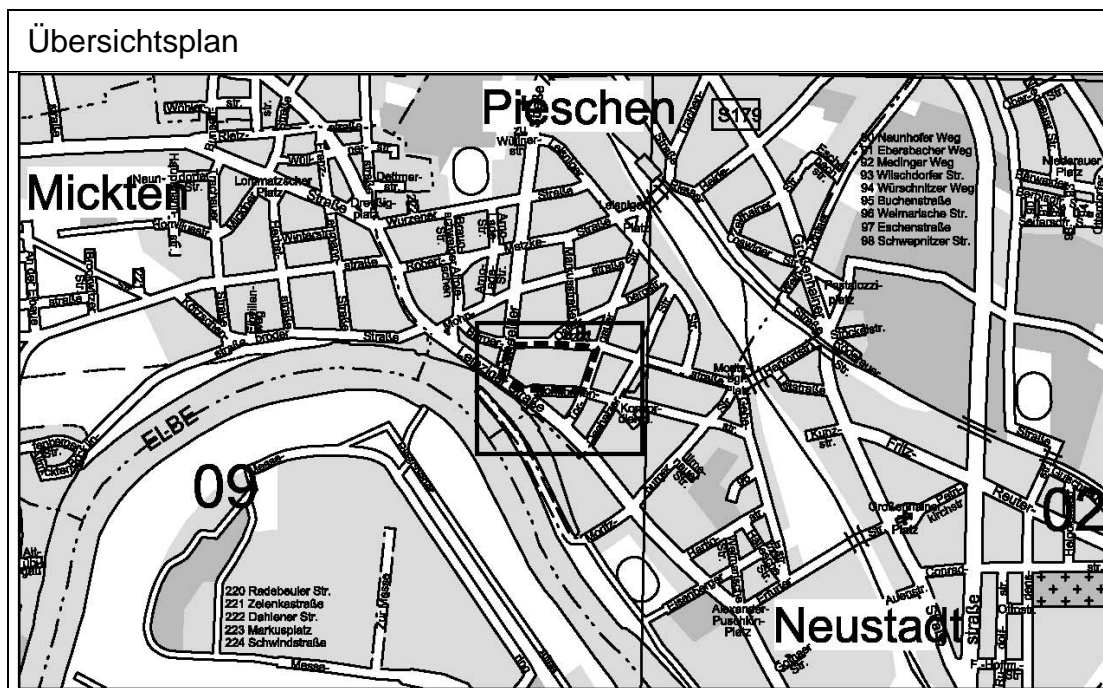


Anlage 2 zur Vorlage
Begründung
zum
Entwurf der Änderungssatzung Nr. 167.1
zum
Bebauungsplan Nr. 167
Dresden-Pieschen Nr. 2
Markuspassage
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 27.09.2012



Dresden,

Mitzeichnung: 61.1

61.3

61.1.3

61.3.1

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

61.2

Bearb.

61.4

61.5.3

61.6

A 62, Abt. Bodenordnung

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 2 von 11

Inhaltsverzeichnis

2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Zentrenkonzept 2006	5
3.4	Städtebauliches Erneuerungskonzept	5
3.5	Gender Mainstreaming	5
4.	Umweltbericht: Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	5
5.	Grünordnung	5
6.	Erschließung	5
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.2.1	Grundflächenzahl	7
7.2.2	Zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhen	7
7.3	Baulinien, -grenzen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	8
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	8
7.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7.5.2	Anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	9
7.6	Leitungsrechte	9
7.7	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen	9
7.8	Gestalterische Festsetzungen	10
7.8.1	Dachformen	10
7.8.2	Fenster	10
7.8.5	Einfriedungen	10
7.9	Nachrichtliche Übernahmen	10
8.	Plandurchführung	11
9.	Quellen/Gutachten	11

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 3 von 11

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 167 befindet sich ca. 3 km nordwestlich des Dresdner Stadtzentrums innerhalb des Ortsteilzentrums Leipziger Straße/Oschatzer Straße in Pieschen. Es wird begrenzt durch die Bürgerstraße im Norden sowie die Konkordienstraße im Süden. Das Gebiet wird geprägt durch Blockrandstrukturen im Wechsel mit Baulücken sowie teilweise Einzelgebäuden. Die Innenbereiche sind unterschiedlich stark überbaut. In diesen Innenbereichen sind als Nutzungen Nebenfunktionen für die Wohngebäude und Gewerbe vorhanden. Die Blockrandbebauungen sind überwiegend Wohnbauten mit zum Teil gewerblichen bzw. Handelsnutzungen im Erdgeschoss. Als prägendes Bauwerk ist das Rathaus Pieschen innerhalb des Plangebietes zu nennen, welches das Ortsamt des Stadtteils beherbergt.

Die beabsichtigten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die baulichen Anlagen auf den Flurstücken 54, 58, 59/3 und 60/2 bzw. auf Teilen der Flurstücke 61 und 974/1 der Gemarkung Pieschen. Innerhalb dieses Änderungsbereiches befindet sich westlich des Orsamtes Pieschen ein Wohngebäude, das mit seinen zwei Geschossen und dem abgewalmten Satteldach auf die bäuerlichen Ursprünge der ehemaligen Gemeinde Pieschen verweist. Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer und unter Denkmalschutz. Das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Ortsamt Pieschen dem hingegen symbolisiert mit seiner Größe und den umfangreichen Schmuckelementen den Höhepunkt der gründerzeitlichen Entwicklung in Pieschen. Ebenfalls Bestandteil der Gemeinbedarfsnutzung auf dem Ortsamtgrundstück ist die Stadtteilbibliothek Pieschen, die südlich des Rathaushofes liegt.

Südwestlich des Änderungsbereiches existiert eine noch nicht bebaute Fläche, die bis zur Leipziger Straße reicht und den Blick auf die Elbe frei gibt. Der Bebauungsplan Nr. 167, Markuspassage sieht für diese Flächen die Entwicklung einer Erschließungsstraße mit anliegenden drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden vor, die an die umgebende Gründerzeitbebauung anschließen.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Innerhalb des Änderungsbereiches weist der rechtskräftige Bebauungsplan westlich des Orsamtes ein besonderes Wohngebiet (Teilgebiet WB 2 nach § 4 a BauNVO) sowie ein sehr schmales Baufeld entsprechend dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude aus. Das Ortsamt befindet sich innerhalb einer festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung. Mit der Entstehung des Rathauses Pieschen wurde - wie in vielen traditionellen Verwaltungsstandorten dieser Größenordnung - eine Gaststätte integriert (ehemalige Ratsherrenstuben).

Der Änderungsbereich bildet den nördlichen Auftakt zum Bebauungsplangebiet Markuspassage. Für die bauliche Entwicklung des Gebiets ist es wesentlich, dass die derzeit leer stehenden Baulichkeiten einer Nutzung zugeführt werden, die der exponierten Lage im städtebaulichen Konzept und im Ortsteilzentrum entspricht. Das Festsetzungsgerüst des Bebauungsplans Nr. 167 steht diesen Umnutzungen/Erweiterungen in Teilen entgegen.

Im Fall des Wohngebäudes Bürgerstraße 65 erweist sich die festgesetzte Gebäudegrundfläche - hier nur auf den Umriss des bestehenden Denkmals beschränkt - als zu gering, um auch eine gewerbliche Nutzung (zum Beispiel als Gaststätte) zu ermöglichen. Hinsichtlich der ehemaligen Gaststättenräume im Rathaus ist eine gewerbliche Nutzung, die über die bestandsgeschützte Gaststättennutzung hinausgeht, auf Grund der alleinigen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig.

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 4 von 11

Vor diesem Hintergrund hat die Änderungssatzung Nr. 167.1 (zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 167, Dresden-Pieschen Nr. 2, Markuspassage) zum Ziel, die zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten in dem Änderungsbereich verträglich zu erweitern.

Dazu soll das auf dem Flurstück 61 festgesetzte Besondere Wohngebiet vergrößert und die darin enthaltene zulässige Grundfläche ausgedehnt werden, ohne das Denkmal in seiner städtebaulichen Wirksamkeit zu beeinträchtigen. Südlich des Bestands ist deshalb ein weiteres zweigeschossiges Baufeld mit eingeschossigem Zwischenbau zum Bestand eingeordnet worden. In einem so entstehenden Innenhof können beispielsweise Außensitzplätze untergebracht werden. Das neu geschaffene südliche Baufeld richtet sich parallel zur rückwärtigen Bauflucht des Rathauses aus und gibt dem so entstehenden kleinen Platz eine bauliche Fassung.

Für die ehemaligen Ratsherrenstuben im Rathaus soll das zulässige Nutzungsspektrum erweitert werden. Über Gaststätten hinaus werden zukünftig auch Läden, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Unter die nicht störenden Gewerbebetriebe fallen auch Einrichtungen mit kulturellem Angebot, die kommerziell betrieben werden.

Die zukünftig möglichen Nutzungen sollen das Gebiet für die Öffentlichkeit interessant machen. Damit können sie einen wichtigen Impuls für die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets Markuspassage geben.

Die grundsätzliche Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 167 ist durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt.

Eine Information der Öffentlichkeit, wobei die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert wurden, hat in der Zeit vom 29. August bis einschließlich 9. September 2011 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB stattgefunden. Da die Änderungssatzung Nr. 167.1 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 der Nachverdichtung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) dient und mit diesem Änderungsverfahren Gebäudegrundflächen von insgesamt weniger als 20.000 m² ausgewiesen werden (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB), handelt es sich um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB). Damit können nach § 13 a BauGB das Planverfahren beschleunigt betrieben und die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absätze 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die veränderten Festsetzungen nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich in Teilen als gemischte Baufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dargestellt. Darüber hinaus sind die Flächen an der Bürgerstraße als Zentrum außerhalb des

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 5 von 11

Innenstadtbereichs ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen der Änderungssatzung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Zentrenkonzept 2006

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen und durch das Zentrenkonzept im Jahr 2006 ergänzt. Danach ist das Plangebiet als Bestandteil des Pieschener Ortsteilzentrums Leipziger Straße/Oschatzer Straße weiterzuentwickeln. Diesem Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 entsprochen.

3.4 Städtebauliches Erneuerungskonzept

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Nr. 2, Dresden-Pieschen. Für dieses Sanierungsgebiet wurde ein Erneuerungskonzept erstmalig im November 1991 beschlossen. Die letzte Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes erfolgte mit Beschluss des Stadtrates am 27. Mai 2004. Die geplanten Änderungen entsprechen den Zielen des Erneuerungskonzeptes.

3.5 Gender Mainstreaming

Die Zielstellung, leer stehende Baulichkeiten innerhalb des Stadtteilzentrums von Pieschen zu nutzen und die Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Gaststätte im Rathaus zu erweitern, kann die Versorgungssituation im Stadtteil positiv beeinflussen. Hierdurch soll es Menschen auch ohne Kfz erleichtert werden, ihren täglichen Bedarf decken zu können. Davon können insbesondere Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern profitieren, die im Stadtteil Pieschen einen wesentlichen Anteil an der Bevölkerung ausmachen.

Die Nutzung leer stehender Gebäude reduziert zudem sog. Angsträume im öffentlichen Bereich.

4. Umweltbericht: Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ohne Umweltprüfung durchgeführt werden, da die zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltprüfung bedürfen.

5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Bereich des WB 2 geändert, um die Auswirkungen der hohen Überbauung zu mindern. Die zusätzlichen Maßnahmen zur Begrünung und zur Verwendung von versickerungsfähigen Belegen haben positiven Einfluss auf das Lokalklima, den Wasserhaushalt und das Stadtbild.

6. Erschließung

Die Bedingungen für die verkehrliche und die stadttechnische Erschließung sind durch die Änderungen nicht berührt. Die Erschließung der durch die Änderung betroffenen Grundstücke ist mit der Lage an der Bürgerstraße gegeben. Die notwendige Fahrgasse im Bereich des Rathaus hofs bleibt in voller Breite erhalten.

Notwendige Stellplätze können auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 6 von 11

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Ausweisung eines besonderen Wohngebiets (Teilgebiet WB 7) gemäß § 4 a BauNVO**

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für Teile der Flurstücke 54, 58, 59/3 und 60/2 geändert worden. Der benannte Änderungsbereich erhält eine sogenannte Doppelfestsetzung, indem zusätzlich zur derzeitigen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung und Kultur ein besonderes Wohngebiet (WB, Teilgebiet 7) festgesetzt ist.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung und öffentliche Verwaltung ist somit in das im Bebauungsplan Nr. 167, Markuspassage rechtskräftig festgesetzte besondere Wohngebiet integriert. Sie übernimmt bereits heute auch in ihrer reellen Nutzung als Ortsamt und Stadtteilbibliothek wesentliche Funktionen innerhalb des vorhandenen besonderen Wohngebiets, weshalb die Überlagerung (Doppelfestsetzung) des Besonderen Wohngebiets mit der Gemeinbedarfsfläche konsequent ist. Auf Grund wesentlicher funktioneller Wechselbeziehungen mit der Umgebung handelt es sich bei dem festgesetzten besonderen Wohngebiet nicht um ein selbständiges, sondern um ein Teilgebiet eines Baugebiets, welches zusammen mit den weiteren Teilbereichen ein Baugebiet bildet. Vom rechtskräftig festgesetzten Teilgebiet WB 3 ist es durch eine sog. Knötchenlinie getrennt, da differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden. Die Festsetzungen für das Besondere Wohngebiet Nr. 3 bleiben unverändert.

Mit der zusätzlichen Festsetzung eines besonderen Wohngebiets wird die Nutzung der Gaststättenräume im Rathaus erleichtert. Die Ausweisung des Besonderen Wohngebiets erlaubt differenzierende Festsetzungen, wonach für Teile von baulichen Anlagen über die Verwaltungsnutzung hinaus, ein bestimmtes Nutzungsspektrum vorgesehen ist.

Ausschluss von Nutzungen für Teile baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Auch nach der Änderung des Bebauungsplans bleibt die überwiegende Gemeinbedarfsnutzung für Verwaltung und Kultur im Bereich des Rathausgrundstückes erhalten und gesichert. Begründet ist dies mit den wesentlichen Funktionen, die die Stadtteilbibliothek und das Ortsamt für die umgebende Wohnbevölkerung übernehmen. Die Sicherung dieser öffentlichen Einrichtungen ist neben der Ausweisung von besonderen Wohngebieten (Erhalt und Fortentwicklung der Wohnfunktionen) das erklärte Ziel der Gesamtplanung. Ohne diese Einrichtungen würde die Attraktivität der Umgebung bzw. des gesamten besonderen Wohngebiets als Wohnstandort massiv abnehmen. Aus diesem Grund ist ein Großteil der im Besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen für das WB 7 ausgeschlossen. Allgemein zulässig bleiben von dem in § 4 a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Katalog die Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke. Diese Einschränkung ist explizit nur für die Teile baulicher Anlagen getroffen, die nicht Bestandteil der ehemaligen Gaststätte im Rathaus sind.

Die Zweckbestimmung des (gesamten) Besonderen Wohngebiets ist trotz des Nutzungsausschlusses im neu festgesetzten Teilgebiet WB 7 gewahrt, da es in enger städtebaulicher und funktioneller Beziehung zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen übrigen Teilgebieten WB 1 – 6 steht. Es stellt ein wesentliches Teilbaugebiet innerhalb des größeren zusammenhängenden WB dar und übernimmt für dieses mit seinen Gemeinbedarfsnutzungen wesentliche Versorgungsfunktionen. Es ist fester Bestandteil des umgebenden Besonderen Wohngebiets. Dies entspricht mit dem vorhandenen sowie geplanten Nutzungsmix dem Charakter eines Besonderen Wohngebiets.

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 7 von 11

Bestimmung einer nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagenart zu einer allgemein zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Da die Gemeinbedarfsnutzung für Verwaltung und Kultur für die umgebenden Wohnquartiere und den Stadtteil Pieschen erhebliche Bedeutung besitzt und als Ortsamt für den Stadtteil an Ort und Stelle langfristig erhalten werden soll, ist im WB 7 die in besonderen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen zentralen Anlagen der Verwaltung für allgemein zulässig erklärt/festgesetzt worden. Auf Grund der engen Verzahnung des WB 7 mit den umgebenden Wohnquartieren bleibt der Charakter des besonderen Wohngebiets bzw. der entsprechende Nutzungsmix im Gesamtquartier gewahrt.

Erweiterung eines besonderen Wohngebiets (Teilgebiet WB 2) gemäß § 4 a BauNVO

Das rechtskräftig festgesetzte WB 2 ist im Zuge des Änderungsverfahrens von ca. 300 m² auf ca. 630 m² erweitert worden, um die Nutzungsperspektiven für das auf der betreffenden Flächen bestehende Baudenkmal zu verbessern. Die bisher dem Gebäude Bürgerstraße 65 zugeordnete Fläche ist sehr gering dimensioniert und erschwert die Nutzbarkeit. Sie ist deshalb vergrößert worden. Einbezogen (neu festgesetzt) wurden zu einem kleinen Teil auch Flächen, die bisher zum öffentlichen Verkehrsraum Bürgerstraße gehörten, um einem potenziellen gewerbetreibenden Raum zur Präsentation zu geben (Aufsteller, kleiner Außensitzplatz o. ä.).

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**7.2.1 Grundflächenzahl**

Die für WB 2 und WB 7 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den nach § 17 BauNVO vorgesehenen Grenzen für Besondere Wohngebiete.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 167 für verschiedene Teilgebiete – so auch für das Teilgebiet WB 2 - von § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Ermittlung der Grundflächenzahl, ist im Entwurf der Änderungssatzung Nr. 167.1 entfallen, um einer potenziellen gewerblichen Nutzung mehr Spielraum für die in der Regel notwendigen Nebenanlagen zu geben.

7.2.2 Zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhen

Für den Bereich des Altbaus Bürgerstraße 65 ist entsprechend des Bestandes und der Denkmaleigenschaft die Anzahl zulässiger Vollgeschosse zwingend mit zwei festgesetzt worden. Das südlich angrenzende Baufeld soll mit nur einem Vollgeschoss und entsprechender Gebäudehöhe ausgeführt werden, um zu gewährleisten, dass sich dieser Neubauteil dem Denkmal unterordnet und der eigenständige Charakter des Denkmals gewahrt bleibt. Die eingeschossige Ausführung resultiert aus der denkmalschutzbezogenen Forderung, das ehemalige Bauernhaus Bürgerstraße 65 als wichtiges siedlungshistorisches Zeugnis von der geplanten Erschließungsstraße aus Richtung der Elbe wahrnehmbar zu halten. Die zulässige Gebäudehöhe ist entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Für das südöstliche Baufeld sind zwingend zwei Vollgeschosse zeichnerisch vorgeschrieben, damit zum einen keine Baumasse entsteht, die das Denkmal dominiert und in seiner Wahrnehmbarkeit beeinträchtigt. Zum anderen wird so planerisch sichergestellt, dass der südlich angrenzende öffentliche Platz in Richtung Bibliothek Pieschen eine bauliche Fassung erhält. Die festgesetzte Gebäudehöhe als Maximalmaß entspricht diesen Zielsetzungen.

Für den Bereich des Ortsamtes (WB 7) wurden die rechtskräftigen Festsetzungen diesbezüglich nicht geändert.

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 8 von 11

7.3 Baulinien, -grenzen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um zu gewährleisten, dass der öffentliche Raum städtebaulich nachvollziehbar gefasst wird, erhalten die neuen Baufelder im WB 2 im Anschluss zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Baulinien. Hier muss auf diese Baulinie gebaut werden. Die Baulinien im WB 2 sichern die Gebäudekubatur des Denkmals sowie die parallele Stellung des südlichen Baukörpers zum Rathaus und die Straßenrandbebauung entlang der rechtskräftig festgesetzten Verkehrsfläche im Westen des WB 2.

Die Baulinie im Osten des südlichen Baufeldes gewährleistet, dass das Gebäude errichtet werden kann, auch wenn die nach der Sächsischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen derzeit noch nicht eingehalten werden. Wenn der Bebauungsplan Nr. 167, Markuspassage mit den hier rechtskräftig festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umgesetzt ist, ist zwar von ausreichenden Abstandsflächen auszugehen, da diese nach Sächsischer Bauordnung bis zur Hälfte von öffentlichen Verkehrsflächen reichen dürfen. Zur Zeit ist diese Planung jedoch noch nicht realisiert.

Für den Bereich des Ortsamtes (WB 7) wurden die rechtskräftigen Festsetzungen zu Baulinien und -grenzen nicht geändert.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 167, Markuspassage sind Stellplätze vor der straßenseitigen Bauflucht nicht zulässig. Im WB 2 sollen mit der Änderung Stellplätze vor der östlichen Bauflucht möglich werden. Diese Änderung berücksichtigt die besondere Lage der im WB 2 gelegenen Baufläche, die komplett durch rechtskräftig festgesetzte Straßenverkehrsflächen umschlossen ist. An der östlichen Seite der Baufläche können die Stellplätze am verträglichsten untergebracht werden.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Um trotz der erkennbar hohen baulichen Dichte im Bereich des WB 2 das notwendige Maß an stadökologischen Funktionen sicherzustellen, sind über die Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 167 hinausgehende Festsetzungen zur Grünordnung erfolgt.

Im Bereich des nunmehr neu geplanten WB 2 musste auf den zum Erhalt festgesetzten Baum verzichtet werden. Vor Ort ist kein entsprechender Baumbestand mehr vorzufinden (die den Festsetzungen zugrunde liegende Baumkartierung stammte aus den 90er Jahren). Der Baumstandort hätte zudem der geplante baulichen Verdichtung widersprochen. Die im Bebauungsplan Nr. 167 zeichnerische Festsetzung des zu erhaltenden Baumes entfällt somit.

Für den Bereich des Ortsamtes (WB 7) sind die rechtskräftigen Festsetzungen zur Grünordnung nicht geändert worden.

7.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)Maßnahmen A

Maßnahme A zielt darauf, dass durch die Verwendung von Kies, Split oder sandgeschlämmter Decke als Belag, das Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert. Dies wird sich sowohl auf den Wasserhaushalt als auch auf das Stadtklima positiv auswirken. Der darüber hinaus

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 9 von 11

vorgesehene großkronige Laubbaum verbessert über den positiven Einfluss auf das Stadtklima hinaus die Lebensbedingungen für Vögel und Insekten. Die gleichen Ziele werden mit dem Anpflanzen zweier kleinkroniger Laubbäume verfolgt.

Dach- und Fassadenbegrünung

Mit der Änderung soll erreicht werden, dass durch die großzügige Dachbegrünung im gesamten Neubaubereich die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Stadtklima minimiert werden. Sie vermindert den Abfluss des Niederschlagswassers, erhöht die Luftfeuchtigkeit und bringt so einen Abkühlungseffekt mit sich. Durch die klimatische und die visuelle Wirkung wird zudem das Wohnumfeld positiv beeinflusst. Die Ausnahme von der festgesetzten Dachbegrünung für Solaranlagen soll den Einsatz regenerativer Energien zur Gebäudeversorgung erleichtern.

Die gleichen positiven Auswirkungen auf das lokale Stadtklima können durch die an der Südfassade und im Innenhof festgesetzte Fassadenbegrünung entstehen.

Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden

An den Gebäuden im WB 2 ist gemäß textlicher Festsetzungen eine Mindestzahl an Ersatznistmöglichkeiten für Fledermaus, Haussperling und bedrohte geschützte Vogelarten zu schaffen, da die Nistmöglichkeiten für diese Arten durch moderne Fassadengestaltung und Bauweise deutlich zurück gehen. Das Vorkommen der betreffenden Arten wurde auf dem entsprechenden Grundstück bzw. in den vorhandenen Gebäuden Bürgerstraße 65 durch ein Artenschutzgutachten nachgewiesen. Durch Aufnahme dieser Festsetzung werden bereits in der Planungsphase die Belange des Artenschutzes eingebracht und berücksichtigt. Gleichzeitig kann durch die Maßnahmen sichergestellt werden, dass das Wohnumfeld in Pieschen durch den Erhalt einer vielfältigen Tierwelt bereichert und die Erlebnisqualität auch in städtischen Quartieren verbessert wird.

7.5.2 Anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Pflanzliste A, die die potentiellen Arten aufführt, die bei Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken zur Anwendung kommen können, ist um die Art „Echte Wallnuss“ erweitert worden, da diese hohe ökologische Wertigkeit besitzt und sich für innerstädtische Räume eignet.

7.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen, auf denen Leitungsrechte vorgesehen sind, befinden sich derzeit zum Teil im öffentlichen Verkehrsraum und sind im Besitz der öffentlichen Hand. Leitungsbestand in diesem Bereich ist vorhanden. Um diesen zu sichern, ist festgesetzt worden, dass die betreffenden Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten sind.

7.7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im WB 2 wurden im Bereich der hinzukommenden Bauteile auf Grundlage der bisherigen Schallgutachten Lärmpegelbereiche erstmalig bezeichnet. Damit müssen auch an den Fassaden der hinzukommenden Baufelder die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelwerten nach DIN 4109 ausgebildet werden.

Im Bereich des Rathaushofes sind keine Lärmpegelbereiche zu bezeichnen, da empfindliche Nutzungen hier nicht zugelassen werden.

Anlage 2 zur Vorlage**Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung**

Fassung vom 27. September 2012

Seite 10 von 11

7.8 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 SächsBO)

Die neuen Festsetzungen zur Gestaltung resultieren aus den neuen Baukubaturen im WB 2, die die Wirkung auf den südlich angrenzend geplanten öffentlichen Platz und die westlich angrenzende Erschließungsstraße verändern. Folglich beziehen sich die Änderungen in den gestalterischen Festsetzungen nur auf das WB 2. Für den Bereich des Ortsamtes (WB 7) besteht kein Änderungsbedarf für die rechtskräftige Planung.

7.8.1 Dachformen

Im WB 2 sind im Bereich der Neubaufelder Flachdächer als Dachform festgesetzt worden, da die vorgesehenen Gebäude südlich des denkmalgeschützten Altbaus eine eigene modersachliche Formensprache erhalten sollen. Der Unterschied zwischen historischer und neuer Bausubstanz soll so bewusst hervorgehoben und der Öffentlichkeit wahrnehmbar werden.

7.8.2 Fenster

Die Ausnahme, wonach von den stehenden und geteilten Fensterformaten bei besonderen funktionellen Anforderungen abgewichen werden kann, wird für die Fensterformate im Neubaubereich von liegenden auf andere Fensterformate erweitert, um gewerblichen Nutzungen mehr Flexibilität zu ermöglichen.

7.8.3 Materialien

Als Materialien für die Außenfassaden im Bereich der Neubaufelder werden Glattputz und Holz zugelassen, da die Kombination dieser Stoffe ermöglichen, eine eigene architektonische Sprache für den Anbau zu finden, ohne diesen als Fremdkörper zu gestalten.

7.8.4 Werbung

Im WB 2 können zusätzlich Leuchtreklamen bis 1 m² unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass sie fassadeneben eingeordnet werden, da der öffentliche Raum im Bereich der Neubaufelder diese Einzelfalllösung an dem geplanten Solitär verträgt. Der bündige Abschluss mit der Fassade gewährleistet, dass sich die Werbung in der Gebäudegestaltung unterordnet.

7.8.5 Einfriedungen

Da sich mit dem geänderten Umgriff das Teilbaugebiet WB 2 nicht mehr nur auf Flurstück 61 (Festsetzungsbezug im rechtskräftigen B-Plan Nr. 167) befindet, ist die Festsetzung, wonach Einfriedungen nicht zulässig sind, auf das Teilbaugebiet WB 2 bezogen worden. Einfriedungen würden dem geplanten urbanen Charakter des umgebenden öffentlichen Raums in diesem innerstädtisch geprägten Stadtgebiet widersprechen. Abweichend davon sind Standorte für Müllbehälter einzuhausen. Diese Vorschrift wird der besonderen Lage des WB 2 gerecht, dass von allen Seiten durch öffentliche Verkehrsflächen umschlossen ist und folglich von allen Seiten einsehbar ist.

7.9 Nachrichtliche Übernahmen

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, wurden nachrichtlich übernommen.

Anlage 2 zur Vorlage

Begründung zum Entwurf der Änderungssatzung

Fassung vom 27. September 2012

Seite 11 von 11

8. Plandurchführung

Die Plandurchführung (Umlegungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167, Dresden-Pieschen Nr. 2, Markuspassage) wird durch die geänderten Zuschnitte der hier im Entwurf der Änderungssatzung neu festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen nicht wesentlich berührt. Die neuen – im Entwurf festgesetzten – Nutzungsarten der öffentlichen und privaten Flächen sind der Umlegungsstelle bekannt und werden in das durch die Stadt durchzuführende Verfahren zur Baulandumlegung eingestellt.

9. Quellen/Gutachten

Naturschutzfachliche Untersuchung Bürgerstraße 65, Bebauungsplan Nr. 167.1, Naturschutzinstitut Region Dresden e. V., Dresden 2011