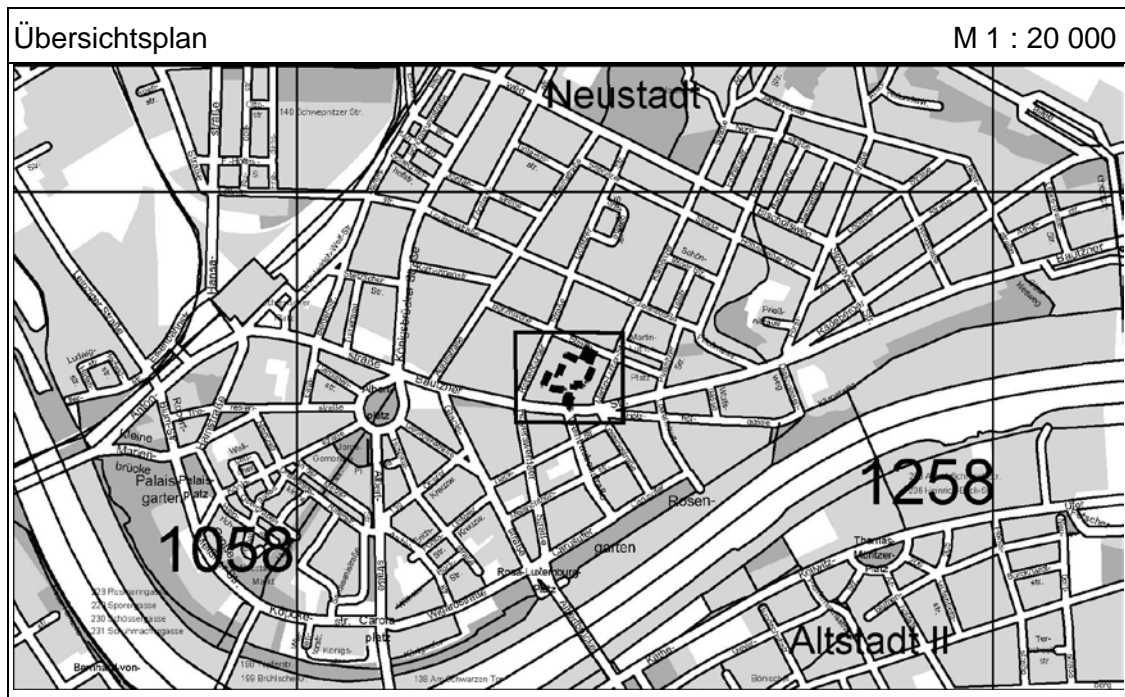


Anlage 3 zur Vorlage - Öffentlich -

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015 Dresden-Neustadt Hofquartier Bautzner Straße

- ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -

Fassung vom 28.02.2014



bearbeitet:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

Dresden, 07.04.2014

gez. Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 2 von 28

Inhalt

Vorbemerkung	4
1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Örtliche Situation	4
1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen	4
2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1 Rechtslage und Planungserfordernis	5
2.2 Planungsziele	6
3 Übergeordnete Planungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)	7
3.4 Planungsleitbild Innenstadt 2008	7
3.5 Erhaltungssatzung und Sanierungsgebiet	8
3.6 Gender Mainstreaming	8
4 Städtebauliches Konzept	8
5 Umweltbelange	9
5.1 Umweltprüfung	9
5.2 Lärmschutz	9
5.3 Artenschutz	10
5.4 Altlasten	10
6 Grünordnung	11
6.1 Bestandsbewertung	11
6.2 Freiraumkonzept	11
7 Erschließung	13
7.1 Verkehrserschließung	13
7.2 Stadttechnische Erschließung	14
8 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	16
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	19
8.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	20
8.1.5 Verkehrsflächen	20
8.1.6 Grünflächen	21
8.1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	21
8.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	21
8.2 Festsetzungen zur Grünordnung	23
8.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.2.2 Anpflanzungsfestsetzungen	24
8.2.3 Erhaltungsbindungen	25

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 3 von 28

8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
8.3.1	Dächer und Dachaufbauten	25
8.3.2	Fassaden	26
8.3.3	Abfallbehälter	26
8.4	Nachrichtliche Übernahmen	26
8.5	Hinweise	26
9	Flächenbilanz	27
10	Plandurchführung	27
11	Voraussichtliche hausaltswirksame Kosten, Refinanzierung	27
12	Gutachten	28

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 4 von 28

Vorbemerkung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6015, Dresden-Neustadt, Hofquartier Bautzner Straße beschlossen.

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6015, Dresden-Neustadt, Hofquartier Bautzner Straße umfasst Flächen des Blockinnenbereiches im Quartier zwischen Bautzner Straße, Martin-Luther-Straße, Böhmischer Straße und Rothenburger Straße mit Anschlüssen an die Bautzner und die Böhmisches Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 492/5 und 502 sowie Teilflächen der Flurstücke 490/1, 491, 492/2, 492/6 und 2928 der Gemarkung Dresden-Neustadt mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich die bereits hergestellte Zufahrtsstraße des Park- und Geschäftshauses von der Bautzner Straße, die mit ihren umgebenden Flächen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat damit einen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha.

1.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Dresdner Äußeren Neustadt und befindet sich unmittelbar nördlich der Innenstadt. Die Äußere Neustadt ist ein überwiegend von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägtes lebendiges Stadtquartier mit einer starken Durchmischung von Wohnen, kulturellen, sozialen und gastronomischen Nutzungen sowie kleinteiligem Einzelhandel und gilt als Szeneviertel.

Als nördliche Stadterweiterung reicht die Geschichte des Stadtteils bis zum Beginn des 18. Jahrhunderts zurück. Die Hauptentwicklung fand jedoch gegen Ende des 19. Jahrhunderts infolge der Industrialisierung mit der Ansiedlung von Fabriken und einem rasanten Bevölkerungswachstum statt. Aus dieser Zeit stammt der überwiegende Teil der Bebauung, die Äußere Neustadt zählt zu den flächengrößten Gründerzeitvierteln in Deutschland.

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt zwischen ca. 112,60 m ü NHN an der Bautzner und 114,30 m ü NHN an der Böhmisches Straße. Es steigt nach Norden in Richtung Böhmisches Straße nur geringfügig an.

Das Plangebiet wird im Süden von der als Bundesstraße B 6 klassifizierten Bautzner Straße und im Norden von der Böhmisches Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnstraßenregelung ausgewiesen ist, tangiert. Das Gebiet ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Im Kreuzungsbereich Bautzner Straße/ Rothenburger Straße befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien 6, 11 und 13.

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Das Quartier zwischen Bautzner Straße, Martin-Luther-Straße, Böhmisches Straße und Rothenburger Straße wird entlang der Rothenburger Straße und der Martin-Luther-Straße fast durchgehend von einer vier- bis sechsgeschossigen Bebauung baulich gefasst. An der Böhmisches Straße findet sich eine weniger geschlossene Bebauungsstruktur mit teils niedrigeren Gebäuden. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Blockrandzeile, bestehend aus drei Gebäuden, in der zweiten Reihe der Böhmisches Straße. Diese Gebäude sind dreigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Mansardgeschosses.

Der Quartiersrand zur Bautzner Straße hin wurde erst 2012 durch ein Park- und Geschäftshaus wieder neu ausgebildet. Die rückwärtigen Bereiche der straßenbegleitenden Grundstücke innerhalb des Quartiers sind durch eine kleinteiligere zwei- bis viergeschossige Bebauung geprägt.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 5 von 28

Innerhalb dieses Quartiers stellt das Plangebiet eine markante Brachfläche dar. Das Areal, das ehemals Sitz einer Umzugsfirma (Dresdner Fuhrwesen) war, ist derzeit weitgehend ungenutzt. Es war in Teilen mit überwiegend eingeschossigen ruinösen Nebengebäuden bebaut, die mittlerweile abgebrochen wurden.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Blockrandquartiers ist insbesondere durch Wohnnutzung geprägt, die in den Erdgeschossen durch Läden, gastronomische Einrichtungen sowie nichtstörende gewerbliche Nutzungen unterlagert ist. Auf dem Grundstück Böhmisches Straße 26 befindet sich in zweiter Reihe das Kinderhaus mit Kindertreff „Känguruh“ und davor zur Böhmisches Straße ein beliebter öffentlicher Kinderspielplatz. Die südlich an das Kinderhaus angrenzende Fläche auf dem Flurstück 492/5 der Gemarkung Neustadt wird als Freifläche für die Kindereinrichtung genutzt. Die an das Gebäude Böhmisches Straße 30/ Hinterhaus südlich anschließende Fläche dient derzeit noch als Biergarten der hier vorhandenen gastronomischen Nutzung. In der Böhmisches Straße 34 befindet sich das Kunsthaus Raskolnikoff, welches unter anderem ebenfalls eine gastronomische Einrichtung mit einem durch Mauern abgeschirmten Außenbereich betreibt.

2 Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Rechtslage und Planungserfordernis

Der Vorhabenträger VARG GmbH & Co. KG, Bad Homburg hat am 14. August 2012 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Die vom Vorhabenträger verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Landeshauptstadt Dresden.

Die Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der ca. 9.100 m² großen Fläche zwischen Bautzner Straße, Rothenburger Straße, Böhmisches Straße und Martin-Luther-Straße war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung von Baurecht für die vom Vorhabenträger verfolgte Planung.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, demzufolge wurde er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt.

Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung nach § 13 a BauGB waren gegeben, da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 3.000 m² deutlich unter 20.000 m² liegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Mit der Aufstellung werden weiterhin keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach SächsUVPG unterliegen. Aus dem Katalog des UVPG Anlage 1, dort die Bauvorhaben unter Nr. 18, ist kein Vorhaben ableitbar, für das hier innerhalb des Bebauungsplanverfahrens über den Weg einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls eine UVP-Pflicht festzustellen wäre. Weiterhin sind keine europäischen Schutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete, von der Planung betroffen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6015, Dresden-Neustadt, Hofquartier Bautzner Straße beschlossen. Eine Vorstellung der Planungsziele erfolgte bereits im Vorfeld durch eine freiwillige Bürgerbeteiligung am 10.10.2012 im Ortsamt Neustadt.

In Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Unterrichtung auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand vom 01.07.2013 bis zum 12.07.2013 durch einen Aushang des Städtebaulichen Entwurfes einschließlich Erläuterungen statt.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 6 von 28

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.12.2013 bis zum 10.01.2014 statt, die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Grenzen des Plangebietes entwickelt.

Der zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden vor Satzungsbeschluss abzuschließende Durchführungsvertrag ist ein Bestandteil des Satzungsverfahrens. Er regelt die wesentlichen Fragen bzw. Verpflichtungen im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Vorhabens.

2.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde städtebaulich und sanierungsrechtlich das Ziel verfolgt, in attraktiver Lage in der Dresdner Neustadt einen integrierten Wohnstandort zu entwickeln. Das derzeit brachliegende Gelände sollte damit wieder wirtschaftlich angemessen genutzt und gleichzeitig die Inanspruchnahme wertvollen Freiraums für die Planung von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermindert werden.

Für die Entwicklung des Standortes sollte sowohl eine angemessene städtebauliche Struktur als auch die entsprechende notwendige Erschließung gesichert werden. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für eine kleinteilige, quartiersverträgliche Wohnbebauung mit einem angemessenen Grünanteil.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wurden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Revitalisierung einer innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Brachfläche durch Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes
- Schaffen von Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung mit einer lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung unter Berücksichtigung der angrenzenden Bau- und Grünstrukturen
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Gebietes und Herstellung einer öffentlichen Wegebeziehung zwischen der Bautzner Straße und der Böhmisches Straße
- Sicherung einer gebietsverträglichen verkehrstechnischen Erschließung.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen (LEP 2013)¹ als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt, als Bestandteil der Metropolregion Mitteldeutschland in ihrem räumlichen Wirkungsbereich über Sachsen hinaus, Entwicklungsfunktionen zur Außen- und Innenentwicklung des Freistaates, zur Entwicklung der europäischen Metropolregion und als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als regionales Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen. Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung der Kommunen eine noch größere Bedeutung zu als bisher.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge² weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/ Auslastung bereits vorhandener bzw. baurechtlich genehmigter Gebiete eine besondere Bedeutung zu. Der Wirt-

¹ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 7 von 28

schaftsraum Dresden soll durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert und ausgebaut werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan innerhalb eines Gebietes mit anthropogen bedingter Boden- und/ oder Grundwasserkontamination. Außerdem wird es von einer großflächigen Vorbehaltsausweisung Wasserressource erfasst. Weitere flächenkonkrete Ausweisungen werden zu dem Plangebiet nicht getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan³ stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Im Westen, Norden und Osten schließen sich ebenfalls Wohnbauflächen an. Südlich des Plangebietes ist die Bautzner Straße als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, südlich davon wiederum Wohnbauflächen.

Die geplante Wohnnutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die für den Gebäudeteil des Park- und Geschäftshauses an der Bautzner Straße, der aufgrund der Durchfahrt Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet konnte ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da diese Fläche Bestandteil des dargestellten Ortsteilzentrums ist.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. 2009 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf. Darin wird der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele u. a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes.

Bei der im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6.000 Wohnungen im Eigenheim und anderen individuellen Wohnformen ermittelt. Bei wie in den letzten Jahren anhaltendem Bevölkerungswachstum entsteht auch ein zusätzlicher Bedarf von ca. 6.200 WE im Geschosswohnungsbau.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen in Innenstadtnähe und der positiven Resonanz an bereits umgesetzten innerstädtischen Projekten ist im Wohnungsneubau eine weitere Orientierung und Konzentration der Wohnbauprojekte auf integrierte innerstädtische Standorte naheliegend.

Mit der Entwicklung des VB-Plans Nr. 6015 und seinen spezifischen Festsetzungen wurde der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4 Planungsleitbild Innenstadt 2008

In der Fortschreibung des 'Planungsleitbildes der Dresdner Innenstadt'⁴ 2008 werden auch Aussagen in Bezug auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6015 getroffen. Demnach wird die Fläche als Umstrukturierungs- und Entwicklungsfläche dargestellt, für die eine bauliche Ordnung erforderlich ist. Weiterhin ist die Raumkante zur Bautzner Straße hin zur Fassung des Stadtraumes zu schließen, was mit der Errichtung des Park- und Geschäftshauses 2012 bereits geschehen ist.

³ Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998)

⁴ Landeshauptstadt Dresden (2008): ‚Lebendige Geschichte – Urbane Stadtlandschaft, Dresden – Planungsleitbild Innenstadt 2008‘

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 8 von 28

Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets trägt den Zielen des Planungsleitbildes Innenstadt durch die Nachverdichtung und Nutzung einer bestehenden Brachfläche in besonderer Weise Rechnung.

3.5 Erhaltungssatzung und Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung H-04 entsprechend § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die „Dresdner Äußere Neustadt“ sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Dresden S-01, Dresden-Äußere Neustadt“ entsprechend § 142 BauGB. In der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet ist das Gebiet als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Dem wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Entsprechend den Zielen des Sanierungsgebietes wurde zum Beispiel, mit einer Ausnahme für die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Einrichtung, über entsprechende Festsetzungen die Neuansiedlung gastronomischer Einrichtungen ausgeschlossen.

3.6 Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist es, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen sowie Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Das Planungsrecht stellt „nur“ ein Instrument der Flächenvorsorge dar, ist eine reine Maßnahme der Flächenzuordnung, ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für den Neubau von Wohngebäuden in der Dresdner Neustadt. Der Standort verfügt über eine sehr gute Erschließung durch den ÖPNV und bietet in fußläufiger Entfernung zahlreiche Versorgungsmöglichkeiten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Regelungen, die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung im öffentlichen Raum und von einem Teil der Wohnungen, Berücksichtigung unterschiedlicher Sicherheitsansprüche bei der Beleuchtungsplanung), finden unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung.

4 Städtebauliches Konzept

Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Planung für das Areal wurde im Jahre 2010 in Kooperation mit dem damaligen Eigentümer eine städtebauliche Entwurfswerkstatt zur Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen durchgeführt. Im Ergebnis der Entwurfswerkstatt wurden drei Entwürfe als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals empfohlen.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept orientiert sich an den Zielen sowie den Ergebnissen der städtebaulichen Entwurfswerkstatt und berücksichtigt die städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Anforderungen zur Entwicklung des Hofquartiers an der Bautzner Straße.

Ziel des Gestaltungskonzeptes ist es, ein aufgelockertes Wohngebiet innerhalb der Blockrandbebauung zu schaffen, welches durch nicht störende Nutzungen ergänzt wird. Das städtebauliche Konzept sieht eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung mit zwei grundsätzlich unterschiedlichen Gebäudestrukturen vor. Im westlichen Bereich des Areals sollen Stadtvillen, die

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 9 von 28

durch eine Verdrehung des Baukörpers jeweils Bezug auf die Bebauungsstruktur der Bautzner Straße und der Rothenburger Straße nehmen, errichtet werden. Östlich der Erschließungsstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll, sind in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudeformen im Quartiersinneren zeilenförmige Hofhäuser mit Satteldächern vorgesehen. In der Mitte des Wohnquartiers wird ein mit Bäumen begrünter Quartiersplatz mit Aufenthaltsfunktion entwickelt.

Im nördlichen Bereich wird an die bestehende fragmentarische Blockrandbebauung in erster und zweiter Reihe der Böhmisches Straße angebaut und so die Anbindung an die Böhmisches Straße verengt. Hier sind in Ergänzung des Bestandes in den unteren Geschossen nicht störende gewerbliche Nutzungen angedacht und in den oberen Geschossen Wohnungen.

Es sind insgesamt ca. 46 Mietwohnungen und ergänzende nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage, deren Einfahrt sich unmittelbar nördlich des angrenzenden Park- und Geschäftshauses befindet, im Erdgeschoss der Hofhäuser sowie im bestehenden Parkhaus untergebracht.

Eine fußläufige Vernetzung des Gebietes mit den angrenzenden Straßenräumen der Bautzner und der Böhmisches Straße ist durch die Planung einer attraktiven durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Eine durchgehende Verbindung für Pkw entsteht nicht, sondern eine Zufahrt ist nur von der Bautzner Straße möglich. Der geplante verkehrsberuhigte Bereich erhält eine Wendemöglichkeit für Pkw.

Dem nördlich angrenzenden Kinderhaus mit Kindertreff „Känguruh“ soll dauerhaft eine unmittelbar angrenzende Freifläche über Verpachtung zur Verfügung gestellt werden.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde, wie unter 2.1 erläutert, nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde daher abgesehen.

5.2 Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark verkehrsbelasteten Bautzner Straße, die als Bundesstraße B 6 klassifiziert ist, und der Nachbarschaft zu bestehenden gewerblichen Nutzungen wie Gastronomie und dem Park- und Geschäftshaus an der Bautzner Straße wurde ein Schallschutzgutachten⁵ erarbeitet.

Relevante, zu berücksichtigende Schallemissionen bestehen sowohl hinsichtlich Verkehrslärm als auch hinsichtlich Gewerbelärm. Zur Beurteilung des Verkehrslärms sind der Straßen- und teilweise Straßenbahnverkehr auf den umliegenden Straßen, insbesondere der Bautzner und auf der Rothenburger Straße, sowie der nordwestlich gelegene Anwohnerparkplatz zu betrachten.

Für die Ermittlung des Gewerbelärms wurden das Park- und Geschäftshaus, die im Inneren des Plangebietes zu errichtende Tiefgarage sowie die im Norden des Plangebietes vorhandenen gastronomischen Einrichtungen betrachtet. Als maßgebliche Orientierungswerte wurden für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß DIN 18005 Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) für Verkehrslärm nachts und 40 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm nachts herangezogen.

Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm sind demnach nur unmittelbar neben dem Anwohnerparkplatz und an der Böhmisches Straße zu erwarten. Überschreitungen der Orientierungswerte durch Gewerbelärm können nach den Berechnungen am südöstlichen

⁵ Genest (2013): Schalltechnische Untersuchungen zur Verdichtung des Wohnquartiers ‚Hofquartier‘ Bautzner Straße in Dresden; Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 10 von 28

Baufeld hinter dem Park- und Geschäftshaus durch die Parkvorgänge sowie teilweise an der im Norden des WA 1 geplanten Blockrandbebauung durch den angrenzenden Außenbereich der Gastronomie entstehen.

Die notwendigen passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden über entsprechende Festsetzungen gesichert und in der Begründung der Festsetzungen im Einzelnen erläutert (siehe 8.1.8).

5.3 Artenschutz

Im Planverfahren nach § 13 a BauGB kann die vertiefende Bearbeitung grünordnerischer Themen einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfallen. Es wurde jedoch ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet (siehe Kapitel Grünordnung).

Es besteht keine Nachbarschaft zu Schutzgebieten des Naturschutzrechts wie FFH- oder SPA-Gebieten.

Vor Abbruch der ruinösen Gebäude innerhalb des Plangebietes wurde jedoch die erforderliche Artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Bewertung der Quartierpotentiale für Fledermäuse und Vögel vor Durchführung von Abbruch- und Fällmaßnahmen durchgeführt.⁶ Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Plangebiet Lebensstätten von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG besonders geschützten Vogelarten festgestellt. Mit der Umsetzung der Planung sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Daher wurden Festsetzungen zu populationsstützenden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Untersuchung der Habitatfunktion für Vögel wurde eine potentielle Lebensraumeignung für einige Arten festgestellt und näher untersucht. Bei den, wie gefordert außerhalb des Brutzeitraumes durchgeführten, Abbruchmaßnahmen konnte jedoch eine Gefährdung der erfassten Vogelarten ausgeschlossen werden.

Lebensstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG streng geschützter Fledermausarten konnten durch den Gutachter nicht nachgewiesen werden, da die erforderliche Fortführung der Untersuchungen der vorhandenen Gebäudesubstanz im Sommerhalbjahr nicht möglich ist. Auf Grund der Dringlichkeit des Abrisses der ruinösen Gebäude hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht und des hohen Potentials dieser Gebäude für Fledermausquartiere wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine entsprechende Festsetzung für Ersatzquartiere aufgenommen.

Im Plangebiet wurden nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden 10 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse und 20 Nistkästen für Vögel am verbleibenden Baumbestand bzw. an den Fassaden anzubringen. Die Umsetzung dieser Ersatzmaßnahmen wurde über entsprechende Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.

Mit diesen Artenschutzmaßnahmen können Eingriffs- und Verbotstatbestände für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden.

5.4 Altlasten

Im Plangebiet des VB-Planes Nr. 6015 befand sich in einem kleinen Teil des Flurstückes 492/5 der Gemarkung Neustadt, südlich des Flurstücks 504/1, eine Altlastenverdachtsfläche, von der jedoch kein weiterer Handlungsbedarf ausging. Eine zwischenzeitlich erfolgte Prüfung ergab, dass es sich bei diesem Altstandort um eine Fehlerfassung handelte. Der Altstandort mit der AKZ: 62/209 238 (Tankstelle Bautzner Straße) wurde am 13.02.2014 aus dem Altlastenkataster gelöscht. Damit besteht keine Relevanz mehr für den Bebauungsplan, eine zeichnerische Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Die sensiblen Nutzungen, einschließlich der Nutzung als

⁶ Schulz UmweltPlanung (2012): Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Präsenzkontrolle und Bewertung der Quartierpotentiale für Fledermäuse und Vögel, Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 11 von 28

Frei- und Spielfläche für die benachbarte Kindertagesstätte, sind auf dieser Fläche uneingeschränkt möglich.

6 Grünordnung

Parallel zur Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag⁷ erarbeitet, der den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Zustand des Plangebietes beschreibt, bewertet und grünordnerische Maßnahmen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes vorschlägt. Zur Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele sind grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Vordergrund standen dabei die Durchgrünung des Quartiers sowie die Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

6.1 Bestandsbewertung

Die bestehende Situation ist aufgrund der Vornutzung durch eine starke anthropogene Überformung gekennzeichnet. „Auf dem Gelände befand sich ein Fuhrunternehmen mit mehreren Firmengebäuden. Diesem gewerblichen Zweck geschuldet, sind die gesamten Freiflächen annähernd vollflächig versiegelt. Der Bodenbelag im Bestand ist eine Mischung aus Asphaltbelag, Großstein- sowie Kleinsteinpflaster, Granitplatten und Betonplatten. Auf dem Grundstück befanden sich neun größere und kleinere Gebäude des ehemaligen Betriebes. Durch das lange Brachliegen der Fläche und die Nichtnutzung der Gebäude waren diese nur noch als Ruinen vorhanden und teilweise sogar ausgebrannt. Es bestand akute Einsturzgefahr. Die Gebäude wurden im Rahmen der begonnenen Baufeldfreimachung bereits abgerissen.“⁸

Neben zwei Großbäumen (Pappeln) zum einen im Osten und zum anderen im Westen bestand der Gehölzbestand aus Wildaufwuchs, Naturverjüngung und schwach entwickelten Gehölzen (Ahorn, Birke, Robinie, Götterbaum). Die Baumstandorte befanden sich überwiegend an den Ruinen, waren teilweise mit den Fundamenten verwachsen, und im südwestlichen Teil des Plangebietes. Im nordöstlichen Bereich sowie entlang der Mauer zur Böhmisches Straße standen die Gehölze zum Teil lediglich auf einer Oberbodenaufgabe, die sich auf den dort befindlichen Betonplatten gebildet hatte. Im Zuge der Baufeldfreimachung wurde bis auf die große Pappel an der westlichen Planungsgrenze sowie die Bäume auf dem Kindergartengelände im Norden fast der gesamte Wildaufwuchs entfernt.⁹

Die Pappel im Westen sowie die beiden Bäume auf dem östlich angrenzenden Grundstück wurden durch Freihaltung des Kronen- und Wurzelbereiches erhalten und in die Gestaltung einbezogen.

6.2 Freiraumkonzept¹⁰

FREIANLAGEN

Das Konzept des Hofquartiers Bautzner Straße offeriert eine kleinteilige Mischung aus privatem, halböffentlichem und öffentlichem Freiraum. Kern des Quartiers ist ein Platz, der über eine Quartiersstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen und an die öffentlichen Straßenräume Böhmisches Straße und an die Bautzner Straße angebunden wird.

Die Großbäume am Platz, als Mittelpunkt des Quartiers, die Einordnung von Fahrradstellplätzen und Zugängen schaffen eine gegliederte Wohnstraße mit Spielstraßencharakter. Private Wohnwege erschließen die jeweiligen Wohneinheiten.

Die Gestaltung der Freianlagen unterstützt die durch die unterschiedlichen Bebauungstypologien entstehenden Raumtypen: die „Grünen Inseln“, in denen die Stadtvillen stehen, und die

⁷ Rehwaldt Landschaftsarchitekten (2013): Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015; Dresden

⁸ ebenda

⁹ nach Rehwaldt Landschaftsarchitekten (2013): Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden

¹⁰ Rehwaldt Landschaftsarchitekten (2013): Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 12 von 28

Hofgärten, die die Hofhäuser ergänzen. Die Räume sind unterschiedlich proportioniert, werden jedoch hinsichtlich der verwendeten Materialien und Ausstattungen in einer Gestaltungssprache geplant.

GRÜNE INSELN

Die Stadtvillen sitzen in grünen Inseln, die nach außen hin zu den Erschließungswegen (öffentliche Quartiersstraße und private Wohnwege) durch freiwachsende Hecken einen Blickschutz erhalten. Es entstehen fließende Gartenräume, in denen je zwei bis drei Villen stehen. Eine räumliche Zäsur mittels freiwachsender Hecken lässt einen intimen Gartenbereich für die privaten Gärten mit Terrassen der Wohneinheiten im Erdgeschoss entstehen und gliedert gleichzeitig den gemeinschaftlichen Gartenraum.

Baumpflanzungen mittel- bis großkroniger Laubbaumarten fungieren als Raumbildner und bieten Sichtschutz für die Terrassen im Obergeschoss. Zudem setzen sie als Spiegel der Jahreszeiten Akzente im Jahresverlauf.

Als Ergänzung zu den Laubbäumen werden die „Grünen Inseln“ mit Strauch- und Staudenpflanzungen ausgestaltet, die den fließenden Gartenraum rhythmisieren, den Garten inszenieren und schöne Ausblicke ermöglichen. Über ein wechselndes Pflanzthema erhält jede der „Grünen Inseln“ einen eigenen Charakter.

Den Villeneingängen zugeordnet sind Fahrradstellplätze als Ergänzung zu den Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage. Den Villen, die über keine Verbindung zur Tiefgarage verfügen, wird im Garten eine Fahrradbox zugeordnet, um eine überdachte Unterstellmöglichkeit für Fahrräder anzubieten. Die Wohnwege dienen der fußläufigen Erschließung und sichern die Anfahrbarkeit für Umzugs- und Pflegefahrzeuge. Im Bereich der Stadtvillen sind Grünflächen teilweise von der Tiefgarage unterbaut. Hier wird mittels Aufkantung (0,6 m) die für Baumpflanzungen notwendige Substratstärke erreicht.

HOFGÄRTEN

Als Konsequenz der baulichen Struktur der Hofhäuser entstehen atriumartige Gärten, die ruhig und geschützt im Hofinneren liegen. Die Gestaltungselemente entsprechen denen der „Grünen Inseln“.

Ein Wohnweg erschließt in Verlängerung der Eingangszone die einzelnen Gebäude und die jeweiligen Gartenräume.

SPIELFLÄCHEN

Innerhalb des Quartiers werden verschiedene Flächen zum Aufenthalt und Spiel angeboten. Eine kleine Platzfläche am südlichen Wohnweg wird als Kleinkinderspielplatz gestaltet.

QUARTIERSSTRASSE/ QUARTIERSPLATZ

Die Quartiersstraße wird durch einen Granitbord mit 2 cm Anschlag und einer vorgelagerten gepflasterten Rinne entlang des gesamten Straßenverlaufs abgebildet. Der Quartiersplatz wird als Pflasterfläche geplant und die Straße wird durch die abgestimmte Materialwahl optisch in den Platz integriert. Es entsteht eine einheitliche Platzfläche im Sinne eines Shared-Space. Der Quartiersplatz mit seinen Hochbeeten, Bänken und drei schirmartig wachsenden, großkronigen Laubbäumen bildet den Mittelpunkt des Quartieres.

RANDBEREICHE

Im westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss des Grundstückes an die Gärten der Blockrandbebauung wird die bestehende Mauer durch Strauchpflanzungen rhythmisiert, in Teilbereichen ergänzt und somit eine optische Einbindung geschaffen. In der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke.

MÜLLKONZEPT

Innerhalb des Privatgrundstückes befinden sich Müllsammelstellen unterschiedlicher Größe, die hinsichtlich ihrer Kapazität auf die einzelnen Stadtvillen und Hofhäuser abgestimmt sind. Die einzelnen Mülltonnen sind entlang der Erschließungsstraße in blickdichten, abschließbaren Boxen (Betonboxen) integriert. Im Bereich der Stadtvillen sind die Abfallbehälter in die Hecken in-

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 13 von 28

tegriert, um sie so in die gestalterische Gesamtkonzeption einzubinden. Bei den Hofhäusern wird eine funktionale Einheit aus Mülleinhausung und Fahrradbox in den Gartenbereich eingeordnet und durch Begrünung integriert.

UNTERHALTUNG

Die Pflege der Platzfläche und der privaten Grünflächen obliegt den Eigentümern bzw. Anwohnern, da es sich nicht um öffentlich gewidmete Flächen handelt. Regelungen zur Unterhaltung der Platzfläche und der privaten Grünflächen wurden im Durchführungsvertrag getroffen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehrsnetz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die als Bundesstraße B 6 klassifizierte Bautzner Straße, die eine übergeordnete Ost-West-Verbindung sowohl innerhalb des Stadtgebietes Dresden als auch überregional darstellt.

Parallel zur Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Erschließungsplanung¹¹ erarbeitet. Das neu entstehende Wohngebiet soll über eine als Mischverkehrsfläche ausgebaute Anliegerstraße, die im Süden über eine bereits hergestellte, noch öffentlich zu übertragende Straßenverkehrsfläche in die Bautzner Straße und im Norden in die Böhmisches Straße einbindet, erschlossen werden. Durchgangsverkehr im Plangebiet wird durch geeignete bauliche Maßnahmen, zum Beispiel Poller nördlich der Platzfläche, vermieden. Eine öffentliche Durchbindung zwischen Bautzner und Böhmisches Straße für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen wird dagegen geschaffen und soll die Nahmobilität fördern.

Die Mischverkehrsfläche hat aufgrund der unterschiedlichen Anschlusssituationen an die bestehenden öffentlichen Straßenräume verschiedene Ausbaubreiten und ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Es ist eine Beschilderung dieser Straßenverkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, so dass hier nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Im Inneren des Plangebietes mündet sie in eine Platzfläche, die außerhalb der Straßenbreite nicht öffentlich gewidmet wird, jedoch allgemein zugänglich ist. Flächen zum Wenden für Pkw sind nordöstlich der Platzfläche vorgesehen.

Durch die Dimensionierung der Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ist die für eine öffentliche Straße notwendige Durchfahrtsbreite von mind. 3,50 m auch im Bereich der vorgesehenen Fahrradabstellplätze gegeben. Entlang der Erschließungsstraße ist eine Straßenbeleuchtung geplant.

Teilflächen der Erschließungsstraße werden gepflastert, um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen und auch in Zusammenhang mit der Platzfläche eine Aufenthaltsqualität zu schaffen. Das Konzept der Oberflächengestaltung der Straßen- und Platzflächen ist im Gestaltungsplan des Vorhabenplanes dargestellt.

Ruhender Verkehr

Entsprechend der Richtzahlenliste der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sind insgesamt 55 Stellplätze erforderlich. Davon sind 39 Stellplätze in der im westlichen Teilgebiet (WA 1) als Gemeinschaftsanlage zu errichtenden Tiefgarage vorgesehen. Weitere 7 Stellplätze werden in den Erdgeschossen der Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes (WA 2) eingeordnet. Im bereits bestehenden Parkhaus südlich des Plangebietes werden 9 Stellplätze dem Plangebiet zugeordnet und über die Eintragung einer Baulast gesichert. Diese vorgesehenen 55 Stellplätze decken den nachzuweisenden Bedarf der aktuell geplanten 46 Wohneinheiten sowie der geplanten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Blockrandbebauung im Norden (WA 1).

¹¹ Wrobel Büro für Ingenieurdienstleistungen (2013): Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 14 von 28

Die erforderlichen fünf Besucherstellplätze werden im Straßenraum der Erschließungsstraße nachgewiesen und in der Oberfläche gesondert gekennzeichnet. Es existieren außerdem ausreichend öffentliche Parkierungsflächen in dem südlich angrenzenden, öffentlich zugänglichen Park- und Geschäftshaus.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz der Dresdner Verkehrsbetriebe angeschlossen. An der Haltestelle Bautzner Straße/ Rothenburger Straße in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet können die Straßenbahnlinien 6, 11 und 13 erreicht werden. Damit besteht eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum sowie den Dresdner Osten und Westen. In knapp 500 m Entfernung befindet sich der zentrale Umsteigepunkt am Albertplatz, an dem als weitere Linien die Straßenbahnen 3, 7 und 8 verkehren und eine sehr gute Vernetzung in den Norden und Süden der Landeshauptstadt Dresden ermöglichen.

Eine schnelle Verbindung bis nach Meißen und Pirna sowie zum Flughafen Dresden bieten S-Bahnlinien. Zu erreichen sind sie am Bahnhof Neustadt in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet.

Fuß- und Radwege

Entlang der Bautzner Straße und der Böhmisches Straße stehen ausreichend breite Gehwege zur Verfügung. Innerhalb des Wohngebietes nutzen Fußgänger/-innen die Straßenverkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut und als Verkehrsberuhigter Bereich beschildert werden soll. Fahrradabstellplätze werden in der Erschließungsstraße so eingeordnet, dass sie gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung dienen.

Radwege bestehen an den angrenzenden öffentlichen Straßen, mit Ausnahme von Radstreifen in beiden Fahrtrichtungen auf der Bautzner Straße, nicht.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Parallel zur Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Erschließungsplanung¹² erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet ist durch die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend erschlossen. Die Medienerschließung ist mit der Stadtentwässerung Dresden und der DREWAG GmbH auf der Basis der geplanten Verbrauchswerte für das Wohngebiet abgestimmt.

Beim Bau der Zufahrtsstraße zum Parkhaus wurden bereits alle Medien bis an die Grenze zum Wohngebiet mit verlegt. Innerhalb der zukünftig öffentlichen Wohnstraße werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Anschlüsse in die angrenzenden privaten Flächen erfolgen über Hausanschlussleitungen.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Böhmisches Straße aus (DN150).

Die Löschwasserversorgung kann gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über Hydranten gesichert werden, unter den Voraussetzungen eines störungsfreien Netzbetriebes und nur eines Brandfalles im Gebiet.

Entwässerung

Die Ableitung des im Wohngebiet anfallenden häuslichen Schmutzwassers in die Kanäle der Stadtentwässerung in der Bautzner Straße ist über eine Verlängerung bzw. den Neubau eines öffentlichen Kanals (DN300/450) in der Erschließungsstraße problemlos möglich. Der Übergabepunkt zu den Grundstücken wurde an der Grundstücksgrenze (Bordhinterkante) mit Schacht bzw. Revisionsklappe (bei Häusern an der Straßenkante) festgelegt. Die Anschlussleitungen zu den einzelnen Gebäuden sollen jeweils auf dem kürzesten Weg verlegt werden.

Im Plangebiet wurde die Entwässerung im Mischsystem geplant. Nach Aussage der Stadtentwässerung Dresden GmbH kann das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen so-

¹² Wrobel Büro für Ingenieurdienstleistungen (2013): Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 15 von 28

wie der Dachflächen vollständig in den neuen Kanal in der Erschließungsstraße eingeleitet werden. Die Straßenabläufe der Erschließungsstraße werden direkt an den Kanal angebunden.

Die Bebauung an der Erschließungsstraße wird über neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen direkt an die neue öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die hinterliegende Bebauung wird über eine private Gemeinschaftsentwässerungsanlage an die neue Mischwasserkanalisation angeschlossen. Nach Aussage der Stadtentwässerung Dresden GmbH ist für die private Gemeinschaftsabwasseranlage in den privaten Zufahrtsstraßen durch den Grundstückseigentümer eine Grunddienstbarkeit zugunsten aller einleitenden Grundstücke einzutragen, die der Stadtentwässerung Dresden GmbH im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Einzelgrundstücke nachzuweisen ist. Für den Fall einer Veräußerung von Einzelgrundstücken, muss in den Kaufverträgen eine Verpflichtung der einzelnen Eigentümer zum Betrieb der privaten Gemeinschaftsanlage enthalten sein.

Für die Anschlüsse ist ein Antrag auf Genehmigung bei der Stadtentwässerung Dresden GmbH zu stellen.

Energieversorgung

Der Anschluss der Energieversorgung erfolgt an das vorhandene Netz in der Bautzner Straße.

Die innere Erschließung soll über möglichst kurze direkt geführte Stiche von der Hauptleitung in der Erschließungsstraße erfolgen. Einer Verlegung von Kabeln über die Tiefgarage wird zugestimmt, wenn eine Überdeckung von mind. 0,7 m erfolgt oder anderenfalls ein Schutzrohr (Sicherung Magerbeton) verlegt wird. Zu den hinterliegenden Baufeldern sind Leitungsrechte festgesetzt.

Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung kann über die Wärmestation in der Zufahrtsstraße von der Bautzner Straße gewährleistet werden. Eine Gasversorgung erfolgt nicht.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt von der Bautzner Straße aus.

Stadtbeleuchtung

Die bestehende Beleuchtung der Zufahrtsstraße von der Bautzner Straße wird in die Wohnstraße hinein verlängert.

Abfallentsorgung

Die Erschließungsstraße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Zu- bzw. Ausfahrt von der Bautzner Straße. Um Durchgangsverkehr im Plangebiet und in die angrenzende Böhmisches Straße zu verhindern, wird die Erschließungsstraße mittels Poller nördlich des Platzbereiches zu einer Stichstraße für Pkw. Über einen umlegbaren Poller ist die Durchfahrtsmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Für die Abholung der Abfallbehälter in den Wohnwegen wird durch den Vorhabenträger eine Vereinbarung mit dem Abfallentsorger auf der Basis eines mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abgestimmten Entsorgungskonzeptes getroffen. Die Errichtung eines Wertstoffbehälterplatzes wurde nicht vorgesehen.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 16 von 28

8 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen der Umsetzung des Wohnbauvorhabens des Vorhabenträgers in Baurecht.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangeltungsbereiches wurden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines Wohnbaustandortes auf einer brachliegenden Gewerbefläche ermöglicht. Die Festsetzung entspricht dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Wohnbaufläche vorgegebenen Entwicklungsziel.

Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften wurden aufgrund der potentiellen Störwirkung ausgeschlossen, um so den angestrebten Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes von hoher Qualität zu sichern und den Zielen des Sanierungsgebietes zu entsprechen. Eine Ausnahme bildet die Zulässigkeit einer Erweiterung um bis zu 90 m² zugunsten der bestehenden Einrichtung auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 503 westlich der Zufahrtsstraße bestehenden gastronomischen Einrichtung um bis zu 90 m².

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden aufgrund ihres in der Regel großen Flächenbedarfs ausgeschlossen, um so den angestrebten Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes von hoher Qualität zu sichern.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche, der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahlen und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

WA 1

Für das westlich der Erschließungsstraße gelegene Teilgebiet WA 1 wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO entspricht. In diese zulässige Versiegelung von 40 % des zugehörigen Grundstücks gehen die Gebäudegrundflächen und die Terrassenflächen ein. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % wurde nicht eingeschränkt. In diese Überschreitung gehen die Zufahrten und Zuwegungen, die Platzfläche und die Tiefgarage ein.

WA 2

Für das östlich der Erschließungsstraße gelegene Teilgebiet WA 2 wurde die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt, um die beabsichtigte Struktur der Hofhäuser zu ermöglichen. In diese zulässige Versiegelung von 50 % des zugehörigen Grundstücks gehen wiederum die Gebäudegrundflächen und die Terrassenflächen ein. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um bis zu 50 % wurde nicht eingeschränkt. In diese Überschreitung gehen die Zufahrten und Zuwegungen sowie die Platzfläche ein.

Damit wurde die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 17 von 28

beitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Der besondere städtebauliche Grund für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO liegt in der beabsichtigten Errichtung einer verdichteten Bebauungsstruktur an dieser Stelle, die die in Teilen bereits vorhandene Struktur von zu Wohnzwecken nachgenutzten Hofhäusern aufgreift. Im Gegensatz zu der aufgelockerten Struktur von freistehenden Stadtvillen westlich der Erschließungsstraße soll östlich an die hier vorhandene Bebauung in zweiter Reihe angeknüpft bzw. teilweise direkt angebaut werden.

Mit der Festsetzung der GRZ auf maximal 0,5 wurde in diesem untergeordneten Teilgebiet die mit der Hofhausstruktur verbundene Dichte und Fassung des Straßenraumes ermöglicht.

Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in dem Teilgebiet trotz der GRZ von 0,5 gewahrt. Insbesondere wurde die Besonnung der Räume in einem Gutachten¹³ untersucht. Mit einer entsprechenden Grundrissorganisation kann demnach auch an den wenigen kritischen Stellen in den Erdgeschossen gewährleistet werden, dass alle Wohnungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 5034 ‚Tageslicht in Innenräumen‘ über mindestens einen ausreichend besonnenen Aufenthaltsraum verfügen. Die ausreichende Besonnung wird über eine Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. bzw. 29.09.) definiert. Eine mögliche Grundrissorganisation, die diese Kriterien erfüllt, ist auf dem Vorhabenplan nachgewiesen. Auf dem Rechtsplan erfolgt zusätzlich ein Hinweis, dass die Grundrissorganisation der Wohnungen dergestalt zu erfolgen hat, dass die ausreichende Besonnung entsprechend DIN 5034 gewährleistet werden kann.

Über ein Schallschutzgutachten wurde ebenfalls nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung einiger Maßnahmen ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Plangebiet gesichert werden kann.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Überschreitung der GRZ um 0,1 auf einer Fläche von ca. 1.600 m², was einer zusätzlichen zulässigen Versiegelung von ca. 160 m² entspricht, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Mit der Entwicklung des Wohngebietes Hofquartier an dieser Stelle wird eine brachliegende, überwiegend befestigte Fläche in zentraler Lage von Dresden wieder einer angemessenen baulichen Nutzung zugeführt. Es wurden zahlreiche Maßnahmen getroffen, um eine hohe Begrünung des Standortes, insbesondere durch Baum- und Strauchpflanzung zu sichern. Durch Inanspruchnahme der Fläche und die Versiegelung an diesem Standort im Innenbereich werden auch mit der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ keine negativen Umweltauswirkungen verursacht. Die ehemals gewerblich genutzte Fläche für eine neue Nutzung reaktiviert und ihrer städtischen und sehr gut erschlossenen Lage gemäß kompakt ausgenutzt, was wiederum die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen am Stadtrand in einem gewissen Umfang vermeidet.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Aus der Überschreitung der GRZ in dem Teilgebiet WA 2 kann keine Beeinträchtigung verkehrlicher Belange abgeleitet werden. Von der Erhöhung der Dichte ist der Verkehrsraum nicht betroffen.

Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

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

¹³

Genest (2013): Verschattungsstudie zum Bauvorhaben ‚Hofquartier‘ Bautzner Straße in Dresden; Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 18 von 28

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes standen keine Festlegungen auf Grundlage anderer Rechtsvorschriften der Errichtung eines Wohnquartiers entgegen. Gleichzeitig wurden die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit unter Beachtung des Umweltschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes erfüllt. Damit stehen keine öffentlichen Belange der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ durch Zulässigkeit der verdichteten Hofhäuser in dem östlichen Teilgebiet entgegen.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dient der Fertigfußboden Erdgeschoss. Aufgrund des von der Bautzner Straße im Süden zur Böhmisches Straße im Norden ansteigenden Geländes wurde der Bezugspunkt für die Einordnung des Erdgeschoss-Fertigfußbodens die nächstgelegene Verkehrsfläche festgesetzt, wobei die Seitenwände des Gebäudes auf die Straße zu verlängern und die Höhe zu mitteln ist. Es wurde festgesetzt, dass der Erdgeschoss-Fertigfußboden maximal 0,3 m über der Straße eingeordnet werden darf. Die festgesetzten Gebäudehöhen stimmen mit der Entwurfsplanung für die Gebäude überein, lassen jedoch für die Einordnung des Erdgeschossfußbodens über dem Gelände bzw. der Straße einen geringen Spielraum.

Für Baufelder mit der festgesetzten Dachform Flachdach ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen über Gebäudehöhen festgesetzt, die die Oberkante der Attika einschließen. Für Baufelder mit festgesetzten Satteldächern wurden maximale Traufhöhen bzw. ein gewisser Spielraum zwischen minimaler und maximaler Traufhöhe und maximale Firsthöhen festgesetzt.

WA 1

Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist mit den zwingend dreigeschossig zu errichtenden Gebäuden eine Struktur von freistehenden Stadtvillen inmitten einer stark durchgrüneten Fläche beabsichtigt. Dabei ist jeweils eine Verdrehung der Gebäude vorgesehen, bei der die Erdgeschosse sich an der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße und der Rothenburger Straße ausrichten, während das demgegenüber kleinere 1. und 2. Obergeschoss sich an der Bebauung entlang der Bautzner Straße orientiert. Für die Bereiche des Erdgeschosses, wo die Obergeschosse zurückspringen, wurde eingeschossigkeit festgesetzt.

Für die zwingend dreigeschossigen Stadtvillen wurde entsprechend der Entwurfsplanung eine einheitliche höchste Gebäudehöhe von 9,60 m festgesetzt. Dies ermöglicht drei Geschosse zuzüglich Attika.

Im Norden des Teilgebietes WA 1 wurde die geplante Verlängerung der bestehenden Blockrandbebauung zwingend dreigeschossig unmittelbar an der Böhmisches Straße festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit des Nachbargebäudes Böhmisches Str. 30 unterhalb der Traufe. Zusätzlich wurde ein weiteres Geschoss im Dachgeschoss zugelassen, was ebenfalls dem Nachbargebäude entspricht. Für die Blockrandbebauung im Norden wurde eine Traufhöhe von 10,00 – 10,20 m festgesetzt, was der Traufhöhe des Nachbargebäudes Böhmisches Str. 30 entspricht. Die maximale Firsthöhe für das festgesetzte Satteldach orientiert sich mit 16,20 ebenfalls am Nachbargebäude und überschreitet die vorhandenen Höhen nicht. In Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachform Satteldach und dem geringen Spielraum in der Traufhöhe sowie einer maximalen Firsthöhe wird gesichert, dass sich der Neubau an das Nachbarhaus anpasst.

Für die mehrgeschossige Bebauung in der 2. Reihe der Böhmisches Straße wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, die damit ein Geschoss unterhalb der angrenzenden Nachbarbebauung bleibt und damit einen Übergang in das Quartier bildet. Auch hier wurde ein zusätzliches Geschoss im Dach (festgesetztes Satteldach) zugelassen, um eine Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen. Die maximale Traufhöhe wurde mit 7,90 m und die maximale Firsthöhe mit 11,90 m festgesetzt, die sich unterhalb der angrenzenden Höhen einordnen.

Für die beiden eingeschossigen Zwischenbauten zwischen diesen beiden Gebäuden wurden Traufhöhen von 4,10 m bzw. 4,90 m festgesetzt, die mit den etwas höheren Raumhöhen auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung ermöglichen würden.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 19 von 28

WA 2

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurde die Geschossigkeit für die ost-west-gerichteten Baufelder zwingend dreigeschossig bei einer Traufhöhe von maximal 9,80 m und einer Firsthöhe von maximal 12,70 m über dem Bezugspunkt (Erdgeschossfußboden) festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gestalt der drei Hofhäuser entsprechend dem Vorhabenplan definiert. In Zusammenhang mit den festgesetzten Satteldächern wurde noch ein zusätzliches Geschoss im Dach zugelassen.

Die beiden Verbindungsbauten, die die Hofbereiche von der Straße abschirmen, wurden maximal zweigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,40 m festgesetzt und ordnen sich damit hinsichtlich der Gebäudehöhen und der festgesetzten Flachdächer unter.

Park- und Geschäftshaus

Die Zufahrt von der Bautzner Straße führt zukünftig als öffentliche Straße unter dem bestehenden Park- und Geschäftshaus hindurch. Zur Sicherung der Zulässigkeit des Gebäudes an dieser Stelle sind die bestehende lichte Höhe und die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Errichtung von freistehenden Häusern vorgesehen. Es wurde demnach eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung aneinander gebauter Hofhäuser vorgesehen. Da diese unterhalb einer Gesamtgebäuelänge von 50 m bleiben und auch zukünftig keine Grundstücksgrenzen überbaut werden, zu denen Abstandsflächen einzuhalten sind, ist auch hier die Festsetzung einer offenen Bauweise möglich.

Im Norden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird der vorhandene Blockrand in der 1. und in der 2. Reihe von der Böhmisches Straße ergänzt. Beide Gebäude werden über eingeschossige Bauten miteinander verbunden, die auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind. Daher ist für diese Struktur geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen/ Baulinien/ Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden über Baulinien, auf denen gebaut werden muss, und Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Dabei wurde im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung von Baulinien geregelt, an welchen Stellen an Straßen bzw. an vorhandene Grenzbebauungen angebaut werden muss. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil des WA 1, wo der Straßenraum der Böhmisches Straße und der Erschließungsstraße durch die mehrgeschossige Blockrandbebauung gefasst wird. Im rückwärtigen Bereich ist an die westlich gelegene, bestehende Grundstücksgrenze anzubauen. Dies trifft auch auf das nördliche Baufeld des WA 2 zu, für welches auf der Ostseite ein Anbau an die vorhandene Brandwand eines angrenzenden Wohngebäudes festgesetzt ist. An diesen Stellen entstehen keine Abstandsflächen.

Im übrigen Plangebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurden im mittleren Bereich, wo die freistehenden Stadtvillen geplant sind, acht einzelne Baufelder über Baugrenzen festgesetzt, die sehr genau die vorgesehenen Baukörper umschreiben. Die geplante Verdrehung der Baukörper zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen ist in Kombination mit der bereits beschriebenen Festsetzung der Geschossigkeit berücksichtigt. Der Abstand zwischen den Baufeldern der Obergeschosse beträgt mindestens 10 m. Damit wurden ausreichende Abstandsflächen gesichert und es kann eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet werden. Damit wurde den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Im Norden des WA 1 wurden Baugrenzen an der zur Erschließungsstraße gewandten Fassadenseite der eingeschossigen Baukörper und zwischen den einzelnen Gebäuden, für die eine unterschiedliche Geschossigkeit und Gebäudehöhe festgelegt ist, festgesetzt.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 20 von 28

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wurden die Baufelder ebenfalls über Baugrenzen festgesetzt, die sehr genau die vorgesehenen Baukörper entsprechend des Gestaltungs- bzw. Vorhabenplanes umschreiben und damit die größtmögliche Ausdehnung der Baukörper festlegen. Die Festsetzung erfolgte über Baugrenzen, um einen gewissen Spielraum in der Baukörperausformung durch Verkleinerung oder Zurückspringen zu erhalten.

Aufgrund der Verdichtung an dieser Stelle und im WA 2 wurde insbesondere die Besonnung der Räume in einem Gutachten¹⁴ untersucht. Mit einer entsprechenden Grundrissorganisation kann demnach auch an den wenigen kritischen Stellen gewährleistet werden, dass alle Wohnungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 5034 ‚Tageslicht in Innenräumen‘ über mindestens einen ausreichend besonnenen Aufenthaltsraum verfügen. Dabei handelt es sich jeweils um die Erdgeschosse der eingeschossigen Bebauung im Norden des WA 1 und in den beiden maximal zweigeschossigen Häusern im WA 2.

Die ausreichende Besonnung wird über eine Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. bzw. 29.09.) definiert. Die Umsetzbarkeit einer entsprechenden Grundrissorganisation, die diese Kriterien erfüllt, wurde geprüft und nachgewiesen. Auf dem Rechtsplan erfolgte zusätzlich ein Hinweis, dass die Grundrissorganisation der Wohnungen dergestalt zu erfolgen hat, dass die ausreichende Besonnung entsprechend DIN 5034 gewährleistet werden kann.

Mit den relativ knapp bemessenen Baufeldern ist die Lage und Kubatur der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten recht genau vorgegeben. Zur Ermöglichung individueller Gestaltungsspielräume für die Bauherren und damit zur Steigerung der Wohnqualität im Gebiet soll mit den Baufeldern jedoch in erster Linie die Lage der räumlich wirksamen Gebäude definiert werden. Daher dürfen an die Gebäude angebaute Terrassen als Ausnahme die Baugrenze um bis zu 2,50 m überschreiten. Beschränkt wurde die mögliche Terrassengröße durch die einzuhaltende maximale Grundflächenzahl. Eine weitere Ausnahme ermöglicht im WA 2 für die Ausbildung von Balkonen auf den straßenabgewandten Seiten um bis zu 1,25 m auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassade.

Die Zufahrt von der Bautzner Straße führt unter dem bestehenden Park- und Geschäftshaus hindurch. Daher wurden für den bestehenden Baukörper Baugrenzen festgesetzt.

Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Längsachse der Gebäude wurde für die Baufelder festgesetzt, für die als Dachform Satteldach festgesetzt ist. Hier soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Orientierung der Giebelseiten zur Erschließungsstraße gesichert werden.

8.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

In der Planzeichnung wurde innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 eine Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, die den Bau der Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässt. Zusätzlich wurde über eine textliche Festsetzung geregelt, dass die Tiefgarage nur eingeschossig errichtet werden darf.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Tiefgarage sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit wird verhindert, dass die Flächen vor oder zwischen den Gebäuden zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen und im Gestaltungsplan dargestellten überdachten Fahrradabstellboxen wurden im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt, andere Standorte für überdachte Fahrradstellplätze sind damit ausgeschlossen.

8.1.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden ihrer vorgesehenen Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde der bereits hergestellte Teil der Erschließungsstraße von der Bautzner Straße bis zum Beginn

¹⁴

Genest (2013): Verschattungsstudie zum Bauvorhaben ‚Hofquartier‘ Bautzner Straße in Dresden; Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 21 von 28

des Vorhabenbereiches festgesetzt. Die übrige Erschließungsstraße, die sich innerhalb des Vorhabenbereiches befindet, wurde in der Breite, in der sie öffentlich übertragen wird, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im südlichen Bereich, wo die Erschließung des Parkhauses erfolgt, in der Breite 9,40 m, im mittleren Bereich 6,00 m, im nördlichen Bereich 6,80 m und im Ausfahrtsbereich auf die Böhmisches Straße 7,30 m.

Die Straßenraumaufteilung ist nicht Gegenstand des Rechtsplanes, der lediglich die Gesamtbreite der Verkehrsflächen festsetzt. Die vorgesehene Straßenraumgestaltung ist dem Gestaltungsplan bzw. dem Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wurde wie geplant nördlich des Park- und Geschäftshauses festgesetzt. Andere Zu- und Abfahrten sind damit ausgeschlossen.

8.1.6 Grünflächen

Ein ca. 0,5 m breiter Streifen entlang der Mauer östlich der Zufahrtsstraße im Norden des Plangebietes, wurde als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächenfestsetzung sichert eine Fläche für die Begrünung dieser straßenraumprägenden Mauer.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um private Grundstücksflächen. Die privaten Freiflächen werden nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. des Freiflächenplanes für das Parkhaus grünordnerisch gestaltet und sind in Teilen öffentlich zugänglich oder nutzbar. Die Herstellung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht. Öffentliche Mittel bzw. Städtebaufördermittel für öffentliche Grünflächen im Gebiet der Äußeren Neustadt sind stadträumlich bedeutenderen Freiräumen wie dem Martin-Luther-Platz, dem Louisengrün (Louisenstraße 63) oder der Westerweiterung des Alaunparks vorbehalten.

8.1.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Plangebiet wird zukünftig nur die Erschließungsstraße öffentlich gewidmet werden, daher waren für einige Flächen zusätzlich Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechte zu sichern.

Zur Sicherung der Nutzung der kleinen Platzfläche für die Allgemeinheit wurde hier ein Gehrecht (G 1) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Weiterhin wurde ein Fahrrecht (F 2) zugunsten der Allgemeinheit für die Fläche am nördlichen Rand von WA 2 festgesetzt, um hier ein Zurückstoßen bzw. Wenden auf privater Fläche zu ermöglichen, da die Durchfahrtmöglichkeit für Pkw zur Böhmisches Straße durch geeignete bauliche Maßnahmen verhindert wird und lediglich die Straßenfläche selbst öffentlich gewidmet wird.

Um die Zugänge, Zufahrten (nur zum Ein- und Ausladen) sowie medientechnische Erschließung der rückwärtig von der Straße gelegenen Stadtvillen in WA 1 sicherzustellen, wurde für beide Zuwegungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3) zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Fläche zwischen der Einfahrt zur Tiefgarage und der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit einem Fahrrecht (F 4) zugunsten der Anlieger belegt, um die Zufahrt in die Tiefgarage zu sichern.

Der bereits angelegte Rettungsweg hinter dem Park- und Geschäftshaus im Süden des Plangebietes wurde zur Sicherung seiner Funktion mit einem Gehrecht (G 5) zugunsten der Nutzer des Park- und Geschäftshauses festgesetzt.

8.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beruhen auf den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens¹⁵ und dienen dem Schutz der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor unzulässigen Immissionen. Dem schalltechnischen Gutachten wurde mit Stand vom 28.02.2014 eine Erläute-

¹⁵ Genest (2013): Schalltechnische Untersuchungen zur Verdichtung des Wohnquartiers ‚Hofquartier‘ Bautzner Straße in Dresden; Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 22 von 28

rung/ Ergänzung beigefügt. In der Ergänzung wurden die Berechnungs- und Bewertungsunterlagen näher erläutert. Insbesondere wurde dargestellt, dass als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau herangezogen wird. Dabei wurden jeweils die Bewertungen an der oberen Grenze der zu erwartenden Nutzungsvarianten bzw. Belegungsdaten herangezogen, so dass die Vergleichbarkeit der Ansätze mit denen der TA Lärm gegeben ist.

Entsprechend dem Schallgutachten wurde mit den festgesetzten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete erreicht. Als maßgebliche Orientierungswerte wurden für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß DIN 18005 Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) für Verkehrslärm nachts und 40 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm nachts (22.00 – 06.00 Uhr) herangezogen.

Gewerbelärm

Maßgeblich für die Ermittlung des das Plangebiet betreffenden Gewerbelärms waren das Park- und Geschäftshaus an der Bautzner Straße sowie die im Norden des Plangebietes vorhandenen gastronomischen Einrichtungen.

Überschreitungen der Orientierungswerte durch Gewerbelärm können nach den Berechnungen des Schallgutachtens am südöstlichen Baufeld hinter dem Park- und Geschäftshaus durch die Parkvorgänge entstehen. Die haustechnischen Anlagen an der rückwärtigen Fassade bzw. auf dem Dach des Park- und Geschäftshauses spielen demgegenüber eine untergeordnete Rolle. Zum Schutz vor unzulässigen Immissionen wurde daher für dieses Baufeld festgesetzt, dass an den mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes versehenen Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen im Erdgeschoss (Südseite) bzw. im 1. und 2. Obergeschoss (Südseite) nicht zulässig ist. An diesen Gebäudeseiten können Treppenhäuser, Küchen, Bäder, Abstellräume etc. angeordnet werden. In der Ergänzung¹⁶ des Gutachtens wird auch ausführlich auf die widersprüchlichen Sachverhalte bezüglich der Baugenehmigung des Parkhauses eingegangen. Die Abweichungen basieren unter anderem auf den zur Zeit der Planung des Parkhauses wesentlich höher angesetzten Belegungszahlen gegenüber der derzeit erfolgenden Nutzung sowie aufgrund von geänderten Ausführungen und geänderter technischer Betriebsweise des Objektes.

Die Emissionsansätze auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchungen zum Planungszeitraum liegen an der oberen Grenze der tatsächlich zu erwartenden Parameter. Es ist daher davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung der noch ungeklärten Fragen bezüglich der tatsächlichen Frequentierung des Parkhauses auch im Falle einer Bewertung nach TA Lärm keine abweichende Bewertung erfolgen wird.

Weitere Überschreitungen entstehen tagsüber durch den Außenbereich der Gastronomie Raskolnikoff im Norden des Plangebietes. Da der Außenbereich nur bis 22.00 Uhr genutzt werden darf, entstehen im Nachtzeitraum keine Konflikte. Überschreitungen sind an der Ostfassade der Blockrandbebauung (Norden von WA 1) zu erwarten. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurden hier mehrere Maßnahmen festgesetzt. Zum einen ist die Mauer, die den Außenbereich abschirmt mit einer Höhe von mindestens 3,60 m zu erhalten bzw. ist in gleicher Höhe eine neue Mauer zu errichten. Da die zur Erhaltung festgesetzte Mauer im Nordosten des Plangebietes auf der Flurstücksgrenze steht und damit zum Teil auf dem außerhalb des Plangebietes gelegenen angrenzenden Flurstück Nr. 501, sind der Erhalt bzw. die Erneuerung im Sanierungsfall daher entweder zusätzlich vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern des Flurstücks Nr. 501 zu regeln oder es ist eine neue Mauer in gleicher Höhe auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zu errichten. Zum anderen ist an einzelnen Fassadenabschnitten der Blockrandbebauung die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Nutzungen im 1. und 2. Obergeschoss nicht zulässig.

¹⁶ Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2014): Erläuterungen/ Ergänzungen zum schalltechnischen Gutachten Nr. 133D0 G1; Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 23 von 28

Zum Schutz vor unzulässigen Immissionen in den angrenzenden Gebäuden durch die geplante Erweiterung der gastronomischen Einrichtung (Stilbruch) westlich der Erschließungsstraße im südlichen Baufeld der geplanten Blockrandbebauung wurde für die Fassade festgesetzt, dass diese mit einem bestimmten bewerteten Schalldämm-Maß zu versehen ist und die Fenster geschlossen zu halten sind. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Einschränkung für Zu- und Abluftelemente sowie Lüftungseinrichtungen getroffen.

Mit den festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können Immissionskonflikte soweit möglich vermieden bzw. zumindest unzulässige Immissionen verhindert werden.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung des Verkehrslärms waren der Straßen- und teilweise Straßenbahnverkehr auf den umliegenden Straßen sowie der nordwestlich gelegene Anwohnerparkplatz zu betrachten. Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm sind nach den Berechnungen nur unmittelbar neben dem Anwohnerparkplatz auf dem Flurstück 506/1 und an der Böhmisches Straße zu erwarten. Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm auf der Bautzner Straße bestehen aufgrund der Schallschutzwirkung des Park- und Geschäftshauses nicht.

Zum Schutz vor den Beeinträchtigungen durch den Anwohnerparkplatz wurde als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass die bestehende Mauer auf der Grundstücksgrenze, die sich auf dem Flurstück 492/5 und damit innerhalb des Plangebietes befindet, mit einer Höhe von mindestens 2,80 m zu erhalten bzw. gegebenenfalls zu erneuern ist. Mit dieser Maßnahme werden auch die Außenwohnbereiche geschützt.

Für die unmittelbar an der Böhmisches Straße geplante ergänzende Bebauung ist als passive Schallschutzmaßnahme der Ausschluss von Fenstern nachts schutzbedürftiger Nutzungen an der straßenzugewandten Fassade notwendig. Alternativ ist die Fassade mit Fenstern mit einem festgelegten bewerteten Schalldämm-Maß sowie zusätzlichen fensterunabhängigen lärmgeminderten Zuluftelementen (gemäß DIN 4109) vorzusehen.

Über diese Maßnahmen werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten.

8.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung beruhen im Wesentlichen auf den Aussagen des grünordnerischen Fachbeitrages¹⁷.

8.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Befestigung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Wege, Platzflächen und Terrassen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind. Weiterhin ist das Niederschlagswasser, welches auf den befestigten Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete anfällt, zu versickern.

Durch die Verwendung sickerfähiger Materialien wird anfallendes Niederschlagswasser in erster Linie in die oberen Bodenschichten durchgeleitet und von dort wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Dies hat positive Wirkungen auf das Kleinklima.

Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgte nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenanteil von mindestens 20% zu achten, da sonst keine wirksame Versickerung möglich ist.

Dachbegrünung/ Tiefgaragenbegrünung

Für die Flachdächer der eingeschossig festgesetzten Baukörper zwischen der ergänzten Blockrandbebauung (bezeichnet als Norden des WA 1) sowie im WA 2 wurde anteilig eine extensive

¹⁷ Rehwaldt Landschaftsarchitekten (2013): Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 24 von 28

Dachbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte für anteilige Flächen, da hier zum Teil auch Dachterrassen geplant sind. Weiterhin wurde für mindestens 50 % der Hauptdächer der Stadtvillen (bezeichnet als Süden des WA 1) eine Dachbegrünung festgesetzt. Zur Sicherung einer wirksamen Dachbegrünung wurden eine Substratstärke von mindestens 5 cm und eine Begrünung durch Vegetationsmatten vorgegeben. Die Dachbegrünung schafft zusätzliche Vegetationsflächen und trägt auf diesen Flächen zu einem Rückhalt von Niederschlagswasser sowie zur Erhöhung der Verdunstungsrate bei und wirkt damit einer Überwärmung entgegen.

Um eine wirksame Begrünung der Gartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie Baum- und Heckenpflanzungen zu ermöglichen, wurde die Erdüberdeckung der Tiefgarage mit mindestens 60 cm festgesetzt.

Fassadenbegrünung

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Auflockerung größerer Mauerflächen wurde für Mauern ab einer Höhe von 2 m auf einem Flächenanteil von mind. 35 % eine Begrünung mit Klettergehölzen festgesetzt.

Populationsstützende Maßnahmen zum Artenschutz

Wie unter 5.3 dieser Begründung beschrieben, wurden im Plangebiet Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Es sind insgesamt 10 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse, davon 5 Großraumquartiere Typ 2FTH der Firma Schwegler (oder gleichwertige) und 5 Quartiere Typ 1WI oder WQ, an den Gebäudefassaden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für Vögel sind im Plangebiet 5 Nistkästen aus Holzbeton für Kleinvögel an Bäumen und 15 Nistkästen aus Holzbeton für Haussperling/ Mauersegler an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die konkreten Standorte sind jeweils mit der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn abzustimmen.

8.2.2 Anpflanzungsfestsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines für innerstädtische Verhältnisse relativ durchgrüntes Wohngebietes vor. Daher wurden für die privaten Flächen Anpflanzungsfestsetzungen für Bäume und Hecken getroffen.

Neben der gestalterisch positiven Wirkung der Gehölze kommt ihnen auch eine hohe ökologische Bedeutung zu. Der Verlust an Bestandsgehölzen, zu dem es im Zuge der Vorbereitung der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kam, wird durch eine Vielzahl von Neuanpflanzungen ausgeglichen. Die zu pflanzenden Gehölze schaffen neue Lebensräume für Tiere, haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme und tragen zu einem gesunden Lokalklima bei. Ihre positive Wirkung wird durch die Anpflanzung von Laubgehölzhecken weiter erhöht.

Die Mischung aus einheimischen standortgerechten Pflanzen sowie gestalterisch anspruchsvollen Solitärgehölzen ermöglicht die Ausbildung eines differenzierten Erscheinungsbildes und gewährleistet ein gutes Gedeihen der Pflanzen.

Im Bereich des Quartiersplatzes sind an festgesetzten Standorten drei Großbäume zu pflanzen, die zukünftig den Platz übersichern und zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen sollen.

Für weitere 8 mittelgroß- bis großkronige Laubbäume im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurden, außerhalb der geplanten Tiefgarage, Standorte festgesetzt. Diese größeren Bäume bilden das Grundgerüst der Durchgrünung des Quartiers. Sie werden durch 13 klein- bis mittelgroßkronige Bäume und 16 Großsträucher ergänzt, für die jedoch zeichnerisch kein Standort festgesetzt wurde. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 5 klein- bis mittelgroßkronige Bäume und 9 Großsträucher zu pflanzen.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten darf um maximal 3 m abgewichen werden, wenn Zufahrten bzw. Leitungen dies erfordern.

Zur Abgrenzung zwischen dem öffentlich wahrgenommenen Raum – Erschließungsstraße und Quartiersplatz – und den Gartenbereichen der Stadtvillen wurde die Pflanzung einer geschnit-

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 25 von 28

tenen Hecke räumlich festgesetzt. Die übrigen Gartenbereiche sollen über freiwachsende Hecken strukturiert und eingegrünt werden. Insgesamt wurden so entsprechend dem städtebaulichen und Freiraumkonzept 460 m² Heckenfläche festgesetzt.

8.2.3 Erhaltungsbindungen

Die im Rechtsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Grundstücken erfolgte aus ökologischen und gestalterischen Gründen.

Diese beiden Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen.

Die zur Erhaltung festgesetzte Gehölzfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) im Norden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 besteht aus einer Vielzahl verschiedener Bäume und Sträucher, von denen einzelne zu erhalten sind. Eine weitere zur Erhaltung festgesetzte Gehölzfläche im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 umfasst Bäume und Strauchpflanzungen, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Neubaus des Park- und Geschäftshauses gepflanzt wurden.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes mit zeitgemäßer Architektur ist für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Fassaden gesetzt. Die gewünschte städtebauliche Wirkung wurde durch das Zusammenspiel planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht und so die Ausbildung des angestrebten eigenständigen Charakters des Baugebietes unterstützt.

Die Festsetzungen wurden auf die vom Vorhabenträger geplanten und in den Vorhabenplänen exemplarisch dargestellten Gebäudetypen und ihre Architektursprache abgestimmt.

8.3.1 Dächer und Dachaufbauten

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, attraktiven Wohngebietes mit einem Gebietscharakter vorgesehen. Entsprechend dem Vorhaben sollen im Plangebiet sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zur Ausführung kommen, die daher als Dachform für die einzelnen Baufelder festgesetzt wurden. Satteldächer wurden für die mehrgeschossigen Gebäude festgesetzt, die sich an den Bestand anlehnen bzw. diesen ergänzen. Dies sind die beiden mehrgeschossigen Bauten im Norden des WA 1, in Verlängerung der bestehenden Blockrandbebauung, sowie die drei ost-west-gerichteten Gebäude im WA 2. Für die verbindenden ein- bis zweigeschossigen ‚Zwischenbauten‘ wurden im Kontrast Flachdächer festgesetzt. Für die Stadtvillen im Süden des WA 1 wurden Flachdächer festgesetzt, da diese sich deutlich von der bestehenden Blockrandbebauung unterscheiden.

Zur Dacheindeckung der geneigten Dächer wurden als Materialien gebrannter Ton, Betondachsteine, Faserzementschindeln oder Blech zugelassen. Die Farbpalette wurde allerdings auf Grautöne beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Dachüberstände wurden auf 60 cm begrenzt, um eine Dominanz der Dächer gegenüber den Fassaden zu vermeiden.

Für Dachgauben wurde ebenfalls die Vielfalt der Materialien begrenzt – diese sind in den verwendeten Dach-, Fassaden- oder Fenstermaterialien auszuführen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf der gleichen Dachseite nicht zulässig, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden. Dacheinschnitte wurden weiterhin nur auf den straßenabgewandten Seiten zugelassen, um ein ruhiges Straßenbild zu erhalten. In der Breite sind Dacheinschnitte auf maximal ein Drittel der Trauflänge begrenzt, um zu sichern, dass die geschlossenen Dachflächen den Eindruck bestimmen. Dachflächenfenster sind aus diesem Grund mindestens 1,50 m vom Giebel einzurücken.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 26 von 28

Um zukunftsweisende Konzepte zum Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen, aber andererseits ist die Dominanz der Anlagen auf den Dächern zu begrenzen, sind sie von der Attika um mindestens 1,20 m zurückzusetzen.

8.3.2 Fassaden

Im Interesse einer stimmigen architektonischen Gesamtgestaltung wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind im Erdgeschoss und teilweise im 1. Obergeschoss durch großformatige Fassadenplatten in dunklen Grau- oder Brauntönen zu verkleiden. Die Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sind als flächige Putzfassaden in hellen Farbtönen zu realisieren. Mit dieser Akzentuierung der Erdgeschosse wird die Ausbildung eines Gebietscharakters unterstützt. Eine Ausnahme bilden die beiden mehrgeschossigen Gebäude im Norden des WA 1, die die bestehende Blockrandbebauung ergänzen. Hier sind ausnahmsweise auch Putzfassaden im Erdgeschoss zulässig.

Zur Belebung des Gesamteindrucks des Quartiers können Nebengebäude, untergeordnete Bauteile und Anbauten auch in Holz ausgeführt werden.

8.3.3 Abfallbehälter

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Regelungen zur Gestaltung der Abfallbehälter getroffen, um Beeinträchtigungen des Straßenraumes zu vermeiden. Die Abfallbehälter sind einzuhausen oder einzugrünen. Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept und der Abgrenzung der Gartenbereiche wurden die Abfallbehälter überwiegend in die Hecken oder in die Gebäude zu integrieren.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Auf dem Rechtsplan erfolgte eine nachrichtliche Übernahme, die darüber informiert, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung H-04 entsprechend § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die „Dresdner Äußere Neustadt“ sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Dresden S-01, Dresden-Äußere Neustadt“ entsprechend § 142 BauGB befindet.

8.5 Hinweise

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zur Sicherung der ausreichenden Besonnung (siehe auch 8.1.3), zur Archäologie sowie zur Kampfmittelbelastung gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information von Bauherren bzw. zukünftigen Bewohnern.

Weiterhin weist das Städtische Vermessungsamt darauf hin, dass vor Beginn der Bauarbeiten Abstimmungen mit Vermessungsamt bezüglich der Erhaltung von Vermessungspunkten notwendig sind und Grenzmarken zu erhalten sind. Bei Veränderung der Topographie sind Schlussvermessungsunterlagen dem Städtischen Vermessungsamt zu liefern.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 27 von 28

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes
(vorhabenbezogener Bebauungsplan): ca. 9.100 m² (100 %)

davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.500 m ²	(82 %)
(Mischgebiet in Überlagerung der Straßenverkehrsfläche)	ca. 230 m ²	
Straßenverkehrsflächen	ca. 1.550 m ²	(17 %)
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 800 m ²	
Grünflächen, privat	ca. 50 m ²	(1 %)

Gesamtfläche Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 8.350 m²

davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.500 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 800 m ²
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 800 m ²
- Grünflächen, privat	ca. 50 m ²

10 Plandurchführung

Der zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden vor Satzungsbeschluss abzuschließende Durchführungsvertrag ist ein Bestandteil des Satzungsverfahrens. Er regelt die wesentlichen Fragen bzw. Verpflichtungen im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung des Vorhabens.

Der Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, daher werden keine Privatgrundstücke Dritter überplant. Lediglich die zur Erhaltung festgesetzte Mauer im Nordosten des Plangebietes befindet sich, da sie auf der Flurstücksgrenze steht, zum Teil auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 501. Der Erhalt bzw. die Erneuerung im Sanierungsfall sind daher entweder zusätzlich vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern des Flurstücks Nr. 501 zu regeln oder es ist eine neue Mauer auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zu errichten.

Weiterhin wird für die Nutzung einer Teilfläche auf dem Flurstück 492/5 durch die vorhandene Kindereinrichtung (Böhmische Straße 26) ein Nutzungsvertrag abgeschlossen. Für die Erweiterung der bestehenden gastronomischen Einrichtung (Böhmische Straße 30) auf einer Teilfläche des Flurstücks 502 wurde im September 2013 ein Mietvertrag abgeschlossen.

11 Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

Die anfallenden Kosten zur Erschließung des Plangebietes einschließlich der Umsetzung der Anpflanzungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger getragen. Kosten für externe Ausgleichsmaßnahmen fallen nicht an.

Begründung

Fassung vom 28.02.2014

Seite 28 von 28

12 Gutachten

Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2013):

Schalltechnische Untersuchungen zur Verdichtung des Wohnquartiers ‚Hofquartier‘
Bautzner Straße in Dresden; Dresden

Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2014):

Erläuterungen/ Ergänzungen zum schalltechnischen Gutachten Nr. 133D0 G1; Dresden

Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2013):

Verschattungsstudie zum Bauvorhaben ‚Hofquartier‘ Bautzner Straße in Dresden;
Dresden

Intergeo Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH (2011):

Bericht zur Orientierenden Altlastenuntersuchung für die Flurstück 502 und 492/3 der
Gemarkung Neustadt in Dresden; Radeberg

Rehwaldt Landschaftsarchitekten (2013):

Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015,
Dresden

Schulz UmweltPlanung (2012):

Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Präsenzkontrolle und Bewertung der Quartier-
potentiale für Fledermäuse und Vögel, Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44
Abs. 1 BNatSchG

Wrobel Büro für Ingenieurdienstleistungen (2013):

Erschließungsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6015, Dresden