

Anlage 3

Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

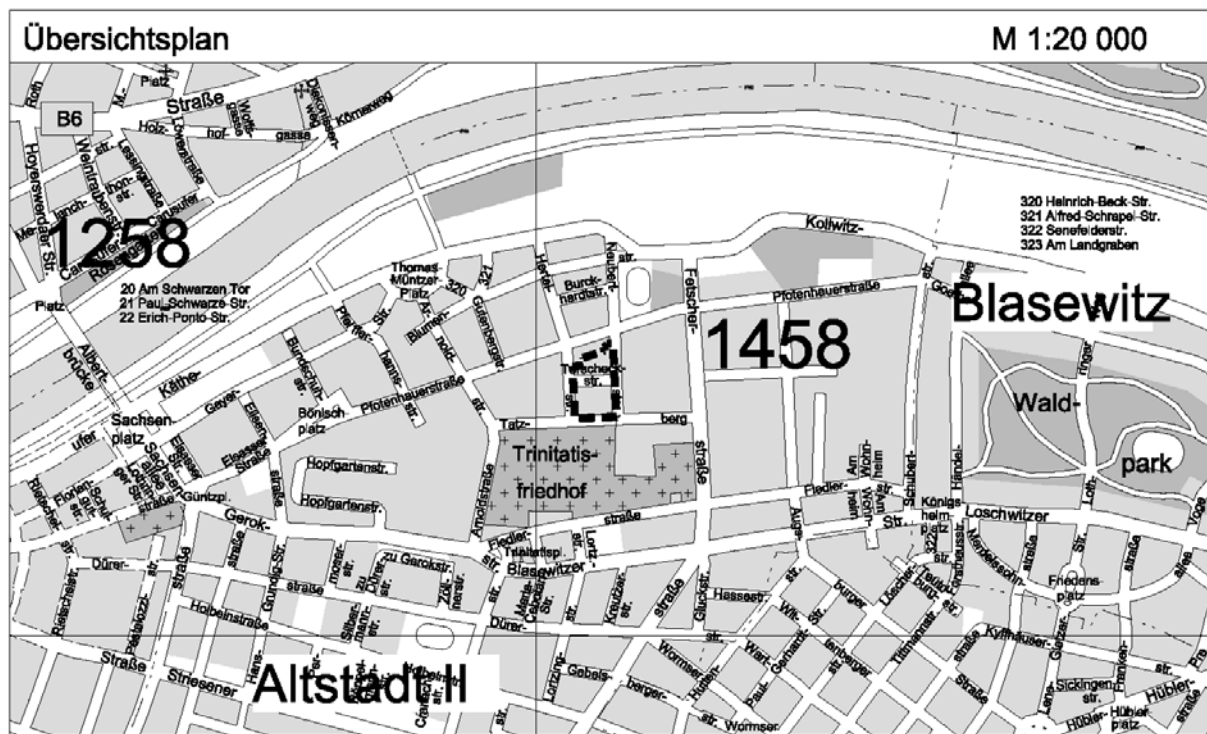
Bebauungsplan Nr. 79.3

Dresden-Altstadt II Nr. 1

Johannstadt Nord/Neubertstraße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 18. März 2013



Dresden,

gez.

Szuggat
Amtsleiter

Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 2 von 15

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse	3
1.1	Größe und Lage des Gebietes	3
1.2	Höhe, Topografie	3
1.3	Nutzungen im Gebiet	3
1.4	Angrenzende Nutzungen	3
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2.1	Vorhandene Situation	4
2.2.	Planungsziele	4
2.3	Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets	4
2.4	Städtebauliche Struktur	4
3.	Übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Integrierte Stadtentwicklung der Stadt Dresden	5
3.3	Gender Mainstreaming	5
4.	Umweltbelange/Umweltverträglichkeit	6
4.1	Bodenversiegelung	6
4.2	Klimatische Auswirkungen der Planung	6
4.3	Altlastenuntersuchung	6
4.4	Immissionsschutz	8
4.5	Kampfmittelbelastung	8
5.	Grünordnung	8
5.1	Analyse der Entwicklung des Landschaftsbildes und des Grünbestandes	8
5.2	Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Grünpotential	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.1.1	Straßenverkehrsnetz	9
6.1.2	Öffentlicher Personenverkehr	9
6.1.3	Ruhender Verkehr	9
6.2	Stadttechnische Erschließung	9
6.2.1	Trinkwasserversorgung	9
6.2.2	Entwässerung	10
6.2.3	Energieversorgung	10
6.2.4	Heizung	10
6.2.5	Straßenbeleuchtung	10
6.2.6	Telekommunikationsanlagen	10
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	11
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	11
7.3	Hinweise	13
7.3.1	Stadttechnische Erschließung	13
7.3.2	Schutz der Kulturdenkmale	13
7.3.3	Umgang mit Altlasten - Umgang mit belastetem Bodenaushub bzw. Trümmerschutt	14
7.3.4	Abstände zwischen Friedhöfen und Bebauung	14
8.	Flächenbilanz	15
9.	Plandurchführung	15
10.	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	15
10.1	Erschließung	15
10.2	Ausgleichsmaßnahmen	15
11.	Quellen	15

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 3 von 15

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.3, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Johannstadt Nord / Neubertstraße wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 102d, die östliche Grenze des Flurstückes 102c, die südliche Grenze der Flurstücke 74f, 74g, 74/2, die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 74i, die südliche Grenze der Flurstücke 74k, 74l
- im Westen durch die Hertelstraße,
- im Süden durch den Tatzberg,
- im Osten durch die Neubertstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

74/5	5.049 m ²
74/6	358 m ²
74/7	1.143 m ²
799	2.208 m ²
102/1	2.786 m ²
102/2	2.362 m ²
102/6	2.424 m ²
102/7	1.011 m ²
102/8	<u>1.188 m²</u>
	18.529 m ²

der Gemarkung Dresden-Altstadt II.

1.1 Größe und Lage des Gebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt 18.529 m².

1.2 Höhe, Topografie

Das Gebiet ist als eben zu bezeichnen. Die Geländehöhen liegen zwischen 112 m und 113 m NHN.

1.3 Nutzungen im Gebiet

Das Grundstücksareal ist wie folgt bebaut:

im Norden: mit einem ehemaligen Fabrikgelände nördlich und südlich der Terscheckstraße (dieser Teilbereich wurde beräumt), an der Terscheckstraße 2 mit einem denkmalgeschütztem Verwaltungsgebäude sowie an der Neubertstraße Nr. 13 mit einem Werkstattgebäude
im Süden: entlang der Straße Tatzberg mit der ehemaligen Turmwagenhalle der Verkehrsbetriebe, der alten Betriebsanlage UW Ostwerk sowie einem ehemaligen Funktionsgebäude der Verkehrsbetriebe.

1.4 Angrenzende Nutzungen

Die Nachbarschaft des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

im Norden: mehrgeschossiger Wohnungsbau als Blockrandbebauung entlang der Pfothenerstraße sowie einmündend in die Hertel- und Neubertstraße
im Osten: BIOZ – BiInnovationszentrum, Forschungszentrum des Technologie-zentrums Dresden und der TU Dresden sowie Seniorenheim Clara-Zetkin
im Süden: Trinitatis-Friedhof Dresden
im Westen: Stadtreinigung Dresden/Wertstoffhof sowie ein Lebensmitteldiscounter.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 4 von 15

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Vorhandene Situation

Die dem Geltungsbereich umfassenden Grundstücke stellen eine innerstädtische Brachfläche dar. Das Fabrikareal unterlag bis Mitte der 90er Jahre einer gewerblichen Nutzung und ist seit dem leerstehend. Die Gebäude unterliegen dem Verfall. Die Terschekstraße diente bislang einer fabrikbezogenen Erschließung und ist nicht öffentlich gewidmet. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 79 ist keine Wiedernutzung der vorhandenen Gebäude erfolgt.

2.2 Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Universitätsklinikums Dresden, von wissenschaftlichen Einrichtungen der TU Dresden sowie weiteren Instituten und Einrichtungen wie dem Max-Planck-Institut für molekulare Zellbiologie und Genetik, dem Bioinnovationszentrum sowie dem Zentrum für regenerative Therapie. Für die Ergänzung und Erweiterung bzw. Neuansiedlung bedarf es weiterer Flächen. Mit dem bestehenden Bebauungsplan liegt zwar Planungsrecht u. a. für die Einordnung nicht störender gewerblicher Nutzungen vor. Die Festsetzungen sind jedoch hinsichtlich der konkreten Art der baulichen Nutzung zu allgemein gefasst und entsprechen in Bezug auf Maß und städtebauliche Struktur nicht den Anforderungen der beabsichtigten neuen Vorhaben. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, die betreffenden Flächen für die konkreten Nutzungsabsichten zu sichern und darüber hinaus den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen für die beabsichtigte Entwicklung zu schaffen.

2.3 Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet war ursprünglich komplett gewerblich genutzt, befindet sich derzeit allerdings nicht in Nutzung.
Auf dem Flurstück Nr. 74/7 erfolgt derzeit eine gewerbliche Nutzung.

2.4 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur des Planungsgebietes wird maßgeblich durch die vorhandene Blockbebauung entlang der Straße Tatzberg sowie durch die typische Quartiersbebauung im Stadtteil Johannstadt bestimmt. Mit der Neuordnung des Areals wird eine Aufnahme der Blockbebauung als geschlossene Bauungsstruktur mit zwei Quartieren nördlich und südlich der Terschekstraße angestrebt. Die Terschekstraße soll künftig öffentlich gewidmet werden. Es entsteht eine Ost-West-Verbindung zwischen der Hertel- und der Neubertstraße, die der Erschließung der Flurstücke nördlich und südlich dient. Nördlich der Terschekstraße sind die vorhandenen Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnbebauung maßgebend und sollen in der Straßenrandbebauung fortgeführt werden. Die Bebauungen an der Hertelstraße und Neubertstraße werden in Straßenflucht fortgesetzt, entlang der Terschekstraße werden zurückgesetzte Baufluchten vorgesehen, welche den Straßenraum optisch vergrößern und den Gebäuden ein nutzbares Vorfeld schaffen. Eine Bebauung im Quartierinneren kann unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Geschossigkeit von 3 Geschossen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 12 m erfolgen, die als niedrigere Innenhofbebauungen auf das Wohnen Rücksicht nimmt. Hier soll bei der Zuordnung der konkreten Funktionen das Kriterium der Verträglichkeit mit dem Wohnen bestimmend sein. Die Bebauung südlich der Terschekstraße wird maßgebend an der Bebauung des BioInnovationsZentrum Dresden ausgerichtet. Insbesondere entlang der Straße Tatzberg soll die Gebäudeflucht und die Gebäudehöhe eine Fortsetzung finden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 5 von 15

Das Sächsische Bestattungsgesetz sieht entsprechende Abstandsflächen zwischen Friedhöfen und baulichen Nutzungen vor. Unter Inanspruchnahme des vorgesehenen Baurechts bedarf es einer Ausnahme von den Regelungen des Sächsischen Bestattungsgesetzes. Die Friedhofsträger wurden im Zuge der Planerarbeitung frühzeitig einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 79 stellt die Maßnahmen und Festsetzungen zur Rücksichtnahme auf die besondere Situation der Nachbarschaft zu den Friedhöfen im Zusammenhang dar. Die Straßenräume um die Friedhöfe sollen sich ihrem Charakter nach den Friedhöfen angemessen anpassen und durch eine entsprechende Gestaltung die geringeren Abstände gegenüber den in § 5 Abs. 5 SächsBestG zwischen Friedhofsgrenze und Bebauung geforderten ausgleichen. Die Einhaltung des im Sächsischen Bestattungsgesetz genannten Abstandes von 75 m zu allen sonstigen Nutzungen (außer Wohnen) bedeutet faktisch, dass eine bauliche Nutzung einzelner Baugebiete (z. B. hier SO2) nicht mehr möglich wäre. Das Sächsische Bestattungsgesetz sieht jedoch den 75 m-Abstand als Abstand von Friedhöfen zu Gewerbe- und Industriegebieten vor. Planerisch ist eine solche Entwicklung um die Friedhöfe herum nicht beabsichtigt. Daher wird eine Ausweisung als Sondergebiet (in den weiteren angrenzenden Bereichen zum Friedhof nach Bebauungsplan Nr. 79 Mischgebietsausweisung) als sinnvolle Variante angesehen. Unter Beachtung der genannten weiteren Festsetzungen (Ausschluss von Nutzungen mit Störwirkungen, Begrünung, Straßenraumgestaltung) erscheinen die Belange der Friedhöfe in ausreichendem Maße gewahrt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die konkreten Bauvorhaben ist nach §5 Abs.5 SächsBestG ein Antrag auf Befreiung durch den jeweiligen Bauherren zu stellen. Die Einbeziehung der Friedhofsträger auch zu den konkreten Vorhaben bleibt damit gewahrt.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet nördlich der Terscheckstraße als Wohnbaufläche und südlich der Terscheckstraße (überwiegender Flächenanteil) als gemischte Baufläche dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unter 2 ha und aufgrund der Entwickelbarkeit des Planvorhabens aus der gemischten Baufläche kann der Bebauungsplan Nr. 79.3 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

3.2 Integrierte Stadtentwicklung der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Stadtteile abgesteckt und formuliert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen schlüssig zur Realisierung dieser Absichten bei, die Johannstadt als wichtigen Standort für die Forschung, Wissenschaft und Bildung zu entwickeln. Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 79.3 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.3 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Die vorliegende Planung, welche die Schaffung und Sicherung von Entwicklungsflächen für Forschung, Wissenschaft und Bildung vorsieht, dient gleichermaßen den unterschiedlichen Geschlechtern. Ziel der Planung ist es, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 6 von 15

4. Umweltbelange/Umweltverträglichkeit

4.1 Bodenversiegelung

Die Analyse des gegenwärtigen Zustandes des Gebietes weist einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf. Auch große Teile des nicht überbauten Umfeldes der Fabrikgebäude ist durch Straßenplatten flächenhaft versiegelt.

4.2 Klimatische Auswirkungen der Planung

Die Johannstadt war bis zur Zerstörung großer Teilbereiche 1945 ein sehr dicht bebauter Stadtteil. Im Stadtteil dominierte die 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung mit überwiegend stark überbauten gewerblich genutzten Innenhöfen.

Aufgrund der ausgesprochen intensiven Entwicklung dieses innenstadtnahen Stadtteils bildete sich ähnlich der Innenstadt ein großflächiges Überwärmungsgebiet heraus. Damit unterscheidet sich insgesamt die heutige Situation nur unwesentlich von der historischen. Das Klimagutachten des Amtes für Umweltschutz aus dem Jahre 1995 weist den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 als Überwärmungsgebiet hoher Intensität aus. Bezüglich stadtklimatischer Aspekte besteht ein Sanierungsbedarf.

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festsetzungen, welche sich verbessernd auf das Stadtklima auswirken.

Dies sind im Einzelnen folgende textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Baugrundstücke
- Festschreibung einer Mindesterdüberdeckung für nichtüberbaute Teile von Tiefgaragen
- Festsetzungen zur Bepflanzung (Bäume und sonstige Begrünung)
- Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume in Bezug auf die Grundstücksgröße
- Festsetzung von Fassadenbegrünung in den Quartierhöfen
- Begrünung von Vorgärten
- Festsetzung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Eine grundsätzliche Verbesserung mit Auswirkungen auf das Stadtklima ist in großem Umfang nicht zu erwarten.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist aufgrund der innenstadtnahen Lage des Stadtteils sowie seiner Funktionen und Bedeutung die Beibehaltung intensiver baulicher Entwicklungsmöglichkeiten gerechtfertigt und erforderlich.

4.3 Altlastenuntersuchung

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes wurden mehrere Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Gemäß den sächsischen Richtlinien zur Altlastenbewertung¹²³ wurden die vorhandenen Unterlagen zu den Flächen ausgewertet und die möglichen Konflikte bewertet. Die Flächen wurden entsprechend im Plan dargestellt.

1 ¹SMUL: Materialien zur Altlastenbewertung Band 2 - Empfehlung zur Handhabung von Prüf- und Maßnahme werten für die Gefährdungsabschätzung von Altlasten in Sachsen. Dresden, April 1995

2 ²SMUL: Handbuch zur Altlastenbehandlung Teil 3 - Gefährdungsabschätzung, Pfad und Schutzgut Grundwasser. Dresden, 02.01.1995

3 ³SMUL: Handbuch zur Altlastenbehandlung Teil 4 - Gefährdungsabschätzung, Pfad und Schutzgut Boden. Dresden, 12/1995

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 7 von 15

Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar.

Die relevanten Altstandorte bzw. -ablagerungen wurden wie folgt bewertet:

Adresse der dargestellten Flächen	AKZ	lfd. Nr. der Altlastfläche
Pfotenhauer Str. 78	62/201101	A 11
Am Standort wurde aufgrund der Vornutzung als Columborit-Firma Dr. Erich Dietrich mit flüssigen chemisch- technischen Erzeugnissen umgegangen. Aus dieser Zeit wurde ein unterirdischer mit Sand gefüllter Tank bekannt. Ein zweiter Behälter wird im Boden noch vermutet. Außerdem diente der Standort vor 1940 als Produktionsstätte für Wachse und Schuhcremes und nach 1945 zur Metallbearbeitung und –behandlung sowie zur Verarbeitung von Stahl- und Blechwaren.		
Tatzberg 43	62/202109	A 13
Am Standort wurde aufgrund der Vornutzung als Umspannwerk mit MKW und Unkrautbekämpfungsmitteln umgegangen.		
Terscheckstr.	keine	A 15
Diese Bereiche waren kriegszerstört. Bei den Kriegszerstörungen sind originale und brandbedingte Kontaminationen auf den Flächen verblieben, z. T. auch Kellerhöhlräume verfüllt worden. Eine Detaillokalisierung ist aufgrund der Quellenlage nicht möglich.		

Kontrolle der Baumaßnahmen

Auf den im Rechtsplan mit „A 11“, „A13“ und „A 15“ bezeichneten Flächen wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Abbruch- und Aushubmaterial können belastet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne des § 52 SächsBO i. V. m. § 4 b BodenschutzG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG).

Die Bezeichnung der Altlastenflächen entspricht denen des Bebauungsplanes Nr. 79. Die Flächen wurden nicht neu durchnummeriert.

Hinweise im Umgang mit Trümmerschutt

In den mit „A 15“ bezeichneten Flächen ist die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt gemäß § 12 SächsABG i.V.m. § 3 SächsBO durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern. Ausgenommen sind die mit unterkellerten Gebäuden bebauten Bereiche.

Der Hinweis dient dem sach- und umweltgerechten Umgang mit dem Schutzgut Mensch und Boden und der Vermeidung von Umweltschäden.

Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten bzw. bezeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 8 von 15

Der Hinweis dient dem sach- und umweltgerechten Umgang mit dem Schutzgut Mensch und Boden und der Vermeidung von Umweltschäden.

4.4 Immissionsschutz (Lärm/ Luft)

Im jeweiligen Verfahren nach SächsBO sind die notwendigen Maßnahmen in Abhängigkeit von geplanten Nutzungen bzw. technischen Anlagen festzulegen. Dazu ist durch den Bauherrn mittels eines schalltechnischen Gutachtens der entsprechende Nachweis nach DIN 4109 bzw. VDI 2719 zu führen.

Von der Bebauung nördlich und südlich der Terschekstraße ausgehend, dürfen an den schutzwürdigen Räumen der Wohnbebauung der Pfothenauerstraße tags maximal 55 dB und nachts maximal 40 dB nach DIN 18005 anliegen. An den Friedhofsanlagen dürfen nachts maximal 55 dB anliegen.

Ausgehend von den Bestandseinrichtungen (BIOZ; CRTD) lässt sich einschätzen, dass bei den beabsichtigten neuen Nutzungen mit vergleichbarem Nutzungscharakter keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind. Im Zuge der Planung der Gebäude sind insbesondere die Lüftungsanlagen abgewandt von der Wohnbebauung anzuordnen, um vermeidbare Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Hinweise dienen der Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzung.

4.5 Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 7. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

Der Hinweis dient dem sach- und umweltgerechten Umgang mit dem Schutzgut Mensch und Boden und der Vermeidung von Umweltschäden.

5. Grünordnung

5.1 Analyse der Entwicklung des Landschaftsbildes und des Grünbestandes

Eine Entwicklung des Landschaftsbildes ist im Bestand nicht gegeben. Es handelt sich um eine Industriebrachfläche ohne Grünbestand. Ein Verlust ist nicht gegeben. Mit der Bebauung der Flurstücke erfolgt eine Beseitigung der Brache und damit erheblich versiegelter Flächen.

5.2 Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Grünpotential

Mit der Neubebauung ergeben sich keine Auswirkungen auf das vorhandene Grünpotential.

Durch eine Bepflanzung entlang der Terschekstraße mit Bäumen wird die geplante fußläufig nutzbare Ost-West-Achse gestaltet.

Im Bestand sind keine Bäume vorhanden. Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festlegungen erfährt das Areal eine Aufwertung und eine durchgehenden Begrünung der Freiflächen.

Eine weitere Aufwertung der unmittelbaren Umgebung ist durch eine straßenbegleitende Begrünung entlang der Hertelstraße und der Straße Tatzberg möglich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt künftig eine Versickerung der Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Hierdurch erfolgt eine Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 9 von 15

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Straßenverkehrsnetz

Das Planungsgebiet ist wie folgt an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden:

im Norden: Pfothenhauerstraße

im Osten: Neubertstraße

im Süden: Straße Tatzberg

im Westen: Hertelstraße

Die Anbindung an das städtische Straßenhauptnetz ist damit ausreichend vorhanden.

Der nicht öffentliche Teil der Straße Terscheckstraße soll zukünftig öffentlich gewidmet werden. Hierdurch wird neben der Ost-West-Verbindung der Hertel- und Neubertstraße eine Erschließungsmöglichkeit der Flurstücke nördlich und südlich der Terscheckstraße gewährleistet.

6.1.2 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Bus-Linienverkehr:

Nr. 62 – Verbindung Dresden Johannstadt – Dresden Dölzchen ab Haltestelle Fettscher- bzw. Pfothenhauerstraße

Nr. 74 – Verbindung Dresden Johannstadt – Dresden Reick ab Haltestelle Fettscherstraße

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die das Grundstücksareal einfassenden Straßen Neubertstraße, Tatzberg und Hertelstraße werden beidseitig mit ruhendem Verkehr mit Längsparkern genutzt. Die im Planungsgebiet befindliche Terscheckstraße wird öffentlich gewidmet und erhält ebenfalls Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

Der mit der Neubebauung entstehende Stellplatzbedarf (ausgehend vom realisierbaren Bauvolumen wird geschätzt, dass in Abhängigkeit von den konkreten Nutzungen bis zu ca. 400 Stellplätze erforderlich werden können) ist gemäß Sächsische Bauordnung auf den eigenen Flurstücken nachzuweisen. Der Nachweis ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.2 Stadttechnische Erschließung

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind entlang der Hertelstraße, Terscheckstraße, Neubertstraße und Tatzberg an das Trinkwassernetz angeschlossen.

In Abhängigkeit der künftigen Bebauung kann sich ggf. eine erweiterte Erschließung des Trinkwassernetzes in der Hertelstraße, Bereich zwischen Terscheckstraße und Tatzberg, als Bedarf ergeben.

Nach aktueller Netzsituation kann im Plangebiet bis zu 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über Hydranten aus dem Trinkwassernetz im Umkreis von bis zu 300 m über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Voraussetzung ist ein störungsfreier Netzbetrieb sowie nur ein Brandfall im Gebiet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 10 von 15

6.2.2 Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über vorhandene Mischwasserkanäle erfolgen.

Behandlung von Niederschlagswasser

Oberirdisch anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist gemäß §13 der Entwässerungssatzung die wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis des Umweltamtes bei der Stadtentwässerung Dresden GmbH vorzulegen.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern aus bodengeologischen Gründen eine Versickerung nicht möglich ist.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser

In Versickerungsflächen ist kontaminierter Untergrund vollständig auszukoffern.

6.2.3 Energieversorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind entlang der Hertelstraße, Terscheckstraße, Neubertstraße und Tatzberg an das Elektroversorgungsnetz angeschlossen.

In Abhängigkeit der künftigen Bebauung kann sich ggf. eine Erweiterung des Elektroenergieversorgungsnetzes in der Hertelstraße, Bereich zwischen Terscheckstraße und Tatzberg, als Bedarf ergeben. Im Gelände und in den angrenzenden Gehwegen sind mehrere Mittelspannungskabel vorhanden.

6.2.4 Heizung

Die vorhandenen Wärmeversorgungsanlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Sie können für den Anschluss von Neubebauungen problemlos erweitert werden. Die Wärmeversorgung ist alternativ auch über das vorhandene Netz mit Erdgas möglich. Die Auswahl des Heizmediums obliegt den Bauherren, die mit den jeweiligen Versorgungsträgern Anschlussverträge abschließen müssen.

Das Gebiet wurde von der DREWAG als Gasrückbauggebiet benannt. Das bedeutet, dass mittelfristig Gasleitungen außer Betrieb genommen werden. In Einzelfällen ist eine Gasversorgung weiterhin möglich. Ansonsten kann die Versorgung mit Fernwärme erfolgen.

Es wird zur Minimierung von Emissionen die Versorgung mit Fernwärme empfohlen.

6.2.5 Straßenbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung fehlt im Bereich der Terscheckstraße. Mit Ausbau der Straße und öffentlicher Widmung ist diese herzustellen.

6.2.6 Telekommunikationsanlagen

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, Beginn und Ablauf rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, dem Versorgungsträger schriftlich anzuzeigen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 11 von 15

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund des beabsichtigten Planungszieles wird das Plangebiet neu als Sondergebiet, SO1 und SO2, nach § 11 BauNVO definiert. Es handelt sich nach § 11 Abs. 2 BauNVO um Sondergebiete, die der Unterbringung der Wissenschaft und Forschung dienen. Weitere zulässige Nutzungen sind Flächen für Kinderbetreuung, Bibliotheken, Cafeteria, Gästewohnungen sowie Nutzungen, die im unmittelbaren Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Damit sollen die Flächen in Nachbarschaft der bereits bestehenden Einrichtungen als Entwicklungsflächen für analoge Nutzungen gesichert werden. Gegenüber der bisherigen Planung soll eine Mischung mit Wohnnutzung nicht erfolgen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO

Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen BauNVO

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) und höchste Gebäudehöhe (HGH) ist der Schnittpunkt der Oberkante des vorhandenen öffentlichen Gehwegs mit der Mitte der Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Maßgeblich ist die Gehbahnrücklage. Sofern sich die festgesetzte Höhe (TH/HGH) auf ein Baufeld bezieht, dass von mehreren Straßen umgeben ist, ist die festgesetzte Höhe von der gemittelten Höhe des vorhandenen Gehwegs zu ermitteln. Für die nördliche Bebauung der Terschekstraße ist die vorhandene Bebauung der Hertel- und Neubertstraße maßgebend; TH 16,50 m bis 17,00 m, HGH 22,00 m, im Quartierinneren HGH 12, 00 m bei max. 3 Geschossen. Für das Areal zwischen Terschekstraße und Tatzberg sind die Höhen des BIOZ/CRTD maßgebend; TH 17,25 bis 17,75 m, HGH 20,00 m.

GRZ

Mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,5 in beiden Baugebieten wird eine unversiegelte Fläche gesichert.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Tiefgaragen

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Mutterboden bei Baumpflanzungen mit 1,3 m Mutterboden zu überdecken und zu begründen. Die Planung, welche die Entwicklung eines innenstadtnahen Stadtteiles mit großer Nutzungsintensität anstrebt, führt mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung zu einem dicht bebauten Gebiet. Insbesondere die Notwendigkeit zur Herstellung von Stellplätzen führt zu größeren Versiegelungen. Daher sind städtebaulich-gestalterische Aufwertungen, insbesondere der Freiräume vorzusehen. Eine Mindestüberdeckung im Bereich von nichtüberbauten Tiefgaragen mit 80 cm Mutterboden (bei Baumpflanzungen 1,3 m Überdeckung) schafft Voraussetzungen für eine angemessene Begrünung dieser Bereiche. Zusätzlich entsteht eine Speicherkapazität für Niederschlagswasser. Neben variantenreichen Gestaltungsspielräumen kann eine Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung erreicht werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 12 von 15

Anpflanzungen von Bäumen und sonstige Begrünung

Die festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße oder großkronige Laubbäume an Fahrstraßen und Parkierungseinrichtungen mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m bis 0,20 m, ansonsten mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m anzupflanzen. Baumpflanzungen innerhalb von Straßen und Grünräumen sollen schon unmittelbar nach der Herstellung zur wirksamen und attraktiven Gestaltung beitragen. Dazu ist es erforderlich, Pflanzmaterial in einer entsprechenden Qualität zu verwenden.

Entlang der Terscheckstraße sind straßenbegleitende Baumreihen bestehend aus 20 Bäumen anzupflanzen. In der Straßengestaltung ist auf funktionale und gestalterische Bedingungen der Neubebauung Rücksicht zu nehmen.

Die Baumscheiben der neu zu pflanzenden Straßenbäume sind mindestens 6 m² groß, das Bankett ist mindestens 1,5 m breit auszubilden.

Um gute Wachstumsbedingungen zu ermöglichen, müssen bestimmte Standards beim Pflanzen gesichert werden, z. B. die Größe der Baumscheiben.

Im Ausgleich zu der Unterschreitung der Mindestabstände zu Friedhofsanlagen soll ebenfalls entlang der Südseite der Straße Tatzberg zwischen Fetscherstraße und Arnoldstraße eine durchgehende straßenbegleitende Baumreihe angepflanzt werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Für Grundstücke mit geschlossener Bebauung ist ein Baum je angefangene 600 m² Gesamtgrundstücksfläche zu pflanzen.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen. Baumbestand, der erhalten wird, ist auf die zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur des Stadtteils ist es erforderlich, eine angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke dauerhaft zu gewährleisten. Da mit dem Bebauungsplan nicht grundstücksscharf eine Freiraumgestaltung vorgegeben werden kann, wird das Pflanzen der erforderlichen Bäume bezogen auf die Größe der Baugrundstücke festgesetzt. Die damit angestrebte flächige Durchgrünung soll die durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe zumindest soweit kompensieren, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Stadtteil auf Dauer gesichert werden.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 3 m Wandfläche ist eine Pflanze vorzusehen. Fassadenbegrünungen, welche prägend für das Straßen- und Ortsbild wirken, bestehen im Plangebiet nicht. Das Umfeld zu den öffentlichen Straßenräumen wird hauptsächlich durch eine architektonische Ausformung der Fassaden bestimmt, was auch den innenstadtnahen Charakter der nördlichen Johannstadt ausmacht. Der Erhalt dieses Gestaltungscharakters wird mit dem Bebauungsplan fortgeführt. Fassadenbegrünungen sollen daher den Hofbereichen vorbehalten bleiben, wo mit diesem Mittel ähnliche wie zum Thema Dachbegrünung beschriebene Effekte erreicht werden können.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 13 von 15

Vorgärten

Vorgärten im Sinne von nicht bebauten Grundstücksflächen entlang der Straßen sind als Grünflächen mit Strauch- und Staudenpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. In der Nachbarschaft zu Trinitatis- und Jüdischem Friedhof vermitteln sie zwischen Grünbereich und straßenbegleitender Bebauung. Vorgärten als Grünflächen mit Sträuchern und Stauden sind überwiegend unversiegelte Flächen und stellen damit einen natürlichen Speicherraum für Regenwasser dar.

Behandlung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken trägt zur annähernden Beibehaltung natürlicher Grundwasserverhältnisse bei. Versickerungsflächen stellen gleichzeitig auch Abkühlungsflächen dar, welche gerade in dicht bebauten, innenstadtnahen Gebieten von besonderer Bedeutung sind. Die Wohn- und Arbeitsbedingungen können durch gute kleinräumliche Klimaverhältnisse gefördert werden.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind in Teilbereichen Altlasten im Boden vorhanden. In den gekennzeichneten Flächen A 11; A 13 und A 15 kann unbelastetes Niederschlagswasser nicht ohne weiteres versickert werden. Wenn kontaminierter Untergrund in Versickerungsflächen angetroffen wird, so ist dieser auszukoffern und gesondert zu entsorgen. Die im Untergrund der vorgesehenen Versickerungsflächen angetroffenen Verunreinigungen oder recycelter Bauschutt, die für die Versickerung ungeeignet sind, sind bis zum sauberen gewachsenen Boden auszuräumen und durch geeignetes sicherfähiges Material zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen. Ansonsten kann eine Verbreitung von Schadstoffen mit dem fließenden Grundwasser erfolgen. Dies ist zu verhindern.

7.3 Hinweise

7.3.1 Stadttechnische Erschließung

In den dicht bebauten innenstadtnahen Bereichen wird seitens der Stadt angestrebt, die Heizanlagen auf emissionsarme Energieträger umzustellen und dadurch einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität speziell in den klimatisch problematischeren Stadtgebieten zu leisten.

Die besten Voraussetzungen bietet hierfür die Fernwärme. Daher wird der Anschluss von neuen Heizungsanlagen an das bestehende Fernwärmenetz empfohlen.

Im Sinne der umfassenden Informationsweitergabe werden die Fernwärmeprimärleitungen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, mit dem Ziel.

7.3.2 Schutz der Kulturdenkmale (§§ 1 und 2 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind dem Denkmalschutzamt der Stadt Dresden unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Wochentages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Denkmalschutzamt oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 14 von 15

Der Bereich zwischen Hertel- und der Neubertstraße ist ein archäologisches Relevanzgebiet (Bronze- und Eiszeitliche Gräber). Das Landesamt für Archäologie wird sich im Zuge der Baumaßnahme einen Einblick in das angeschnittene Bodendach verschaffen. Aus diesem Grunde ist das Landesamt für Archäologie vom Vorhabenträger spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über den beabsichtigten Baubeginn zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und Telefonnummern benennen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich Bauverzögerungen infolge archäologischer Untersuchungen ergeben. Im Falle der Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung oder einer sich daraus ergebenden Grabung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

7.3.3 Umgang mit Altlasten - Umgang mit belastetem Bodenaushub bzw. mit Trümmerschutt

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG).

In den mit „A 15“ bezeichneten Flächen ist die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt gemäß § 12 SächsABG i.V.m. § 3 SächsBO durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern. Ausgenommen sind die mit unterkellerten Gebäuden bebauten Bereiche.

7.3.4 Abstände zwischen Friedhöfen und Bebauung

Für Grundstücke, welche sich in Nachbarschaft zu den vorhandenen Friedhöfen befinden, gelten die Abstandsregelungen des Sächsischen Bestattungsgesetzes. Wird eine Unterschreitung der Abstände beabsichtigt, so ist eine Befreiung nach § 5 Abs. 5 SächsBestG beim Bauaufsichtsamt zu beantragen.

Die Abstandsregelungen dienen dazu, die Ruhe, Würde und Pietät der Friedhöfe zu wahren. Bei der Planung und Gestaltung von Vorhaben innerhalb der vorgeschriebenen Abstände ist auf diese Belange besondere Rücksicht zu nehmen, um trotz der Unterschreitung der Abstände eine angemessene und verträgliche Situation zu erreichen. Eine Abstimmung mit dem jeweiligen Friedhofsträger bei Vorhaben innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Abstände wird vor einer Bauantragstellung empfohlen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom: 18.03.2013

Seite 15 von 15

8. Flächenbilanz

Bestand = Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Planung = Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Bestand	Planung
Fläche Geltungsbereich	18.529 m ²	18.529 m ²
Verkehrsfläche	2.208 m ² / 11,9 %	2.208 m ² / 11,9 %
Gebäudefläche	6.979 m ² / 37,7 %	ca. 9.074 m ² / 49,0 %
Unversiegelte Fläche	9.342 m ² / 50,4 %	ca. 7.247 m ² / 39,1 %
Gehölzbestand und Planung	20 Stk.	20 Stk.
NW-Versickerung		ca. 7.000 m ²

9. Plandurchführung

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich. Der Erwerb der Baugrundstücke im Geltungsbereich durch einen Vorhabenträger wird beabsichtigt bzw. ist inzwischen erfolgt.

10. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

10.1 Erschließung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 werden keine zusätzlichen Erschließungsanlagen vorgesehen.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die Eingriffe sind nicht ausgleichsrelevant, da sie im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen entstehen nicht. Kosten für Ersatzpflanzungen nach Gehölzschutzsatzung sind vom künftigen Bauherren zu leisten.

11. Quellen

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden
INSEK