude an der Rosmarin- und Schössergasse, die dann eine schallabschirmende Wirkung für die restliche Bebauung übernehmen, ist das Wohnen generell ausgeschlossen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 Abs.1 Nrn. 1 und 5 SächsBO

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für eine Neubebauung des Quartiers VII mit kleinteilig strukturierten Wohn- und Geschäftshäusern auf historischem Stadtgrundriss getroffen. Die Regelungen umfassen unter anderem die Wiederherstellung der historischen Baufluchten sowie unter Bezug auf die historischen Parzellen Trauf- und Firshöhen, um das städtebauliche Ziel der Wiederherstellung des Raumeindrucks der Straßenräume umzusetzen.

Im Städtebaulich-gestalterischen Konzept sind innerhalb des Quartiers VII die Wiederherstellung der historischen Gebäude Cäsarsches Haus (ehemals Schössergasse 25), Triersches Haus (ehemals Sporergasse 2) und Dinglingerhaus (ehemals Jüdenhof 5/ Neumarkt 18) als historisch und architektonisch wertvolle Leitbauten sowie die Wiederherstellung der Leitfassaden der ehemaligen Gebäude Schloßstraße 26, 28, 30 und Jüdenhof 2/ Neumarkt 16 und Jüdenhof 3,4/ Neumarkt 17 festgelegt. Im Bebauungsplan Nr. 375 sind deshalb die für eine Rekonstruktion der Leitbauten in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung erforderlichen bauplanungsrechtlichen Regelungen getroffen. In der Anlage zur vorliegenden Begründung findet sich eine Baugeschichtliche Recherche mit Gebäudebögen zu den einzelnen Gebäuden sowie ein baugeschichtlicher Abriss über die Entstehung des Quartiers VII.

Die mit dem Städtebaulich-gestalterischen Konzept angestrebte stadträumliche Wirkung der rekonstruierten Quartiere um den Neumarkt erfordert neben den getroffenen bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Wiederherstellung der historischen Baufluchten und Gebäudehöhen auch baugestalterische Regelungen zur Ausbildung der Fassaden und Dächer. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen muss für die Neubebauung ein detaillierter gestalterischer Rahmen gesetzt werden, der die grundsätzliche Orientierung an Proportionen, Dachformen, Fassadenausbildung und -gliederung der historischen Struktur des Quartiers vorgibt. In dem vorgegebenen Rahmen soll es dabei sowohl möglich sein, die ehemals hier vorhandenen Gebäude in ihrer Gestalt wiederzuerrichten, als auch zeitgemäße Weiterentwicklungen des Formenkanons zu gestalten.

Auf diesem Rahmen basieren die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 375, wobei diese sich vorwiegend auf die Gebäude, die keine Leitbauten sind und für die keine Leitfassaden errichtet werden sollen, beziehen. Aufgrund der großen Detaillierung und nötigen Festsetzungstiefe für die Wiedererrichtung von Leitbauten und Leitfassaden wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gesondert für die Regelung der gestalterischen Anforderungen an die Rekonstruktion der Leitbauten 'Cäsarsches Haus', 'Dinglingerhaus' und 'Triersches Haus' und an die Wiederherstellung der Leitfassaden der ehemaligen Gebäude Schloßstraße 26, 28, 30 und Jüdenhof 2/ Neumarkt 16 und Jüdenhof 3,4/ Neumarkt 17 die Gestaltungssatzung G-14 aufgestellt. In die Textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bau-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 35 von 40

ungsplanes wurde unter Punkt III 'Hinweise' ein Kapitel 'Besondere Hinweise zu Rekonstruktionen' aufgenommen, in dem sich informatorisch zusätzliche Ausführungen und Angaben zur Rekonstruktion der Leitbauten und Leitfassaden finden (vgl. Kap. 5.4).

5.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 'Historischer Neumarkt Quartier VII', 'Cäsarsches Haus', 'Triersches Haus' und 'Dinglingerhaus' nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

In der stadträumlich und ideell bedeutsamen Lage des Plangebietes im Stadtzentrum von Dresden am wieder entstehenden Neumarktensemble ist eine Reihe baugestalterischer Festsetzungen nötig, um das städtebaulich gewünschte Raumbild an dieser Stelle zu erzielen. Dabei sind sowohl an Rekonstruktionsvorhaben als auch an Neubauten in heutiger Formensprache große Anforderungen zu stellen, um in ihrem Zusammenwirken das Planungsziel der Wiederherstellung des Stadtraumes zu erreichen. Für die Rekonstruktion der Leitbauten und der Leitfassaden wird dabei eine gesonderte Gestaltungssatzung G-14 aufgestellt, um auf Grundlage des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes besondere Vorgaben für die Baugestaltung zu geben.

Die im Bebauungsplan Nr. 375 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben dabei unterschiedlich strenge Richtlinien für die einzelnen Gebäude vor, je nachdem, ob es sich um Straßenfassaden zu historisch wieder entstehenden Stadträumen oder um Hoffassaden bzw. um städtebaulich vollkommen neue Situationen handelt. Die Vorgaben für die Straßenfassaden sind fallen naturgemäß am höchsten und die Anforderungen an Gebäude in städtebaulich neuen Situationen vergleichsweise geringer aus.

Die Festsetzungen sind nach Bauteilen gegliedert und, wenn nötig, hinsichtlich ihres Anwendungsbereiches für die einzelnen Gebäude differenziert. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Gestaltung der Gebäude, die in der historischen Bauflucht stehen und zum Straßenraum wirken. Die Gestaltung der Fassaden zur historisch so nicht vorhandenen Situation an der Rosmaringasse und im Hofbereich wird hingegen nur mit einem Mindestmaß an Festsetzungen vorgegeben. Ein verpflichtender Bezug auf historische Gestaltungselemente und Formensprachen erscheint an diesen Stellen geschichtlich irreführend. Zudem soll in Bereichen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, der Bauherrschaft ein gewisser Spielraum zur Verwirklichung ihrer Vorstellungen gegeben werden soll.

Gebäudegestaltung

Wesentliches gestalterisches Ziel der Planung ist die Wiederherstellung des barocken Raumeindrucks, der von der Einzelhausbebauung auf den historischen Parzellen in besonderem Maß geprägt wurde. Idealerweise sollten auch die heutige Wiederbebauung der Flächen auf die historischen Parzellen so bezogen sein, dass sich ein Gebäude tatsächlich über eine historische Parzelle erstreckt. Indem die Abgrenzung der Sonstigen Sondergebiete auf die historischen Parzellengrenzen bezogen ist, wurde dieser Sachverhalt planungsrechtlich berücksichtigt. Die Erfahrung mit den schon errichteten Quartieren hat gezeigt, dass das jedoch nicht immer realisierbar ist oder realisiert wird. Um jedoch dieses entscheidende Element des historischen Raumbildes wenigstens zum öffentlichen Raum hin zu sichern, wird zusätzlich zur planungsrechtlichen Unterteilung die gestalterische Gliederung der Bebauung festgesetzt. Das angestrebte Bild kann nur wieder entstehen, wenn Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle/ eines Sonstigen Sondergebietes hinausreichen, eine entsprechende Fassaden- und Dachgliederung, beispielsweise durch Fugenbildung oder Höhenunterschiede aufweisen.

Fassadengliederung

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengliederung betreffen alle Straßenfassaden (auch die der Leitbauten und die Leitfassaden) zum Jüdenhof, zur Sporergasse, zur Schössergasse und zur Schloßstraße. Zu diesen Räumen hin ist das Wiedererstehen des historischen Straßen- und Platzbildes ein wesentliches, aus dem Städtebaulich-gestalterischen Konzept entwickeltes Planungsziel. Die Ausbildung dieser Fassaden als Lochfassaden mit stehenden Fensterforma-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 36 von 40

ten entspricht dem historischen Vorbild und ermöglicht dennoch heutige Interpretationen.

Horizontale Fassadengliederungselemente wurden unter Bezug auf das jeweilige Einzelhaus festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Höhe horizontaler Gliederungselemente wie zum Beispiel Gesimse von Haus zu Haus um geringfügige Maße differieren und ein dem historischen Zustand einer Einzelhausbebauung entsprechendes Bild wieder entstehen kann. Waagerechte Gliederungen unterstreichen zudem die angestrebte horizontale Schichtung von Nutzungen innerhalb des jeweiligen Gebäudes. Außerdem soll durch die horizontalen Gliederungselemente ein größerer gestalterischer Zusammenklang zwischen zu rekonstruierenden Leitbauten, die fast ausnahmslos Gesimse aufweisen, und heutigen Neuinterpretationen geschaffen werden.

Dem Ziel fortlaufender harmonischer Fassadenabwicklung ist auch die Festsetzung verpflichtet, nach der Aufzugs- und Versorgungsschächte sowie vertikale Fensterbänder zu öffentlichen Verkehrsflächen hin oder von diesen einsehbar nicht zulässig sind. Größere geschlossene Wandflächen vor Aufzugs- oder Versorgungsschächten und vertikale Fensterbänder, hinter denen sich Treppenhäuser befinden, durchbrechen gestalterisch die horizontale Schichtung der Gebäude und wirken sich negativ auf die Gesamterscheinung des Einzelgebäudes und damit auch auf die der jeweiligen Straßenfront aus. Der Ausschluss von Fensterbändern nimmt eine Festsetzung historischer Dresdner Bauordnungen wieder auf, die generell zu Straßenseiten Treppenhäuser ausgeschlossen haben.

Für die Gliederung der Hoffassaden und der Straßenfassaden zur historisch nicht vorgeprägten Situation an der Rosmaringasse werden hingegen keine speziellen Festsetzungen getroffen.

Fassadenmaterialien

Für die Gestaltung der Straßenfassaden im Plangebiet werden zulässige Materialien festgesetzt. Durch Verwendung der festgesetzten Fassadenmaterialien für die Straßenfassaden soll zwischen den Gebäuden eine formale Einheit hergestellt und damit eine gewisse Zurückhaltung in ihrer Wirkung erreicht werden. Die möglichen Materialien entsprechen den historischen Vorbildern, respektieren die umgebenden wertvollen kulturhistorischen Bauten und öffnen schließlich in begrenztem Umfang den Materialkanon auch für heutige Bereicherungen. Da allzu große Materialvielfalt eher die erwünschte gestalterische Einheitlichkeit des gesamten Neumarktgebietes beeinträchtigen würde, findet ein eingeschränkter Materialkanon Anwendung.

Tür- und Fensteröffnungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen betreffen alle Straßenfassaden zum Jüdenhof, zur Sporergasse, zur Schössergasse und zur Schloßstraße. Mit den Festsetzungen zu Tür- und Fensteröffnungen wird ein weiteres wesentliches Element der Fassaden speziell geregelt, da die Wirkung der Gebäude in den Straßenraum maßgeblich durch die Proportionen, Materialität und Anordnung der Öffnungen beeinflusst wird.

Dabei soll durch die Festsetzung der Tür- und Fensteröffnungen als rechteckige Elemente mit stehendem Format eine prinzipielle Verwandtschaft mit den Tür- und Fensteröffnungen der Leitbauten erzeugt werden. Dem dient auch die ausnahmsweise Ermöglichung von Segmentbogenfenstern und -portalen in den Erdgeschossen. Zum Straßenraum hin sind die Öffnungen gestalterisch in den Gesamtzusammenhang der Fassade einzubinden und daher mit Faschen oder sichtbaren Gewänden auszubilden. Damit soll eine angenehme, harmonische Wirkung der Fassaden befördert werden.

Mit der Regelung zur Ausbildung der Schaufenster wird dem überwiegend historischen Charakter des Neumarktgebietes Rechnung getragen. Schaufenster sollen demnach mit einem Sockel ausgebildet werden. Damit ist gemeint, dass zwischen Schaufenster und Erdboden eine wahrnehmbare Brüstungshöhe verbleibt, um somit an historische Formensprachen anzuschließen.

Als Material für die Ausbildung von Fenstern, Türen und Toren darf an sämtlichen Fassaden nur Holz oder Metall verwendet werden. Damit soll bei Wahrung des angestrebten Ortsbildes eine gewisse Öffnung der Materialität für heutige Konstruktionen gewährt werden.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 37 von 40

Der Ausschluss von verspiegeltem oder bedampftem Glas im gesamten Plangebiet dient einer möglichst harmonischen Einfügung aller Bauten in das Gesamtensemble der Straßenzüge und Plätze und der Vermeidung von störenden spiegelnden oder glänzenden Fassadenoberflächen.

Dächer und Dachaufbauten

Die Dachform wird innerhalb des Plangebietes in den einzelnen Sonstigen Sondergebieten unterschiedlich festgesetzt. Für die Leitbauten wird dabei zur Sicherung der Rekonstruktion der Gebäudekubatur die Dachform zwingend für das Cäsarsche Haus und das Dinglingerhaus als Mansarddach und für das Triersche Haus als Walmdach festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem historischen, wieder zu errichtenden Bestand. Im restlichen Plangebiet ist entweder ein Mansard- oder ein Satteldach zu realisieren. Für die zur Rosmaringasse orientierten Gebäude des Sonstigen Sondergebietes 'Historischer Neumarkt Quartier VII' Teilgebiete SO3 und SO4 sind neben den Mansard- und Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Damit wird der städtebaulich besonderen, an dieser Stelle nicht historisch vorgegebenen Situation ein größerer Spielraum für eine zeitgemäße Interpretation der Dächer gegeben.

Die Festsetzungen der Dachform und zur Ausbildung der Dachneigung verfolgen das Ziel, eine weitgehend dem historischen Zustand entsprechende Dachlandschaft mit den charakteristischen Mansard- und Satteldächern zu erzeugen. Entsprechend der historischen Situation sollen den Hauptbaukörpern untergeordnete Nebendachflächen, zum Beispiel auf untergeordneten Anbauten, auch mit Flach- oder Pultdächern überdacht werden können.

Generell ist die Deckung der Haupt- und Nebengebäude nur mit naturroten unglasierten Falz- oder Biberschwanzziegeln aus Ton in Kronen- oder Doppeldeckung zulässig. Auf untergeordneten Nebendachflächen sind Doppelstegfalzdeckungen aus unbehandeltem Zink- und Titanzinkblech ausnahmsweise zulässig.

Ziegeldeckungen aus Falz- oder Biberschwanzziegeln sind in der gesamten Dresdner Altstadt das prägende Dachmaterial. Durch Festsetzung dieser Deckungsart auch für den Plangeltungsbereich soll erreicht werden, dass der gesamte räumlich relativ kleine Dresdner Altstadtbereich sich durch seine einheitlichen Ziegeldächer als Altstadt kern sowohl von den Türmen aus als auch aus größerer Entfernung zu erkennen gibt. Die Ausnahmeregelung zur Verwendung von Zink- und Titan-Zink-Dächern auf untergeordneten Nebendachflächen soll darüber hinaus die Deckung flacher und flachgeneigter Dächer ermöglichen. Zusätzlich sichert die getroffene Regelung zur Minimierung von Verblechungen den durchgängigen Materialeindruck der Ziegeldächer und dient damit dem Ziel ungestörter Dachlandschaften.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachausstiegsbauwerken und sonstigen technischen Anlagen dienen dem Schutz harmonischer, flächiger, einheitlicher und zusammenhängender Oberdachlandschaften, die lediglich durch die in traditioneller Bauweise als verputzte, mit Kamin Aufsatz versehene Schornsteine unterbrochen wird.

Die Größenbegrenzung von Gaupen dient der maßstäblichen Steigerung der Gebäudefassaden. Dabei geht ihr reduziertes Format auf baumeisterliche Praktiken zurück, die dadurch eine Steigerung des Ausdrucks der Gebäude erreichten. Da die Beleuchtungsverhältnisse im Dachbereich ohnehin günstiger sind, wird davon ausgegangen, dass auch mit einer kleineren Fensterfläche eine zufrieden stellende Beleuchtung von Wohnzwecken dienenden Räumen im Dachbereich möglich ist. Durch die nochmalige Größenreduzierung von einer zweiten Reihe Gaupen soll erreicht werden, dass der Oberdachbereich von plastisch wirksamen Aufbauten möglichst freigehalten wird.

Der Ausschluss von Dacheinschnitten insgesamt sowie von liegenden Dachfenstern und Dachausstiegsflächen an den Straßenseiten der Gebäude verfolgt ebenfalls das Ziel, eine ruhige ungestörte Dachlandschaft zu realisieren.

Antennen und sonstige Empfangseinrichtungen und Leitungen sind je Gebäude nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Dabei bezweckt die vorgeschriebene Zusammenfassung der technischen Einrichtungen in Gemeinschaftsanlagen jeweils auf einem Grundstück eine deutliche Reduzie-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 38 von 40

rung dieser Elemente, die regelmäßig als Störungen der Dachlandschaft erscheinen. Die Anordnung der Gemeinschaftsanlagen soll außerdem so erfolgen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

5.2.2 Abweichende Maße der Abstandsflächen nach § 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO

Das Planungsziel der Wiedergewinnung des historischen Raumbildes im Zentrum von Dresden erfordert Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich zu gewährleistenden Mindestabstandsflächen, um die Gestaltung des gewünschten Ortsbildes zu erreichen.

Ziel der historischen Bebauung war die maximal mögliche Ausnutzung der kostbaren Bauflächen im Herzen der Stadt. Aus heutiger Sicht entstanden dabei Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die hygienischen Anforderungen nicht standhalten. Das ist den grundsätzlich anderen Bedürfnissen einer Bebauung, die auf barockem Stadtgrundriss mit seiner charakteristischen Enge und Grenzbebauung erfolgt, geschuldet.

Im Zuge des Wiederaufbaus ehemaligen Strukturen ist hier eine Ausgewogenheit zwischen der städtebaulich gewünschten räumlichen Ausprägung und den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen können nicht in allen Fällen eingehalten werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu Baulinien und den zugehörigen Gebäudehöhen wird die Unterschreitung der Abstandsflächen jedoch planungsrechtlich zwingend vorgegeben. Um die historischen räumlichen Verhältnisse und damit die angestrebte städtebauliche Qualität entsprechend den Zielvorstellungen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes wieder erstehen zu lassen, ist es notwendig, von den heutigen Regeln des Abstandsflächenrechtes abzuweichen.

Die Kommune kann nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung von Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erlassen.

Die festgesetzte Bebauung folgt dem Konzept der Landeshauptstadt Dresden zur Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses im Neumarktbereich. Grenzbebauungen und Abstandsflächenunterschreitungen sind in diesem Bereich üblich und von den zukünftigen Bauherren und Nutzern hinzunehmen. Sie prägen das angestrebte Ortsbild entscheidend mit. Für die Bebauung im Plangeltungsbereich wurden daher im vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Abstandsflächen wurden auf die Mitte der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen reduziert (vgl. dazu Kapitel 5.1.4).

Darüber hinaus wird zur redaktionellen Klarstellung eine bauordnungsrechtliche Festsetzung auf Grundlage des § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO getroffen, die die Abstandsflächen in den sonstigen Sondergebieten auf die Mitte der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt und die Anwendung des § 6 Abs. 5 SächsBO aussetzt. Zur Sicherung der ausreichenden Beleuchtung wurde ein gesondertes Gutachten erstellt und im Ergebnis das Wohnen in ungeeigneten Lagen ausgeschlossen. So können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Abstandsflächenunterschreitungen gesichert werden. Ein ausreichender Brandschutz wird im Rahmen der Objektplanung nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist die Reduzierung der Abstandsflächen und der Ausschluss der Anwendung des § 6 Abs. 5 SächsBO gerechtfertigt.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes S 10 Dresden-Neumarkt (rechtskräftig seit 22.11.2002) und im Geltungsbereich der Werbe- und Gestaltungssatzung G 08 Dresden-Neumarkt (rechtskräftig seit dem 10.08.2006). Die beiden Satzungen sind im Textteil des Rechtsplans als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 39 von 40

Außerdem erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren die Aufstellung der Gestaltungssatzung G-14, in der die Gestaltung der Leitbauten und Leitfassaden im Quartier VII detailliert geregelt wird. Diese Satzung ist im Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich übernommen.

5.4 Hinweise**5.4.1 Hinweise zu Rekonstruktionen**

Aufgrund der hohen Bedeutung der im Plangebiet vorzunehmenden Rekonstruktionen für die Errichtung des Quartiers VII werden im vorliegenden Bebauungsplan umfangreiche Hinweise zu Art und Umfang der erforderlichen Rekonstruktionsmaßnahmen gegeben. Damit soll eine ausführliche Information der Bauherren sicher gestellt werden. Darüber hinaus werden alle erforderlichen Regelungen zur Errichtung von Leitbauten und Leitfassaden in der Gestaltungssatzung G-14 getroffen.

Bauhistorische Fassaden- und Farbgestaltungskonzeption

Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplanverfahren ausgestellten Gestaltungssatzung G-14 wurde durch die Architekturfarbgestalterin Claudia Freudenberg in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und einem externen denkmalpflegerischen Sachverständigengremium aus den Herren Prof. Heinrich Magirius, Dr. Stefan Hertzog und Dietrich Berger eine Bauhistorische Fassaden- und Farbgestaltungskonzeption erarbeitet. Diese Konzeption stellt eine Verfeinerung des Farbgestaltungskonzeptes Neumarkt für den Bereich des Quartiers VII dar. Sie ist in verkleinerter Fassung Bestandteil der Gestaltungssatzung G-14 und im Original im Stadtplanungsamt erhältlich.

Mit der Bauhistorischen Fassaden- und Farbgestaltungskonzeption wurde ein Dokument erarbeitet, das künftigen Bauherren bereits die wesentlichen zu beachtenden Besonderheiten der Leitbauten und Leitfassaden in einem detaillierten Maßstab und mit tiefer fachlicher Durcharbeitung aufzeigt. So sind Fassadenaufteilung und Farbgestaltung nicht nur der einzelnen Gebäude selbst, sondern auch im Zusammenwirken entlang des jeweiligen Straßenzuges sowie des Gesamtensembles umfassend diskutiert und abgestimmt worden und sehr genau dargestellt. Sie gibt also sehr genau wieder, wie das Quartier einmal aussehen soll und bildet die Grundlage für alle erforderlichen Abstimmungen mit den Fachbehörden.

Rekonstruktion von Leitbauten

Entsprechend den Vorgaben des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes für das wieder entstehende Neumarktensemble befinden sich innerhalb des Plangebietes Leitbauten, die in ihrer Straßenfassade und in wesentlichen Zügen des Grundrisses wieder zu errichten sind. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurden die typischen und wesentlichen Bestandteile der Fassadengestaltung und der Gebäudegrundrisse der Leitbauten festgelegt und in der Gestaltungssatzung G-14 verankert.

Welche Bestandteile des Gebäudegrundrisses als typisch und wesentlich gelten, ist von Haus zu Haus verschieden. In der Regel sind die straßenseitige Durchfahrt mit Gewölbedecke, die Erdgeschossräume des Vorderhauses, die Lage des Haupttreppenhauses und der himmeloffene Hof dazu zu zählen. Solche strukturgebenden Elemente sollen als besondere Zeugnisse der barocken Bau- und Lebenskultur innerhalb des Rekonstruktionsbaus wieder hergestellt werden. Die benannten Grundrisselemente lassen sich in eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude integrieren und ermöglichen eine nutzungsangepasste Ausformung aller übrigen Flächen. Weitere Regelungen dazu werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf den Umfang der erforderlichen Rekonstruktionsmaßnahmen detailliert hingewiesen, um so die zukünftigen Bauherren und die interessierte Bürgerschaft ausführlich zu informieren.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 20.10.2011, letzte Änderung 06.06.2012

Seite 40 von 40

Fassadenrekonstruktionen

Entsprechend dem Städtebaulich-gestalterischen Konzept sind die Fassaden der Leitbauten Cäsarsches Haus, Triersches Haus und Dinglingerhaus und die Fassaden der ehemaligen Gebäude Schloßstraße 26, 28, 30 und Jüdenhof 2/ Neumarkt 16 und Jüdenhof 3,4/ Neumarkt 17 als zu rekonstruierende Leitfassaden bestimmt und als solche im vorliegenden Bebauungsplan markiert. Mit der Rekonstruktion dieser ehemaligen Fassaden soll ein weitgehend der historischen Situation nahe kommendes Straßenbild wieder erreicht werden.

Der bekannte Dokumentationsstand zu den Leitfassaden ist in der Baugeschichtlichen Recherche mit den Gebäudebögen im Anhang der Begründung dargestellt. In der Bauhistorischen Fassaden- und Farbgestaltungskonzeption, die auch Bestandteil der Gestaltungssatzung G-14 ist, finden sich außerdem detaillierte maßstäbliche Fassadenaufrisse mit Angaben zur Farbgestaltung.

Aufgrund der hohen Anforderungen, die an die Qualität von Fassadenrekonstruktionen im Bereich des Neumarktes gestellt werden, sind bauliche Details mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Somit können die Bauvorhaben durch Fachleute begleitet und die Bauherrschaft entsprechend fachkundig beraten werden. Die Bauhistorische Fassaden- und Farbgestaltungskonzeption dient dafür als Grundlage.

5.4.2 Sonstige Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung des Bebauungsplans Hinweise zur Gestaltungskommission Kulturhistorisches Zentrum, zur vorliegenden Farbgestaltungskonzeption, zur Stadttechnischen Erschließung, zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, zur Archäologie, zur Höhenlage, zum Vorhandensein einer Grundwassermessstelle und zum Grundwasserstand gegeben. Die Hinweise dienen der Information der Bauherren und der Öffentlichkeit.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	5 050 m ²	(100,0 %)
Private Grundstücksflächen:	ca.	3 700 m ²	(73,3 %)
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca.	1 350 m ²	(26,7 %)

7 Plandurchführung

Zur Durchführung des Plans sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert. Die noch ausstehende Herstellung der angrenzenden Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen.

8 Gutachten

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Radebeul (2011):

B-Plan Nr. 375, Dresden-Altstadt I Nr. 38, Neumarkt Quartier VII - Besonnung und Beleuchtung

Ingenieurbüro für Lärmschutz Treiber, Dresden (2008):

Neumarkt Dresden, Rosmaringasse, Schallimmissionsprognose

ARGE Ingenieurbüro Lopp - Ingenieurbüro Weimarplan GmbH (2008):

Erschließungskonzeption Sanierungsgebiet S10 Dresden-Neumarkt, Planungsabschnitt D

9 Anlagen

Baugeschichtliche Recherche und Gebäudebögen
der Leitbauten und Fassadenrekonstruktionen im Quartier VII