

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Leitbauten und Leitfassaden	2
2.1	Wiederherstellung Westfassade Neumarkt	2
2.2	Dinglingerhaus	3
2.3	Regimentshaus	4
2.4	Weitere Leitbauten	4
3	Erschließung	5
3.1	Verkehrsflächen	5
3.2	Tiefgarage	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	Wohnnutzung	7
4.1.2	Nutzungseinheiten	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Hofüberbauung	9
4.2.2	Geschossigkeit im Hof	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.3.1	Baulinien	10
4.3.2	Baugrenzen	11
4.4	Bedingte Festsetzung	11
5	Bauordnungsrecht	12
5.1	Fassaden	12
5.1.1	Materialität	12
5.1.2	Gliederung	13
5.2	Dachausbildung	13
6	Hinweise	14
6.1	Kellererhalt	14
6.2	Kampfmittelbelastung	15
7	Sonstiges	15
7.1	Kulturdenkmale	15
7.2	Stellplatznachweis	15
7.3	Rettungswege	15
7.4	Öffentliche Beleuchtung	16

1 Geltungsbereich

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze der Geltungsbereich auf das angrenzende kommunale Gewandhausgrundstück erweitert und dort die Unterbauung mit einer Tiefgarage zugelassen sowie die Freiflächengestaltung geregelt werden sollte.

Es wird vorgebracht, dass für Tiefgaragen im Bereich des an den Plangeltungsbereich angrenzenden kommunalen Gewandhausgrundstückes eine Mindestüberdeckung mit 1,50 m durchwurzelbarem Substrat zur Sicherung der geplanten Anpflanzungen festzusetzen ist.

Es wird vorgebracht, dass die erforderliche Fläche für einen Verbindungstunnel zur Tiefgarage des Quartiers VIII durch Erweiterung des Plangeltungsbereiches in den Bebauungsplan Nr. 340 einbezogen werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 umfasst die Fläche des Quartiers VI, die mit Gebäuden bebaut werden soll, und umlaufend einen Anteil der angrenzenden öffentlichen Flächen.

Für eine Erweiterung des Geltungsbereiches wäre ein weiterer Schritt innerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit erneuter Beschlussfassung und öffentlicher Auslegung erforderlich. Der damit verbundene Zeitverlust entspricht nicht den Vorstellungen der Landeshauptstadt Dresden und der Flächeneigentümer. Vielmehr besteht im Interesse eines baldigen Baubeginns das Ziel, den Bebauungsplan schnellstmöglich zum Satzungsbeschluss zu führen und Baurecht für die Entwicklung des Quartiers VI zu schaffen. Nur so kann zeitnah Planungssicherheit für die zukünftigen Bauherren herbeigeführt werden.

Die vorgeschlagenen Geltungsbereichserweiterungen betreffen Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden. Vereinbarungen zur Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen können über Gestattungsverträge vereinbart werden. Ein Planungserfordernis besteht nicht.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2 Leitbauten und Leitfassaden

2.1 Wiederherstellung Westfassade Neumarkt

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Westfassade des Neumarktes in ihrer Form vor der Zerstörung 1945 durch Rekonstruktion des ehemaligen Gebäudes Neumarkt 13 mit dem ersten Kaufhaus von Dresden („Au petit Bazar“) und des ehemaligen Gebäudes Neumarkt 14 mit dem Semperischen Ladeneinbau („Elimeyerscher Laden“) wiederhergestellt werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Grundlage für die Festsetzung von zu rekonstruierenden Fassaden am Neumarkt bilden die Aussagen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes. Dieses Konzept ist vom Stadtrat beschlossen, von breiter Öffentlichkeit getragen und in seinen Festlegungen allen Grundstückseigentümern und Grundstücksinteressenten am Neumarkt als verbindlich bekannt.

An erster Stelle des von der Landeshauptstadt Dresden entwickelten Konzeptes zum Wiederaufbau des Neumarktes steht die Wiederherstellung der historischen Straßen- und Platzräume. Hinzu kommt die Rekonstruktion besonders bedeutender Gebäude bzw. Fassaden, den Leitbauten und Leitfassaden, die abschließend im Städtebaulich-gestalterischen Konzept aufgeführt sind. Ihre Definition erfolgte auf Basis einer fachlich-wissenschaftlichen Recherche, Analy-

se und Bewertung, in deren Ergebnis besonders wertvolle, gut dokumentierte Gebäude zum Wiederaufbau vorgeschlagen wurden. Darin ist eine Rekonstruktion der Westfassade des Neumarktes Neumarkt 13-14 nicht vorgesehen, da zum Beschlusszeitpunkt eine Bebauung auf dem nach neuerer Maßgabe frei zu haltenden Gewandhausgrundstück geplant war.

Die originalgetreue Rekonstruktion weiterer Fassaden oder Gebäude auf Initiative der jeweiligen Bauherren wird von der Landeshauptstadt Dresden grundsätzlich unterstützt. Wichtig ist dabei, dass die Rekonstruktion auch tatsächlich originalgetreu erfolgt und nicht von den Grundprinzipien für den Wiederaufbau am Neumarkt abweicht.

Im Bebauungsplan werden auf Basis des § 9 BauGB Festsetzungen getroffen, die die mögliche Bebauung im Quartier VI regeln. Der Katalog möglicher Festsetzungen in Bebauungsplänen ist im BauGB abschließend enthalten und kann nicht erweitert werden. Insbesondere die spezielle Rekonstruktion eines Hauses kann mittels eines Bebauungsplanes nicht erreicht werden. Dies erfolgt bei Veräußerung der städtischen Grundstücke durch Regelungen im Kaufvertrag und bei späterer Projektentwicklung im städtebaulichen Vertrag, der den Bauherren zur Rekonstruktion des Gebäudes verpflichtet.

Grundsätzlich wird mit den getroffenen Festsetzungen auch die Rekonstruktion der dem Neumarkt zugewandten Quartiersseite ermöglicht. Die historisch dokumentierten Parzellengrößen, Gebäudehöhen und Baulinien werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Sächsischer Bauordnung, mit denen allgemeine Regelungen zur Fassadengliederung, Materialität und Dachformen getroffen werden. Die detaillierte Gebäudeplanung liegt jedoch in der Verantwortung der Bauherren.

Eine verpflichtende Festsetzung zur Rekonstruktion dieser Fassaden im Bebauungsplan würde somit weit über die Aussagen des Städtebaulich-gestalterischen Konzeptes und damit über den niedergelegten und öffentlich bekannten Konsens zu Leitfassaden hinausgehen. Weiterhin weisen die historischen Fassaden gegenüber den Leitbauten im Quartier VI (Regimentshaus und Dinglingerhaus) eine vergleichsweise einfache Fassadenarchitektur ohne herausragende repräsentative Architekturelemente auf. Auf Basis einer neuerlichen Befassung der Bauhistoriker und Denkmalpfleger der Gestaltungskommission im Jahre 2010 kann nur Teilen der Fassadenfolge eine besondere architektonische und kulturhistorische Bedeutung beigemessen werden. Aus diesen Gründen erscheint es angemessen, die originalgetreue Rekonstruktion historischer Fassaden an der Ostseite des Quartiers zum Neumarkt hin im Bebauungsplan zu ermöglichen, aber nicht zu erzwingen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.2 Dinglingerhaus

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass in den Arkadenhof des Dinglingerhauses der derzeit am Gewandhaus befindliche Originalbrunnen umgesetzt und nicht ein anderer Brunnen eingeordnet werden sollte.

Es wird vorgebracht, dass die Wiedererrichtung der an das Dinglingerhaus angrenzenden Hofflügel nicht als zwingend festgesetzt werden soll.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Aufgrund des architektonischen und kulturhistorischen Wertes des Dinglingerhauses soll entsprechend der im Städtebaulich-gestalterischen Konzept getroffenen Festlegungen bei seiner Wiederherstellung neben der Rekonstruktion der Fassade auch die Hauptgrundrissstruktur wieder ablesbar gestaltet werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Ausbildung des sehr bedeutsamen himmeloffenen historischen Hofes. Auf die Wiederherstellung der Hofflügel kann

nicht verzichtet werden, da andernfalls das Wiederentstehen des Hofes nicht gesichert ist und somit das Planungsziel nicht erreicht werden kann.

Ebenso ist an der historisch dokumentierten Stelle wieder ein Hofbrunnen zu errichten. Der historisch an diesem Ort vorhandene Brunnen ist an der rückwärtigen Fassade des Gewandhaus-hotels in der Gewandhausstraße angebracht. Ein Zugriff darauf ist rechtlich nicht gesichert.

Grundsätzlich sind daher für die Realisierung eines Brunnens im Hof des Dinglingerhauses verschiedene Varianten denkbar: der originale Brunnen könnte wieder an diese Stelle versetzt werden, ein Brunnen könnte dem historischen Vorbild nach als Kopie angefertigt werden oder ein vollkommen neuer Brunnen in neuer Gestaltung könnte entstehen. Aufgrund der damit verbundenen hohen Anforderungen an die Bauherrschaft wird im Rahmen der Festsetzung keine abschließende Entscheidung getroffen. Zur Errichtung des Hofbrunnens sind alle drei Varianten, also bei entsprechender Verfügbarkeit auch das Versetzen des Originalbrunnens, zulässig. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

2.3 Regimentshaus

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die Abgrenzung des Regimentshauses an der Ecke Richtung Galeriestraße so nicht umgesetzt werden kann.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurden die typischen und wesentlichen Bestandteile der Gebäudegrundrisse der Leitbauten Regimentshaus und Dinglingerhaus festgelegt und, soweit bauplanungsrechtlich zulässig, im Bebauungsplan verankert. Die Rekonstruktion von Grundrisselementen ist aus dem Städtebaulich-gestalterischen Konzept abgeleitet, in dem für diese Leitbauten die vollständige Wiederherstellung der Fassade und der Hauptgrundrisstruktur festgelegt ist.

Im Bebauungsplan erfolgt die Abgrenzung des Gebäudes durch seitliche Baulinien, an deren Stelle Brandwände auszubilden sind. Die Abgrenzung entspricht dabei dem historischen Grundriss des Regimentshauses, das eng mit seinem Nachbargebäude Galeriestraße 24 verzahnt war. Da an dieser Stelle in der Tat ein ungünstiger Grundrisszuschnitt vorliegt, wird hier eine Abweichung zu Vereinfachung der Linienführung zugelassen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen zu Ausnahmen von der Baulinie werden um die Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen bei der Abgrenzung des Regimentshauses erweitert.

2.4 Weitere Leitbauten

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zur Rekonstruktion der Gebäude Galeriestraße 24 und Neumarkt 14 entsprechend Stadtratsbeschluss vom 13.07.2000 fehlen.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

An erster Stelle des von der Landeshauptstadt Dresden entwickelten Konzeptes zum Wiederaufbau des Neumarktes steht die Wiederherstellung der historischen Straßen- und Platzräume. Hinzu kommt die Rekonstruktion besonders bedeutender Gebäude bzw. Fassaden, den Leitbauten und Leitfassaden, die abschließend im Städtebaulich-gestalterischen Konzept aufgeführt sind. Ihre Definition erfolgte auf Basis einer fachlich-wissenschaftlichen Recherche, Analy-

se und Bewertung, in deren Ergebnis besonders wertvolle, gut dokumentierte Gebäude zum Wiederaufbau vorgeschlagen wurden. Die originalgetreue Rekonstruktion weiterer Fassaden oder Gebäude auf Initiative der jeweiligen Bauherren wird von der Landeshauptstadt Dresden grundsätzlich unterstützt. Wichtig ist dabei, dass die Rekonstruktion auch tatsächlich originalgetreu erfolgt und nicht von den Grundprinzipien für den Wiederaufbau am Neumarkt abweicht.

Für die zum Jüdenhof orientierten Gebäude Galeriestraße 24 und Neumarkt 14 ist im Städtebaulich-gestalterischen Konzept die Rekonstruktion der Fassaden vor neuen Grundrissen vermerkt, sofern ausreichende Dokumentationen nachgewiesen werden können.

Der vorliegende Dokumentationsstand zu diesen Gebäuden erlaubt zwar eine Wiedererrichtung der historischen Fassaden, kann jedoch nicht als so ergiebig bewertet werden, dass eine verpflichtende Festsetzung zur Rekonstruktion im Bebauungsplan gerechtfertigt erscheint. Unter Beachtung der nachgeordneten Priorität der Wiederherstellung der Gebäude Galeriestraße 24 und Neumarkt 14 gegenüber anderen Leitbauten im Städtebaulich-gestalterischen Konzept wird daher auf eine Verpflichtung des zukünftigen Eigentümers zur Wiederherstellung verzichtet.

Im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Gebäuden ist eine originalgetreue Rekonstruktion der Fassaden möglich. Die Grundzüge der historischen Kubatur sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3 Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die öffentlichen Verkehrsflächen alle statt als ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ als ‚Verkehrsberuhigter Bereich mit zeitlich begrenzter Anlieferung‘ festgesetzt werden sollten, da in allen Bereichen Belieferung mit Waren stattfindet.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Dem Bestand und dem Verkehrskonzept für den Neumarktbereich folgend, sind die innerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Anteile der Verkehrsflächen des Neumarktes, des Jüdenhofs, der Galerie- und der Frauenstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hierbei erfolgt eine Unterscheidung in die Flächen, die als verkehrsberuhigter Bereich Fußgängern, Radfahrern und dem Individualverkehr gleichberechtigt zur Verfügung stehen (V1 Frauenstraße und Galeriestraße) und in die Flächen, auf denen nur Fußgängerverkehr sowie eine zeitlich begrenzte Anlieferung zulässig sind (V2 zum Neumarkt und zum Jüdenhof).

Da in der vorgetragenen Stellungnahme angenommen wird, dass in dem als ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ gekennzeichneten Zonen keine Belieferung möglich wäre, besteht insofern ein Missverständnis. Anliefervorgänge sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan innerhalb beider Flächenkategorien zulässig. Die verbindliche Festlegung dazu wird durch die Straßenverkehrsbehörde im Zuge der verkehrsrechtlichen Anordnung getroffen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.2 Tiefgarage

Vorgetragene Inhalte

3.2.1

Es wird vorgebracht, dass zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze aufgrund von Bestandskellern und Leitungsführungen eine Erweiterung der vorgesehenen Tiefgarage unter die angrenzende Fläche des Gewandhauses nötig ist.

3.2.2

Es wird vorgebracht, dass optional eine zweite Tiefgaragenebene zulässig sein sollte, wenn die Grundwasserströme nicht beeinträchtigt werden.

3.3.3

Es wird vorgebracht, dass eine unterirdische Verbindung zur Tiefgarage des Quartiers VIII in der Tiefgarage des Quartiers VI baulich vorzusehen und festzusetzen ist.

3.3.4

Weiterhin wird vorgebracht, dass die Festsetzung einer zulässigen Unterbauung der gesamten Bauflächen im Plangebiet mit einer Tiefgarage dem Erhalt vorhandener Kellersubstanz und deren Einbezug in Rekonstruktionsbauten widerspricht.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

3.2.1

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll unter der geplanten Bebauung des Quartiers VI in einer Tiefgarage erfolgen. Aufgrund der geringen Abmessungen des Quartiers sowie baulicher Einschränkungen durch Leitungsführungen und zu erhaltende Keller reicht die zur Verfügung stehende Fläche voraussichtlich nicht aus. Eine Erweiterung der geplanten Tiefgarage in Richtung Osten mit Unterbauung der öffentlichen Platzfläche kann zu einer Entspannung der Stellplatzproblematik führen. Dazu sind Vereinbarungen zwischen der Stadt Dresden und den Grundstückseigentümern der Flächen innerhalb des Quartiers VI zu treffen. Um die Erweiterungsmöglichkeit bauplanungsrechtlich abzusichern, wird die Tiefgarage im Bebauungsplan auch unter der östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Tiefgarage wird auf die östlich der Baukörper gelegene öffentliche Verkehrsfläche erweitert.

3.2.2

Bislang wird in den Grundwasserbetrachtungen davon ausgegangen, dass eine eingeschossige Tiefbebauung unterhalb des Quartiers VI ohne weitere Prüfungen und ohne wasserrechtliche Verfahren möglich ist. Sollte zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine zweigeschossige Unterbauung der Fläche notwendig sein, ist dafür ein gesondertes Gutachten im Hinblick auf etwaige Veränderungen der Grundwasserströme und eine Grundwassermodellierung anzufertigen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Tiefgarage wird um die ausnahmsweise Möglichkeit der zweigeschossigen Ausführung bei Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf die Grundwasserströme ergänzt.

3.3.3

Eine bauliche Anbindung der geplanten Tiefgarage innerhalb des Quartiers VI an die bestehende Tiefgarage im Quartier VIII ist nicht möglich, da zum einen die Herstellung des Jüdenhofs mit Fördermitteln erfolgt ist und deren Bindefrist keine baulichen Eingriffe in die Fläche zulassen. Zum andern befinden sich in dem Bereich bestehende und zum Teil neu verlegte Versorgungsleitungen, deren Lage eine Anbindung zwischen den beiden Quartieren verhindert.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

3.3.4

Ein Widerspruch besteht nicht. Da die konkrete Abgrenzung zukünftig zu erhaltender Kellerbereiche noch nicht bekannt ist, wird planungsrechtlich grundsätzlich die Unterbauung der gesamten Fläche zugelassen. Nach erfolgten archäologischen Grabungen wird feststehen, welche Originalsubstanz im Quartier vorhanden ist und ggf. unter Denkmalschutz gestellt wird. Diese ist dann im Rahmen des Zumutbaren beispielsweise durch Integration in das Bauwerk zu erhalten. Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Wohnnutzung

Vorgetragene Inhalte

4.1.1.a

Es wird vorgebracht, dass Wohnen im gesamten Quartier ab dem 1.OG straßen- und hofseitig zulässig sein sollte.

Es wird vorgebracht, dass keinerlei Einschränkungen der Wohnnutzung erfolgen sollten, insbesondere kein Ausschluss von Wohnen zur Rosmaringasse und Galeriestraße und keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

4.1.1.b

Es wird vorgebracht, dass bei Darstellung der zum Wohnen geeigneten Quartiersseiten die Möglichkeiten indirekter/ diffuser Tageslichtbeleuchtung außer Acht gelassen wurden.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

4.1.1.a

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutz künftiger Bewohner wird das Wohnen im Quartier VI an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm betroffenen Fassaden sowie an Fassaden mit ungenügender Tageslichtbeleuchtung nur eingeschränkt zugelassen. Dabei sind die Einschränkungen differenziert so festgesetzt, dass einerseits dem Gesundheitsschutz genüge getan wird und andererseits Spielräume für eine maximale Ausnutzung der Gebäude für Wohnen möglich ist.

Zum Beispiel ist das Realisieren von Wohnungen an lärmbelasteten Fassaden möglich, wenn schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Auch das Beleuchtungskriterium eröffnet einen Spielraum, denn die Kriterien der DIN 5034 für die Beleuchtung und Besonnung von Wohnungen gelten bereits als erfüllt, wenn sie mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung erfüllt. Durch geschicktes Anlegen der Grundrisse oder durch Entwicklung von Wohnungstypen über mehrere Geschosse können demnach auch Wohnräume an nicht ausreichend beleuchteten Fassaden entstehen. So sind Optimierungen in der Flächenausnutzung für Wohnen möglich.

Eine darüber hinaus gehende generelle Lockerung der Anforderungen an Wohnnutzungen im Plangebiet ist im Rahmen der geltenden Gesetze und Vorschriften rechtlich nicht möglich. 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.

Um die Wohnfunktion im Plangebiet weiter zu stärken, kann jedoch für die Teilbereiche zum Neumarkt und zum Jüdenhof das Wohnen ab dem 1.OG zugelassen werden. Hier bestehen eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und keine Einschränkungen durch Lärmbelastungen.

Anlage 1 zur Vorlage**Abwägung**

Fassung vom 20. März 2013

Seite 8 von 16

Die Beschränkung auf Anordnung des Wohnens ab dem 2.OG resultierte aus übergeordneten städtebaulichen Überlegungen zur Unterstützung frequenzstarker Nutzungen im Erdgeschoss und 1.OG, die im Städtebaulich-gestalterischen Konzept verankert sind. Für die hier gegebene Situation kann dahingehend eine Lockerung erfolgen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen werden angepasst.

4.1.1.b

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 340 wurde ein Gutachten zur Besonnung und Beleuchtung erstellt¹, in dem die prinzipielle Eignung des Quartiers VI zum Wohnen untersucht und herausgearbeitet wurde, wo die Anlage von Wohnraum möglich ist. Die Gewährleistung einer bestimmten Besonnung stellt keine gesetzlich festgeschriebene Anforderung dar, während die in der DIN 5034 beschriebene natürliche Beleuchtung ein nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO nachzuweisendes Kriterium ist. Die Untersuchung der indirekten/diffusen Tageslichtbeleuchtung war wesentliches Kernelement des Gutachtens und Grundlage für die Festsetzung der Quartiersseiten, zu denen die Anforderungen für Wohnen erfüllt sind.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.1.2 NutzungseinheitenVorgetragene Inhalte**4.1.2.a**

Es wird vorgebracht, dass das Entstehen einer Großnutzung im Plangebiet mit Bürgerhausfassaden lediglich als vorgeblendeter Kulissenarchitektur verhindert werden soll.

Es wird vorgebracht, dass die Beschränkung der Größe von Nutzungseinheiten in den Erdgeschossen auf maximal 300 m² entfallen sollte.

4.1.2.b

Es wird vorgebracht, dass Erdgeschossflächen auch für Büros für freie Berufe nutzbar sein sollten.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag**4.1.2.a**

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 im Bebauungsplan zugelassen. Diese Flächenbeschränkung erfolgt, 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 die vorgeblendeten Bürgerhausfassaden zu Kulissenarchitekturen herabsetzen. Die Flächenbegrenzung dient also dem städtebaulichen Ziel der Wiederherstellung des historischen Stadtraums einschließlich einer kleinteiligen Nutzungsstruktur.

Weiterhin ist in der Festsetzung geregelt, dass Nutzungseinheiten die Grenzen der einzelnen Sondergebiete nicht überschreiten dürfen. Da sich die Abgrenzungen der einzelnen Sondergebiete auf die kleinteilige ehemalige Bürgerhausstruktur beziehen, trägt auch diese Regelung zur Sicherung der Kleinteiligkeit entstehender Nutzungen und der Übereinstimmung von Nutzungen

¹ Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (2010): B-Plan Nr. 340, Dresden-Altstadt I Nr. 34, Neumarkt Quartier VI, Besonnung und Beleuchtung

und äußerer Gebäudeform bei.

Lediglich für das Etablieren eines Nahversorgers wird die getroffene Festsetzung derart ergänzt, dass ausnahmsweise im Plangebiet das einmalige Zusammenlegen von zwei Nutzungseinheiten für Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zulässig ist. Somit soll die Möglichkeit des Errichtens eines kleinen Lebensmittelmarktes eingeräumt werden.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Es wird eine Ausnahme von der Begrenzung der Größe der Nutzungseinheiten für einen Nahversorger zugelassen.

4.1.2.b

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen am Neumarkt wird im Bebauungsplan eine Nutzungsmischung und geschossweise Gliederung festgesetzt. Demnach sind publikums- und frequenzstärkere Nutzungen im Erdgeschoss und 1.OG unterzubringen, während Wohnungen und Büronutzungen in den Obergeschossen angesiedelt werden sollen. Die Zulassung von Räumen für freie Berufe im Erdgeschoss widerspricht dieser Gliederung nicht.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Räume für freie Berufe werden auch im Erdgeschoss zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Hofüberbauung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Hofes (SO2) auf eine GRZ von 0,8 für eine Überbauung im Erdgeschoss erhöht werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Wesentliches städtebauliches Grundmotiv für die Wiederherstellung der Bebauung am Neumarkt ist das Schaffen himmeloffener Höfe im Inneren der Quartiere zur Wiederbelebung der historisch gewachsenen Baustruktur. Daher ist das Freihalten von Hofflächen integraler Bestandteil der Bebauungsplankonzeption. Die zugelassene Überbauung innerhalb des gesamten Hofbereiches beträgt 0,35, wobei dieser Wert der historischen Umbauung des ersten Hofes des Regimentshauses entspricht und also die Wiederherstellung dieses Innenhofes ermöglicht. In Hochbaustudien zu Realisierungsmöglichkeiten von Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers VI wurde in Abwägung zwischen maximaler Flächenausnutzung und guter Wohneignung ebenfalls auf diesen Wert orientiert. Die Festsetzung wird daher beibehalten.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.2.2 Geschossigkeit im Hof

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die mögliche Geschossigkeit im Hof auf 4 Geschosse erhöht werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die zulässige Geschossigkeit im Hofbereich im Bebauungsplanentwurf auf 3 Geschosse begrenzt. Mit einer Erhöhung der möglichen Hofbebauung wären Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Vorderhäuser insbesondere für Wohnen verbunden. Da das Etablieren einer funktionsfähigen Nutzungsmischung einschließlich des Schaffens von Wohnungen ausdrücklich Ziel des Bebauungsplanes ist, wird die

bisherige Festsetzung zur Geschossigkeit im Hof beibehalten.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Baulinien

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass für Gebäude auf dem Flurstück 3201/2 als Ausnahme von der Baulinie durchgängige Balkone und Einzelbalkone zulässig sein sollten, um z.B. die Fassade des ehemaligen Kaufhauses ‚Au petit Bazar‘ zu ermöglichen.

Es wird vorgebracht, dass die Ausführungsmöglichkeit von Balkonen zum Neumarkt generell geprüft werden sollte.

Es wird vorgebracht, dass weitere Ausnahmen für Überschreitungen der festgesetzten Baulinien zur Sicherung der wiederaufzubauenden Leitfassaden erforderlich sind: am Regimentshaus für die Schaffung von Balkonen im 1.OG, am Dinglingerhaus für das Erdgeschossportal und den Brunnen, für die Erdgeschosszonen zu Neumarkt und Jüdenhof sowie für historische Gestaltungselemente wie Pfeilervorlagen, Gesimse usw.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die wieder zu errichtenden und als Leitfassaden gekennzeichneten Straßenfassaden zeichnen 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.

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. Die vorgeschlagenen Ergänzungen der Festsetzungen zu möglichen Überschreitungen der Baulinien dienen der weiteren Präzisierung der Planinhalte, ermöglichen die Wiederherstellung historischer Fassaden und werden daher in dem erforderlichen Umfang zugelassen. Gesonderte Regelungen für flache, fassadengliedernde Bauteile wie Pfeilervorlagen und Gesimse sind hingegen nicht erforderlich, da entsprechend § 23 Abs. 2 SächsBO ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Unter diese Regelung fallen ebensolche flachen Fassadengliederungselemente.

Das Errichten von Balkonen zum Neumarkt hin entspricht dem Ziel der Schaffung attraktiver Wohnsituationen im Zentrum der Stadt. Die historische Fassade des Gebäudes Neumarkt 13 hatte sowohl einzelne als auch durchgängige Balkone in den verschiedenen Etagen. Die Wiedererrichtung dieser Fassade soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich ermöglicht werden, daher wird die Errichtung von Balkonen als Überschreitung der Baulinie in diesem Bereich zugelassen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren Änderungen des Bebauungsplanes. Die textliche Festsetzung zu Ausnahmen von den Baulinien wird für Details der Leitbauten und für Balkone zum Neumarkt ergänzt.

4.3.2 Baugrenzen

Vorgetragene Inhalte

4.3.2.a

Es wird vorgebracht, dass die hofseitige Baugrenze des Neumarktflügels um 2 m nach Westen verschoben werden sollte, um eine größere Bautiefe zur Errichtung attraktiver Wohnungsgrundrisse zu erreichen.

4.3.2.b

Es wird vorgebracht, dass die nördliche Baugrenze des Innenhofes östlich des Regimentshauses in dessen Flucht fortgesetzt werden sollte.

4.3.2.c

Es wird vorgebracht, dass hofseitig Balkone zugelassen werden sollten.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

4.3.2.a

Mit hofseitigen Baugrenzen werden die Vorderhäuser im Quartier VI in ihrer Tiefe definiert und gegenüber der Hofsituation abgegrenzt. Dabei wird der jeweiligen historischen Kubatur folgend eine unterschiedliche Baukörpertiefe festgesetzt. In dem östlich gelegenen, zum Neumarkt orientierten Teilbereich des Quartiers wurde dabei eine Tiefe von 10 m gewählt. Diese Tiefe erlaubt einerseits die Ausbildung von gut geschnittenen Wohnungen, sichert aber auch das Entstehen einer Hofsituation, die für die ausreichende Beleuchtung und Belüftung der angestrebten Nutzungen unabdingbar ist.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

4.3.2.b

Die nördliche Abgrenzung des Innenhofes östlich des Regimentshauses wurde in Anlehnung an die historische Baukörpertiefe an dieser Stelle auf eine Tiefe von ca. 14,50 m von der Baulinie festgesetzt. Da das Vorderhaus des Leitbaus Regimentshaus in diesem Bereich eine größere Tiefe aufweist, entsteht damit hofseitig ein Versprung. Um hier eine geradlinige Ausbildung der Fassade zum Hof zu ermöglichen, wird der Anregung folgend die Baugrenze auf eine Linie in Verlängerung der Regimentshausflucht verschoben.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die nördliche Baugrenze des Innenhofs wird in der Flucht des Regimentshauses festgesetzt.

4.3.2.c

Aufgrund der sehr geringen Abmessungen des Quartiers VI kann die zusätzliche Anordnung von Balkonen im Inneren des Baublocks zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität führen. Daher wird der Anregung gefolgt und die Errichtung von Balkonen auf den Hofseiten mit einer Tiefe von maximal 1,50 m auf maximal 40% der Fassadenlänge zugelassen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Balkonen auf der Hofseite wird ergänzt.

4.4 Bedingte Festsetzung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass die bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit der Wohnnutzung im Plangebiet erst nach Errichtung der Gebäude an der Galeriestraße nicht für Gebäude an der Frauenstraße gelten sollte.

Eine Einschränkung der Wohnnutzung in Abhängigkeit von Bauabschnitten wird abgelehnt.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Aufgrund der gravierenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die nächtliche Andienung des Kulturpalastes ist eine Wohnnutzung zur Galeriestraße und zum westlichen Abschnitt der Frauenstraße rechtlich nicht vertretbar. Für die restlichen Bereiche ist aus Sicht des Immissionsschutzes das Wohnen jedoch möglich, da die dem Kulturpalast am nächsten gelegene Bebauung als Abschirmung für dahinter liegende Gebäudeteile dient. Bei freier Schallausbreitung wären jedoch auch abgewandte Bereiche von hohen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffen.

Daher wird mit der bedingten Festsetzung geregelt, dass in den nicht an der Galeriestraße gelegenen Baufeldern Gebäude mit Wohnnutzungen solange unzulässig sind, bis die Bebauung entlang der Galeriestraße vollständig errichtet ist. Erst ab diesem Zeitpunkt kann ein ausreichender Gesundheitsschutz für die Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet werden. Da aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer im Plangebiet für Bauherren schallabgewandt gelegener Bereiche jedoch kaum Einfluss auf den Zeitpunkt der Realisierung der Gebäude an der Galeriestraße besteht, wird für die Übergangszeit eine Lockerung dieser Vorgaben festgesetzt. Demnach können Wohnnutzungen in den nicht zur Galeriestraße orientierten Bereichen ausnahmsweise bereits vorher errichtet werden, wenn die Fassaden mit dem entsprechenden Schalldämmmaß hergestellt und schutzbedürftige Räume mit Zwangslüftungen ausgebildet werden.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnen auf den schallabgewandten Baufeldern wird gelockert, sodass bis zu Errichtung der schallabschirmenden Bauabschnitte schutzbedürftige Nutzungen dort mit Zwangslüftungen zu versehen sind.

5 Bauordnungsrecht

5.1 Fassaden

5.1.1 Materialität

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass als Fassadenmaterialien mineralische oder organische Putzsysteme und die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen ermöglicht werden sollten.

Es wird vorgebracht, dass eine Verwendung von Granit statt Sandstein nicht möglich sein sollte.

Es wird vorgebracht, dass neben der Ausführung von Fensterfaschen auch Fenstergewände möglich sein sollten.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die getroffenen Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden beruhen auf den im Städtebaulich-gestalterischen Konzept niedergelegten Gestaltungsvorstellungen für den Neumarkt. Sie dienen der Herausbildung einer Ensemblewirkung und damit der Stadtgestaltung an dieser wichtigen Stelle. Aufgrund der Erfahrungen bei Baumaßnahmen in den benachbarten Quartieren können hier Ergänzungen vorgenommen werden.

So wird die Ausführungsmöglichkeit für Putzfassaden um die Verwendung zeitgemäßer Putzsysteme erweitert. Die Verwendung von Sandstein ist generell im Neumarktbereich gewünscht, darf entsprechend der Festsetzungen jedoch im Sockelbereich des Erdgeschosses durch matten, grauen Granit ergänzt werden. Die geäußerte Vermutung, dass anstelle von Sandstein nur Granit zulässig wäre, beruht hingegen auf einem Missverständnis.

Weiterhin wird die Festsetzung zur Einbindung von Fensteröffnungen in die Fassade ergänzt. Neben Putzfaschen sind auch Gewände zur Gestaltung des Übergangs zwischen Öffnung und Wand zulässig.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren Anpassungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden redaktionell ergänzt.

5.1.2 Gliederung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass keine Festsetzungen zu Fensterproportionen der Leitbauten erfolgen sollten.

Es wird vorgebracht, dass die Fassadengestaltung zum Neumarkt detaillierter ausgeführt werden sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die Festlegung des Seitenverhältnisses für Tür- und Fensteröffnungen soll in erster Linie für neu zu gestaltende Fassaden, die keine Leitfassaden sind, gelten. Damit wird eine Fassadensprache befördert, die das Entstehen einer harmonischen Gesamtwirkung sichert. Leitfassaden sind entsprechend dem historischen Aufriss mit den jeweils konkret überlieferten Formaten zu errichten. Hier wird die Festsetzung entsprechend klargestellt.

Da für die Fassadengestaltung zum Neumarkt im Städtebaulich-gestalterischen Konzept keine detaillierten Vorgaben getroffen sind, werden auch im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die über das Festsetzungsmaß für alle nicht als Leitfassaden definierte Fassaden hinausgehen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren Anpassungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen zur Fassadengliederung werden redaktionell ergänzt.

5.2 Dachausbildung

Vorgetragene Inhalte

5.2.1

Es wird vorgebracht, dass auf dem Flurstück 3201/2 die Art der Dachform nicht eingeschränkt werden sollte.

5.2.2

Es wird vorgebracht, dass für die Gestaltung der hofseitigen Dachlandschaft Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig sein sollten.

5.2.3

Es wird vorgebracht, dass das Maß der erforderlichen Größenreduzierung der zweiten Gaubenreihe gegenüber der Größe der Gauben in erster Reihe statt 15% nur 12% betragen sollte.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

5.2.1

Die Festsetzung zulässiger Dachformen im Plangebiet trägt wesentlich dazu bei, einen ausgewogenen und dem besonderen Ort entsprechenden Gesamteindruck zu schaffen. Daher sind im gesamten Plangebiet nur geneigte Dächer zulässig. Gerade für das Flurstück 3201/2 mit seiner Lage gegenüber der Frauenkirche ist die Ausbildung einer angemessenen Dachgestaltung wichtig. Auf die Festsetzung zulässiger Dachformen kann daher an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.2

Um die Erschließung des Quartiers für Wohnnutzungen stärker zu unterstützen, sollen dafür erweiterte Möglichkeiten geschaffen werden. Aufgrund der sehr geringen Abmessungen des

Quartiers VI kann die zusätzliche Anordnung von Dacheinschnitten im Inneren des Baublocks zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität führen. Daher wird der Anregung gefolgt und die Errichtung von Dacheinschnitten auf den Hofseiten mit einer Tiefe von maximal 1,50 m auf maximal 40% der Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen. Dachaufbauten für notwendige Treppenhäuser oder Aufzugsüberfahrten werden ebenfalls zugelassen.

Der von den umliegenden Türmen wahrnehmbare Gesamtcharakter der Dachlandschaft darf dabei nicht unterbrochen oder gestört werden. Die Aufbauten und Dacheinschnitte sollen idealerweise als kleinteilige Untergliederung der hofseitigen Dachlandschaft wirken.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert eine Änderung des Bebauungsplanes. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachausführung werden ergänzt und präzisiert.

5.2.3

Die Größenbegrenzung von Gaupen dient der maßstäblichen Steigerung der Gebäudefassaden und dem Freihalten einer ablesbaren Dachfläche. 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 ausreichende 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. Im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Bauvorhaben am Neumarkt bleibt die Vorgabe zur Größenreduzierung um 15% gegenüber der ersten Gaubenreihe bestehen.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

6 Hinweise

6.1 Kellererhalt

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass architektonisch und historisch bedeutende Originalsubstanz in den Untergeschossen in die Gebäude einbezogen werden sollte.

Die Festsetzung zu Erhalt von Kellergewölben der Vorderhäuser sollte auf den Erhalt des gesamten gefundenen Kellermauerwerks ausgedehnt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Dem Erhalt noch vorhandener historischer Originalsubstanz kommt im Sinne der Bewahrung von Zeitzeugen eine hohe Bedeutung beim Wiederaufbau des Neumarktes zu. Daher ist er als Hinweis für die zukünftigen Bauherren im Bebauungsplan verankert.

Generell erfolgen zunächst Grabungsarbeiten durch das Landesamt für Archäologie, in deren Befundauswertung ggf. Teile der gefundenen Originalsubstanz unter Denkmalschutz gestellt werden. Dabei wird auch berücksichtigt, in welchem Umfang der Erhalt historischer Bauteile auf dem jeweiligen Grundstück zumutbar ist, um dennoch eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Häufig sind im Ergebnis dieses Prozesses die Kellergewölbe der Vorderhäuser der Leitbauten zu erhalten. Im Bebauungsplan soll diesen nachgeordneten Entscheidungen nicht vorgegriffen werden. Daher bleibt der gegebene Hinweis bestehen.

Aus den vorgetragenen Inhalten resultieren keine Änderungen des Bebauungsplanes.

6.2 Kampfmittelbelastung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Dem Hinweis wird gefolgt.

Im Stadtgebiet von Dresden kann es bei Baumaßnahmen immer wieder zu Kampfmittelfunden kommen. Zur Information der Bauherrschaft, der Öffentlichkeit und der ausführenden Firmen wird ein Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastung im Bebauungsplan ergänzt.

7 Sonstiges

7.1 Kulturdenkmale

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass in der Umgebung des Plangebietes nachgewiesene Keller als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 5 SächsDSchG ausgewiesen sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Bei den archäologisch untersuchten und als Kulturdenkmale ausgewiesenen Kellern handelt es sich um historische Bausubstanz auf dem Grundstück des ehemaligen Gewandhauses, das unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzt. Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches kann der Denkmalstatus nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Da jedoch ein enger räumlicher und bei Erweiterung von Tiefgaragenbauwerken auch funktionaler Zusammenhang zu der betreffenden Fläche besteht, wird ein Hinweis auf die benachbarten Kulturdenkmale redaktionell ergänzt.

7.2 Stellplatznachweis

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass für die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit bei Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf fremden Grundstücken rechtliche Sicherungen (Baulasten) erforderlich sind.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der Nachweis erforderlicher Stellplätze einschließlich der Flächenverfügbarkeit bzw. ihrer rechtlichen Sicherung wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

7.3 Rettungswege

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass aufgrund der beengten stadträumlichen Situation, die das Aufstellen von Hubrettungsfahrzeugen behindert, eine bauliche Sicherung des 2. Rettungsweges nachzuweisen ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Der Nachweis der erforderlichen Rettungswege erfolgt im Zuge des Bauantragsverfahrens.
Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.

7.4 Öffentliche Beleuchtung

Vorgetragene Inhalte

Es wird vorgebracht, dass bei Installation öffentlicher Beleuchtungsanlagen an den Fassaden eine dingliche Sicherung für Bau und Betrieb erforderlich ist.

Bewertung der Stellungnahmen/ Abwägungsvorschlag

Die konkrete Planung öffentlicher Beleuchtungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Hinweis zur ggf. erforderlichen dinglichen Sicherung wird im Zuge der Ausführung beachtet.

Aus dem vorgetragenen Inhalt resultiert keine Änderung des Bebauungsplanes.