

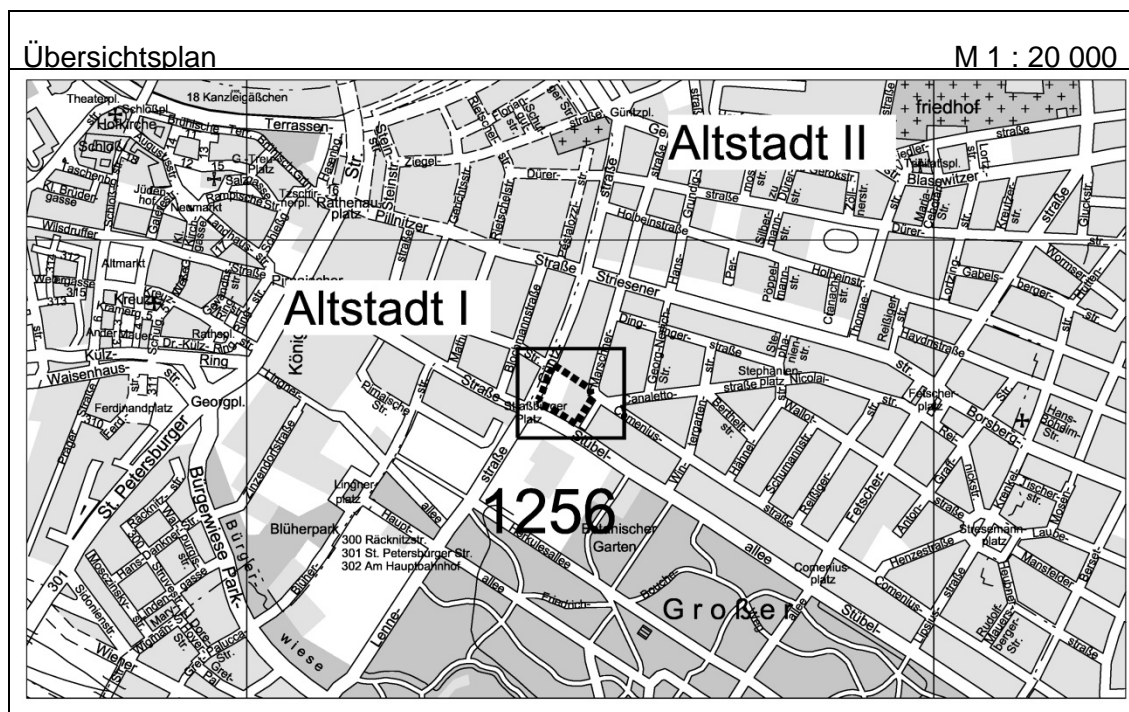
# Anlage 3

## Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6019**  
**Dresden-Altstadt II**  
**Geschäftsquartier Straßburger Platz**

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 07. Februar 2014, geändert 15. September 2014



Vorhabenträger:  
Dietz 4. Grundbesitz GmbH  
Darmstädter Straße 246  
64625 Bensheim

bearbeitet:  
Schweiger und Scholz Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Dresden, den

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 2 von 31

### INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs	4
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
2.1 Lage des Plangebiets, Topographie	6
2.2 Bisherige Nutzung	7
2.3 Verkehrliche Erschließung	7
2.4 Stadttechnische Erschließung	8
2.4.1 Landeshauptstadt Dresden	8
2.4.2 DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH	9
2.4.3 Stadtentwässerung Dresden GmbH	11
2.4.4 Dresdner Verkehrsbetriebe AG	12
2.4.5 Deutsche Telekom Technik GmbH	13
2.4.6 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	13
2.4.7 Tele Columbus GmbH	13
2.4.8 Sonstige Eigentümer	13
2.5 Einbeziehung weiterer Grundstücke	13
2.6 Nutzungseignung	14
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>14</b>
3.1 Flächennutzungsplan	14
3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006	14
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
<b>5. Landschaftsplanerische Zielvorstellung</b>	<b>15</b>
<b>6. Geplante verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>7. Gender Mainstreaming</b>	<b>19</b>
<b>8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>19</b>
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
8.1.1 Geltungsbereich	19
8.1.2 Art der baulichen Nutzung	20
8.1.3 Maß der baulichen Nutzung	21
8.1.4 Bauweise	21
8.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
8.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
8.1.7 Leitungsrechte, Gehrechte	22
8.1.8 Festsetzungen zur Grünordnung	23

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 3 von 31

8.1.9	Festsetzungen zum Artenschutz	24
8.1.10	Festsetzungen zum Immissionsschutz	25
8.2	Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB	26
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
8.4	Kennzeichnungen	26
8.5	Nachrichtliche Übernahmen	27
8.6	Hinweise	27
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Plandurchführung / Kosten</b>	<b>29</b>
10.1	Bodenordnung	30
10.2	Durchführungsvertrag	30
10.3	Entschädigungsansprüche / Überplanung privater Flächen	30
10.4	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	30
10.4.1	Erschließung	30
10.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	30
10.4.3	Sonstige Kosten (z. B. Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen)	31
<b>Teil B: Anlagen</b>		<b>31</b>
<b>Begründung zum Grünordnerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6019, Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Noack Landschaftsarchitekten, Dresden 21.10.2013</b>		<b>31</b>
<b>Teil C: Liste der Gutachten und Quellen</b>		<b>31</b>
10.5	Gutachten	31
10.6	Quellen	31

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 4 von 31

### Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs

#### 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Straßburger Platz mit seiner Lage nahe der historischen Altstadt an der nordwestlichen Ecke des Großen Gartens stellt aus östlicher Richtung kommend einen ersten Auftakt zur Dresdner Innenstadt dar.

Aufgrund der derzeitigen funktionellen Situation mit dem Fehlen von ausreichenden Nahversorgungseinrichtungen für die angrenzenden Wohnquartiere, der wenig befriedigenden Gestaltung der Freiflächen sowie den durch das hohe Verkehrsaufkommen verursachten Lärmimmissionen kann der Straßburger Platz seinen eigentlichen Funktionen nur unzureichend gerecht werden. Trotz großflächiger öffentlicher und privater Freiflächen sowie einigem Gehölzbestand bietet der Platz Besuchern wie Anwohnern kaum Aufenthaltsqualitäten.

Am Schnittpunkt zweier wichtiger Hauptverkehrsstraßen gelegen, bietet sich dieser Ort nicht nur für stadtteilbezogene Nutzungen an, sondern besitzt Potential für stadtteilergänzende Funktionen. Die heutige städtebauliche Situation mit dem übergroßen Platzraum besitzt keine angemessene Maßstäblichkeit. Die Dimensionen der umgebenden Gebäude beziehen sich zwar auf diesen großen Maßstab, können sie jedoch im Sinne anziehender und attraktiver Stadträume nicht bewältigen.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Landeshauptstadt Dresden ein Rahmenplan erarbeitet, um die Entwicklungschancen dieses städtebaulich wichtigen Ortes weitreichend auszuloten und die Grundlage für die Gesamtentwicklung sowie die Realisierung von ersten Teilbereichen zu schaffen.

Für das vorliegende Plangebiet wurde bereits vor geraumer Zeit ein Bauleitplanverfahren zur städtebaulichen Neuordnung betrieben, das jedoch letztlich vor allem aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden konnte. Zwischenzeitlich wurden wesentliche Teilflächen des Plangebiets durch einen Vorhabenträger erworben, der für das Plangebiet eine Bebauung mit einem modernen und architektonisch anspruchsvollen Geschäftsgebäude beabsichtigt. Die vorliegende Vorhaben-Planung orientiert sich an diesem Planungskonzept. Dennoch kann die Planung in dem bislang unbepflanzten Innenbereich nach den Maßstäben des § 34 BauGB nicht zugelassen werden, so dass die Zulässigkeitsvoraussetzung durch ein Bauleitplanverfahren geschaffen werden soll.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Dietz 4. Grundbesitz GmbH vom 08. Januar 2013 wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens aufgestellt. Das Planverfahren wurde aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets und der Größe des Plangebiets von unter 1,5 ha im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Größe der maximal realisierbaren Grundfläche (GR) ist durch die Baugrenzen und eine Baulinie begrenzt und umfasst ca. 8.266 m<sup>2</sup>. Sie bleibt mit somit erheblich unter der in § 13a BauGB genannte Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieses Verfahrens war keine Umweltprüfung erforderlich. Dennoch sind die entsprechenden Belange gemäß Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB angemessen in der Planung berücksichtigt worden.

Aufgrund der Geschossfläche des Einzelhandelsvorhabens über 1.200 m<sup>2</sup> ist gemäß § 3c UVPG der untere Schwellenwert nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.6.2 überschritten, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Diese wurde formal durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt. Gemäß Prüfergebnis sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erwarten, so dass keine Verpflichtung zur Umweltprüfung des Vorhabens besteht. Eine Beeinträchtigung der

### Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 5 von 31

Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB (Vogelschutzgebiete etc.) ist ebenfalls nicht erkennbar, so dass das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB formal zulässig ist.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, im Bereich des Straßburger Platzes gegenüber der Gläsernen Manufaktur und somit an einer herausragenden Stelle innerhalb des Stadtgebiets durch die Gestaltung eines zeitgemäßen und gestalterisch ansprechenden Gebäudes für Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungen und Büronutzungen einschließlich der Unterbringung des hieraus resultierenden Stellplatzbedarfs die Platzsituation funktional, stadträumlich und gestalterisch zu verbessern.

Der bauliche Bestand der Umgebung des Vorhabens ist aufgrund des sehr unterschiedlichen Alters der Gebäude sowie deren Nutzung sehr inhomogen und lässt keine eindeutige Zuordnung zu bestimmten einheitlichen Baumerkmalen zu. Aufgrund der markanten Solitärstellung des geplanten Gebäudes besteht eine Analogie zur Gläsernen Manufaktur, so dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der modernen Architektursprache als auch in Bezug auf die Straßenraumkante an der Stübelallee an diesem Gebäudekomplex orientiert.

In der Umgebung des Vorhabens bestehen mit Ausnahme der Gläsernen Manufaktur nur wenige bauliche Bezüge, die in der vorliegenden Planung aufzunehmen wären. Die Westfassade des südlichen größeren Teilbaukörpers entspricht in etwa der Gebäudeflucht der Gläsernen Manufaktur, wobei aufgrund der gewünschten raumbegrenzenden Einfassung des Straßburger Platzes an zwei Platzseiten eine grundsätzlich andere Konzeption erforderlich ist als bei dem an einer Straßenecke befindlichen Produktionsgebäude des Automobilherstellers.

Das geplante Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum „Geschäftsquartier Straßburger Platz“ besteht aus zwei Gebäudeteilen, die im Obergeschoss miteinander verbunden sind. In beiden Gebäudeteilen sind im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss Verkaufsflächen und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Auf einer Teilfläche des südöstlichen Gebäudes, zur Stübelallee hin (Gebäudesüdseite) gibt es zwei weitere Geschosse als Bürogeschosse. Diese Geschosse kragen als besonderes architektonisches Merkmal frei tragend über den Straßburger Platz aus.



Bild 1: Visualisierung des Vorhabens aus Blickrichtung Stübelallee (Quelle: KSP Architekten)

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 6 von 31

Das Vorhaben ist im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden als eine der Nebenlagen der Innenstadt ausgewiesen. Diese Nebenlagen übernehmen gemäß den Funktions- und Ausstattungskriterien des Zentrenkonzeptes vor allem die Grund-/Nahversorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die angrenzenden Wohngebiete, hier den südöstlichen Bereich der Johannstadt und den östlichen Teil der Pirnaischen Vorstadt. Ziel des Vorhabens ist es, die gemäß Zentrenkonzept vorgesehene Versorgungsfunktion zu erfüllen und eine zeitgemäße städtebauliche Neuordnung des Plangebiets zu erreichen. Den Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung bilden nach Planung des Vorhabenträgers daher auch ein Lebensmittelmarkt der Vollversorgung sowie ein Lebensmittel-Discountmarkt. Die beiden Handelsflächen umfassen deutlich mehr als 50 % der geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5.000 m<sup>2</sup> und werden durch weitere kleinflächige Handlungsnutzungen auf Einzelflächen ergänzt.

### 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6019 Dresden-Altstadt II "Geschäftsquartier Straßburger Platz" ist begrenzt durch:

- die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1202/1, die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1201/4 im Norden,
- die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1206 und eine Linie in deren geradliniger Verlängerung bis zum Straßburger Platz (Flurstück 951/4) im Osten,
- dem Straßburger Platz (Flurstück 951/4; 971/1) im Süden und
- die Güntzstraße im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 236/1, 1260, 1202/1, 1201/4 und Teile der Flurstücke 1201/2, 1204, 1205 der Gemarkung Altstadt II.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14.970 m<sup>2</sup> (etwa 1,5 ha). In dieser Fläche enthalten sind bestehende und geplante öffentliche Verkehrsflächen sowie die Platzfläche des Straßburger Platzes. Das geplante Grundstück des Vorhabens ist daher deutlich kleiner als der Geltungsbereich und umfasst eine Fläche von ca. 10.065 m<sup>2</sup>.

#### 2.1 Lage des Plangebiets, Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Ortsamtes Altstadt in der Gemarkung Dresden-Altstadt II. Das Plangebiet liegt nördlich der Gläsernen Manufaktur unweit des Großen Gartens südwestlich des Stadtzentrums und ist von der Innenstadt ca. 1,5 km entfernt. Das geplante Vorhaben liegt unmittelbar am Hauptverkehrsstraßenzug Grunaer Straße, Stübelallee, der die südöstlich gelegenen Stadtteile mit der Innenstadt verbindet. Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser die teilweise von großzügigen Grünflächen umgeben sind. Das östlich angrenzende Grundstück (Flurstück Nr. 1206) ist mit einer ehemaligen Kaufhalle bebaut. Das an der Südostecke des Plangebiets unmittelbar an der Stübelallee angrenzende Grundstück ist eine öffentliche Freifläche inklusive eines öffentlichen Weges. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der verbliebene Teil des Ehrlichschen Gestifts das heute neben einer Stiftung noch eine Volksschule, ein weiteres Schulgebäude und einen Kirchenanbau beherbergt.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 7 von 31

Das Gelände des Plangebietes weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Geländehöhen liegen um 114,35 m NHN, weshalb diese Höhenlage als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen des Plangebiets bestimmt wird. Die bestehenden Geländehöhen weichen von der Bezugshöhe um weniger als 0,20 m ab.

### 2.2 Bisherige Nutzung

Der Straßburger Platz wurde bis zum 2. Weltkrieg geprägt durch den Stübelplatz mit Stübelbrunnen, durch das Ensemble der Ehrlichschen Schul- und Armenstiftung im Nordwesten und das frühere Ausstellungsgelände im Südosten, auf dem sich heute die Gläserne Manufaktur des Volkswagen-Konzerns befindet.

Im Bereich der Johannstadt erfolgte ab Ende des 19. Jahrhunderts eine Bebauung durch Mietshausblöcke sowie stattliche Villen. Ende des zweiten Weltkriegs wurde die Johannstadt zu 90% zerstört, was auch den überwiegenden Gebäudebestand um den Stübelplatz betraf.

Ende der 1960er Jahre wurde das Ausstellungsgelände neu errichtet und in den 1970er Jahren wurden im Plangebiet 10-geschossige Wohnblocks in Plattenbauweise errichtet, die im Jahr 2004 zum Teil (Marschnerstraße 3 bis 13) abgerissen wurden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befand sich eine zwischen 1935 und 1975 betriebene Tankstelle unmittelbar an der Stübelallee die zur Eintragung dieses Bereichs in das Sächsische Altlastenkataster mit der Altlastkennziffer AKZ 62/209 033 geführt hat.

Das Plangebiet wird heute in der Südwestecke als öffentlicher Platz mit einigen Sitzgelegenheiten genutzt und weist außerhalb der gestalteten Platzfläche verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen auf. Die nördliche Teilfläche in Verlängerung der Canalettostraße wird als Parkplatz genutzt. Im Übrigen weist das Plangebiet verschiedene Grünflächen auf, die überwiegend ungestaltet und aufgrund von Gehölzsukzession auch ungenutzt sind.

Der Straßburger Platz wird hinsichtlich der umliegenden Bebauung dominiert durch verschiedene bis zu 15-geschossiges Wohngebäude und vor allem die Gläserne Manufaktur auf der Südseite der Stübelallee, die als moderner architektonischer "Solitär" in unmittelbarer Nachbarschaft zum Großen Garten einen wesentlichen Beitrag zur zeitgemäßen Neuordnung des Stadtbereichs leistet. Die genannten Gebäude liegen in einiger Entfernung zum eigentlichen Platzbereich des Straßburger Platzes und stellen keine Platzrandbebauung dar. Auch die größeren Gehölze innerhalb des Plangebiets stehen überwiegend ungeordnet in der Fläche und bilden keine Raumkanten zur Gliederung oder Begrenzung des öffentlichen Raums. Der Straßburger Platz ist städtebaulich ungefasst.

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an zwei innerstädtischen Hauptverkehrsachsen, der Stübelallee im Süden und der Güntzstraße im Westen und wird über diese Verkehrsadern optimal an das Straßenverkehrsnetz der Landeshauptstadt angebunden. Die in den beiden Straßen verlaufenden Straßenbahnlinien haben Haltestellen unmittelbar am Straßburger Platz und gewährleisten die ÖPNV-Anbindung des Vorhabens im Sinne einer guten Erreichbarkeit auch für mobilitätseingeschränkte Personengruppen.

Die Canalettostraße im Nordosten des Plangebiets verlief historisch durch den heutigen Platzbereich bis in den Kreuzungspunkt der Güntzstraße mit der Stübelallee. Der Stübelplatz als Vorgänger des Straßburger Platzes hatte dementsprechend einen dreieckigen Grundriss. Heute dient die Canalettostraße zusammen mit der Marschnerstraße der Erschließung der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Wohnquartiere. Die Verbindung der östlich des Plangebiets gelegenen Comeniusstraße zur westlich der Güntzstraße verlaufenden Seidnitzer

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 8 von 31

Straße ist heute auf Höhe des Plangebiets unterbrochen. Die frühere Straßenfläche wird aktuell durch relativ ungeordnetes Parken von Bewohnern der umliegenden Wohnhäuser geprägt und stellt eine Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dar.

Im Zuge des Vorhabens soll die Straßenverbindung Comeniusstraße-Güntzstraße mit Fahrbahn und südlichem Fußweg wieder hergestellt werden, um das Vorhaben sowohl an das Hauptstraßennetz anzubinden, aber auch eine kurze Anbindung an die nördlich und östlich des Vorhabens gelegenen Wohnquartiere zu gewährleisten. Die unmittelbare Straßenanbindung der benachbarten Wohngebiete unterstützt die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens, birgt aber auch das Risiko von gebietsfremdem Verkehr innerhalb der Wohnbauflächen. Schleichverkehre durch das Gebiet sollen durch Maßnahmen zum verkehrsberuhigten Ausbau der Straße bzw. eine eingeschränkte Anbindung an der Güntzstraße (nur rechts Einbiegen und rechts Ausfahren) gemindert werden. Für die Anlieferung des Vorhabens ist eine Verbindung zwischen der Stübelallee und der verlängerten Comeniusstraße entlang der Ostseite des Gebäudes vorgesehen. Diese Verbindung soll ausschließlich dem Lieferverkehr dienen. Zur Vermeidung von Schleichverkehr während der Nachtstunden, wird die Lieferzufahrt zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr durch eine Schranke gesperrt.

Die südlich des Vorhabens im nördlichen Gehweg der Stübelallee vorhandene Schienenersatzverkehrs-Haltestelle der Dresdner Verkehrsbetriebe AG sowie der ebenfalls in diesem Bereich vorhandene Taxi-Stellplatz sind unverändert im Bestand zu belassen. Eventuell während der Bauzeit erforderlich werdende Einschränkungen dieser Anlagen sind mit der DVB AG bzw. der Taxi-Genossenschaft abzustimmen.

### 2.4 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist von verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen der stadttechnischen Erschließung durchzogen. Einige der Leitungen und Kanäle müssen im Zuge der Baufeldräumung umgelegt werden. Andere Versorgungsanlagen wurden bereits vor geraumer Zeit außer Betrieb genommen und können im Zuge der Baumaßnahmen ausgebaut oder überbaut werden. Vor allem eine stillgelegte frühere Wasserleitung mit einem Durchmesser von 0,70 m sollte auch zur Vermeidung nachträglicher Setzungen ausgebaut oder fachgerecht verdämmt werden.

Die Umlegungen der noch in Betrieb befindlichen Kanäle und Leitungen erfolgen auf Veranlassung des Vorhabens und sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Diesbezügliche Regelungen sind Gegenstand des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags.

#### 2.4.1 Landeshauptstadt Dresden

**Öffentliche Beleuchtung:** Im Rahmen des Ausbaues der verlängerten Comeniusstraße ist auch eine normgerechte Beleuchtungsanlage herzustellen. Den Anforderungen an eine solche Anlage wird durch die beidseitige versetzte Anordnung von sechs neuen Beleuchtungsmasten mit einem maximalen Lichtpunkt Abstand von 26 m Rechnung getragen.

Die Versorgung der neuen Beleuchtungsmaste erfolgt durch jeweils ein neu zu verlegendes Beleuchtungskabel im südlichen Gehweg sowie im nördlichen Bereich der verlängerten Comeniusstraße. In den südlichen Anliefer- und Zufahrtsbereichen sowie im Bereich des auf der Nordseite zu erhaltenden Baumes erfolgt die Verlegung der beiden Kabel im Schutzrohr DN 80.

Die in der Zufahrt zum Flurstück 1206 vorhandene Schutzrohrquerung ist durch eine neue Schutzrohrquerung mit 3 DN 80 über die gesamte neue Zufahrtsbreite zu ersetzen. Zudem



## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 9 von 31

ist die verlängerte Comeniusstraße ebenfalls mit einer Schutzrohrquerung mit 3 DN 80 zu queren.

Die neuen Beleuchtungskabel werden an im östlichen Gehweg der Güntzstraße südlich der verlängerten Comeniusstraße sowie im südlichen Gehweg der Comeniusstraße östlich der Marschnerstraße vorhandene Beleuchtungsmaste angebunden. Die Anbindung an den Bestand im östlichen Gehweg der Marschnerstraße erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Kabelformsteinquerung.

Infolge der geänderten Bordtrassierung im Einmündungsbereich der verlängerten Comeniusstraße in die Güntzstraße muss die dort vorhandene Kabelformsteinquerung durch eine neue Schutzrohrquerung mit 2 DN 80 ersetzt werden.

Die südlich des geplanten Gebäudekomplexes A vorhandenen in Betrieb befindlichen zwei Beleuchtungskabel sind im Bereich der geplanten Lieferzufahrt mittels Halbschalen DN 80 zu schützen.

**Lichtsignalanlagen:** Aus den geplanten Baumaßnahmen resultieren keine Berührungspunkte mit den vorhandenen Anlagen. Die südlich des geplanten Gebäudekomplexes A vorhandenen Kabel befinden sich im Bereich der geplanten Lieferzufahrt in einer 4-zügigen Kabelformsteintrasse.

### 2.4.2 DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH

#### 2.4.2.1 Trinkwasser

Die DREWAG beabsichtigt, im Zuge des Ausbaus der verlängerten Comeniusstraße zwischen dem vorhandenen Schieberkreuz östlich der Güntzstraße und der Bestandsleitung östlich der Marschnerstraße eine neue Trinkwasserleitung DN 300 GGG zu verlegen.

Von dieser neuen Leitung kann der für den ermittelten Versorgungsbedarf (Spitzenbedarf) von 2,45 l/s erforderliche Trinkwasser-Hausanschluss hergestellt werden. Zudem kann die auf dem Flurstück 236/1 vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 nach der erfolgten Neuverlegung außer Betrieb gehen und bei Erfordernis im Bereich der südwestlichen Ecke des Gebäudekomplexes B ausgebaut werden.

Durch die geplante Gebäudeeinordnung wird gewährleistet, dass zur Außenkante der südlich des geplanten Gebäudekomplexes A vorhandenen in Betrieb befindlichen Trinkwasserleitung DN 600 ein lichter Mindestabstand der geplanten Fundamentaußenkante von 1,00 m sowie der Außenkante des geplanten Verbaus von 0,60 m eingehalten wird. Zudem sollen die erforderlichen Fundamente mindestens 1,00 m unter der Sohle der vorhandenen Trinkwasserleitung gegründet werden, um diese möglichst ausspülsicher auszubilden.

Gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W405, Stand Februar 2008, stehen gegenwärtig bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen des Grundschutzes über einen Zeitraum von zwei Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

Der Bedarf der für den Objektschutz geplanten Anlagen (Sprinkleranlage und Wandhydranten) muss im Gebäude vollständig bevorratet werden. Einer Nachspeisung während des Brandereignisses wird seitens der DREWAG nicht zugestimmt.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 10 von 31

### 2.4.2.2 Fernwärme

Da die Möglichkeit der Bereitstellung eines Gas-Hausanschlusses seitens der DREWAG als nicht bzw. nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbar eingeschätzt wird, soll das Bauvorhaben mit Fernwärme versorgt werden.

Die Herstellung des Fernwärme-Hausanschlusses erfolgt für den ermittelten Versorgungsbedarf von ca. 700 kW mit 2 KMR 65/140 und möglichst rechtwinkligen Richtungsänderungen vom Bestand nordöstlich des Einmündungsbereiches Marschnerstraße/Comeniusstraße.

### 2.4.2.3 Elektrizität

Für den geplanten Mietbereich Rewe wird eine separate Mittelspannungsanlage mit Trafo und mittelspannungsseitiger Wandlermessung vorgesehen. Der ermittelte Versorgungsbedarf beträgt dafür ca. 280 bis 300 kVA. Zur Energieversorgung der übrigen Bereiche wird eine Ortsnetzstation der DREWAG mit zwei Trafos je 630 kVA und einer Niederspannungs-Übergabeverteilung errichtet. Der diesbezügliche Leistungsbedarf beträgt ca. 1.000 kVA.

Die DREWAG beabsichtigt, im Zuge des Ausbaus der verlängerten Comeniusstraße im südlichen Gehweg zwischen dem Bestand westlich der Güntzstraße und dem Bestand nordöstlich des Einmündungsbereiches Marschnerstraße/Comeniusstraße zwei Mittelspannungssysteme neu zu verlegen. Von einem dieser beiden neuen Mittelspannungssysteme erfolgt die Einschleifung des Mittelspannungs-Hausanschlusses.

Für die erforderliche Querung der Güntzstraße mit 6 DN 100 soll eine außer Betrieb befindliche Gasleitung DN 500 St genutzt werden. In den Anliefer- und Zufahrtsbereichen erfolgt die Verlegung der beiden Kabel ebenfalls in 6 DN 100.

Zur gleichzeitigen Herstellung des Niederspannungs-Hausanschlusses mit vier Niederspannungskabeln vom Bestand nordöstlich des Einmündungsbereiches Marschnerstraße/Comeniusstraße werden die beiden erforderlichen Straßenquerungen der verlängerten Comeniusstraße und der Marschnerstraße mit insgesamt 10 DN 100 hergestellt.

Infolge der geänderten Bordtrassierung im Einmündungsbereich der verlängerten Comeniusstraße in die Güntzstraße muss die dort vorhandene Mittelspannungs-Kabelformsteinquerung durch eine neue Schutzrohrquerung mit 3 DN 100 erneuert werden.

Für die Option des späteren Ersatzes der vorhandenen Niederspannungs-Kabelformsteinquerung der verlängerten Comeniusstraße sind parallel zur vorhandenen Kabelformsteinquerung 2 DN 100 neu zu verlegen.

### 2.4.2.4 Fernmeldetechnik

Im Elt-Hausanschlussraum soll auch ein Fernmeldeverteiler zur Fernüberwachung und Fernübertragung eingerichtet werden. Dafür ist im südlichen Gehweg der verlängerten Comeniusstraße parallel zu den beiden neuen Mittelspannungssystemen eine neue Schutzrohrtrasse mit 1 DN 100 einzuordnen. Die Schutzrohrtrasse wird nach Querung der verlängerten Comeniusstraße in den vorhandenen Kabelschacht 1441 im östlichen Gehweg der Güntzstraße eingebunden und endet am Bestand östlich der Marschnerstraße.

Die erforderlichen Straßenquerungen der verlängerten Comeniusstraße und der Marschnerstraße werden mit 1 DN 100 gemeinsam mit den 10 DN 100 für Mittel- und Niederspannung hergestellt. Am Abzweig zum geplanten Hausanschluss sowie am Übergang zum Bestand östlich der Marschnerstraße werden zwei neue Kabelschächte 88R1 (1,00 x 0,80 m) eingeordnet.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 11 von 31

Infolge der geänderten Bordtrassierung im Einmündungsbereich der verlängerten Comeniusstraße in die Güntzstraße muss die dort vorhandene Kabelformsteinquerung durch eine neue Schutzrohrquerung mit 4 DN 100 ersetzt werden.

Für die Option des späteren Ersatzes der vorhandenen Kabelformsteinquerung der verlängerten Comeniusstraße sind parallel zur vorhandenen Kabelformsteinquerung 4 DN 100 neu zu verlegen.

Von den vier Schutzrohren der südlich des geplanten Gebäudekomplexes A vorhandenen Kabel- und Schutzrohrtrasse werden zwei Schutzrohre durch die DREWAG genutzt. Durch die geplante Gebäudeeinordnung wird gewährleistet, dass zwischen der Außenkante des geplanten Verbaus und der Außenkante des äußersten vorhandenen Bahnstromkabels und somit auch zu den vorhandenen Schutzrohren ein lichter Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird.

### 2.4.2.5 Gas

Der im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befindliche Leitungsbestand ist zum Großteil außer Betrieb. Lediglich im Zuge der Marschnerstraße existiert eine in Betrieb befindliche Mitteldruck-Gasleitung DN 200 PE (Größtenteils im Schutzrohr 600 St), die bei der Herstellung der neuen Hausanschlüsse entsprechend zu berücksichtigen ist.

### 2.4.3 Stadtentwässerung Dresden GmbH

#### 2.4.3.1 Öffentliche Abwasseranlagen

Im nördlichen Bereich der geplanten Gebäude befindet sich ein vorhandener Mischwasserkanal DN 500 Stz, der nicht überbaut werden darf. Aus diesem Grund ist der Kanal, einschließlich der zugehörigen Schächte, abzubrechen und zwischen der östlichen Flurstücksgrenze der Güntzstraße und dem vorhandenen Schacht 01U61 als Kanal 400/600 B in die verlängerte Comeniusstraße umzuverlegen. Dabei werden die beiden vorhandenen Schächte 01U56 und 01U61 als Regelschächte DN 1000 erneuert. Am Übergang auf den Bestand an der östlichen Flurstücksgrenze der Güntzstraße sowie in Höhe der geplanten Passage werden ebenfalls zwei neue Regelschächte DN 1000 bzw. DN 1200 angeordnet.

An dem im Bereich des Vorplatzes (öffentliches Flurstück 1260) vorhandenen Mischwasserkanal 400/600 B wird durch die geplante Gebäudeeinordnung zudem eine Endstreckeneinkürzung, einschließlich Abbruch und Neubau des vorhandenen Schachtes 01U76 als Regelschacht DN 1000, erforderlich.

Gemäß der Aussage zur abwassertechnischen Erschließung der Stadtentwässerung Dresden GmbH vom 30.08.2013 ist die schmutz- und regenwasserseitige Entwässerung des Vorhabens mit Einschränkung gesichert: Die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Vorhabenflächen ist nur gedrosselt mit maximal 20 l/s möglich, wobei erforderliche Rückhalteanlagen für ein 5-jähriges Regenereignis auszulegen sind.

Für die Abwasserableitung stehen der im Bereich des Vorplatzes vorhandene sowie der nach erfolgter Neuverlegung in der verlängerten Comeniusstraße vorhandene Mischwasserkanal 400/600 B zur Verfügung.

#### 2.4.3.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt im Trennsystem. Die Einleitmenge für Schmutzwasser wurde seitens der Stadtentwässerung Dresden GmbH nicht begrenzt.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 12 von 31

Das anfallende Schmutzwasser wird in den beiden Gebäudekomplexen gesammelt und jeweils über einen neuen Revisionsschacht an einen neuen Schacht des geplanten Mischwasserkanales 400/600 B in der verlängerten Comeniusstraße abgeschlagen. Die anfallenden Abwassermengen wurden zu 18,84 l/s für Gebäudekomplex A und 5,65 l/s für Gebäudekomplex B ermittelt.

Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelgeschäft mit angrenzenden Vorbereitungsräumen vorgesehen. Die Abwasseranschlüsse aus diesen Räumen werden über einen Fettabscheider NS4 entwässert.

Desweiteren sind im Erdgeschoss noch eine Metzgerei mit Gastronomie und eine Asia Foot geplant. Diese beiden Einrichtungen werden über einen gemeinsamen Fettabscheider NS7 entwässert.

### 2.4.3.3 Regenwasser

Aufgrund der begrenzten Einleitmenge von maximal 20 l/s und der Ergebnisse eines durchgeführten Versickerungsversuches soll für die Ableitung des Regenwassers folgende Lösung zum Tragen kommen:

Das gesamte auf den Dachflächen und den zu entwässernden privaten Außenanlagen anfallende Regenwasser wird in Richtung des Vorplatzes gesammelt und im Freigefälle mit einer gedrosselten Einleitmenge von maximal 18 l/s an den im Bereich des Vorplatzes vorhandenen Mischwasserkanal 400/600 B abgeschlagen. Überschüssiges von diesen Flächen anfallendes Regenwasser wird einer Versickerungsrigole zugeführt und auf dem Grundstück versickert.

Das auf der privaten östlichen Anlieferstraße anfallende Regenwasser wird in Richtung Comeniusstraße gesammelt und über einen entsprechenden Stauraumkanal mit einer gedrosselten Abflussmenge von maximal 2 l/s in den dort vorhandenen Mischwasserkanal 400/600 B abgeleitet.

Die auf dem Vorplatz vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen werden angepasst und, einschließlich der neuen zu entwässernden öffentlichen Flächen, wieder an den in diesem Bereich vorhandenen Mischwasserkanal 400/600 B angebunden.

### 2.4.3.4 Straßenentwässerung

Die neuen Straßenabläufe der verlängerten Comeniusstraße werden zunächst an eine neue Sammelleitung angeschlossen und anschließend über einen neuen Schacht der Straßenentwässerung an den neuen Schacht des geplanten Mischwasserkanales 400/600 B ca. mittig in der verlängerten Comeniusstraße abgeschlagen.

## 2.4.4 Dresdner Verkehrsbetriebe AG

### 2.4.4.1 Bahnstrom

Die im westlichen bzw. südlichen Gehweg der Marschnerstraße bzw. Comeniusstraße vorhandenen beiden in Betrieb befindlichen Bahnstromkabel sind an die geänderte Verkehrsanlage anzupassen. Hierzu ist die in der Zufahrt zum Flurstück 1206 vorhandene Schutzrohrquerung durch eine neue Schutzrohrquerung mit 2 DN 100 über die gesamte neue Zufahrtsbreite zu ersetzen. Zudem ist die verlängerte Comeniusstraße ebenfalls mit einer Schutzrohrquerung mit 2 DN 100 zu queren. Die beiden Kabel sind im betroffenen Bereich zu erneuern und dabei entsprechend in die neuen Schutzrohrquerungen einzuziehen.

## **Anlage 3 zur Vorlage**

## **Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 15.09.2014

Seite 13 von 31

Die in der südlich des geplanten Gebäudekomplexes A vorhandenen Kabel- und Schutzrohrtrasse und in Betrieb befindlichen fünf Bahnstromkabel sind im Bereich der geplanten Lieferzufahrt mittels Halbschalen DN 100 zu schützen.

Durch die geplante Gebäudeeinordnung wird gewährleistet, dass zwischen der Außenkante des geplanten Verbaus und der Außenkante des äußersten vorhandenen Bahnstromkabels und somit auch zu den vorhandenen Schutzrohren ein lichter Mindestabstand von 0,50 m eingehalten wird.

### **2.4.4.2 Fahrleitungsanlage**

Der im Bereich der geplanten südöstlichen Lieferzufahrt vorhandene Fahrleitungsmast kann nicht am vorhandenen Standort verbleiben, da er durch Anfahren eines Lieferfahrzeuges gefährdet ist und es im Schadensfall am gesamten Knotenpunkt Straßburger Platz zu erheblichen Einschränkungen im Straßenbahnbetrieb kommen könnte.

Aus diesem Grund ist der Mast, einschließlich des zugehörigen Fundamentes, zu demontieren. Die beiden am Mast vorhandenen Querfelder sind durch zwei entsprechende Wandbefestigungen an der Gebäudeecke zu ersetzen.

In Abhängigkeit der Tiefe von Baugruben sowie deren Abstand von den vorhandenen Fahrleitungsmasten werden während der Bauausführung ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

### **2.4.5 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Der Telekom-Hausanschluss soll vom Bestand im westlichen Gehweg der Marschnerstraße hergestellt werden. Dazu wird die vorhandene derzeit noch in diesem Gehweg endende zweizügige Kabelformsteintrasse bis einschließlich der Querung der verlängerten Comeniusstraße mit 2 DN 100 verlängert. Die Einbindung in den Telekom-Hausanschlussraum erfolgt mit 1 DN 100.

### **2.4.6 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH**

Die östlich des geplanten Gebäudeteiles A ankommende außer Betrieb befindliche Kabellinie wird durch einen Dienstleister von Kabel Deutschland vor Ort abgeschlossen (wasserdichtes Verschließen am Ende der vorhandenen Rohrstrecke). Der anschließende Bereich kann bei Bedarf durch die ausführende Tiefbaufirma zerschlagen bzw. ausgebaut werden.

### **2.4.7 Tele Columbus GmbH**

Im westlichen Gehweg der Güntzstraße ist eine Kabelschutzrohrstrecke der Tele Columbus GmbH, bestehend aus 3 DN 50, vorhanden. Diese Schutzrohrstrecke ist gegebenenfalls bei der Anbindung der beiden geplanten Mittelspannungssysteme an den dort vorhandenen Bestand entsprechend zu sichern.

### **2.4.8 Sonstige Eigentümer**

Im Baubereich sind vereinzelt Signalkabel der Feuerwehr vorhanden. Diese Kabel sind außer Betrieb und bei Freilegung auszubauen.

## **2.5 Einbeziehung weiterer Grundstücke**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist die Wegeverbindung ÖFW 55 - Altstadt II in der Südostecke des Plangebiets umzulegen und dieser Bereich als Anlieferungs-Zufahrt für das Vorhaben neu zu gestalten. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Neuordnung der Er-

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 14 von 31

schließungsflächen erstreckt sich insofern auch auf diesen Bereich einschließlich der Ausrundung der Lkw-Zufahrt von der Stübelallee entlang der Ostseite des Vorhabens. Diese Ausrundung wird außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Teilflächen des Flurstücks 1204 liegen. Die erforderlichen Regelungen zur Umsetzung dieser Erschließungsmaßnahme erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrags.

### 2.6 Nutzungseignung

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet sowie der optimalen verkehrlichen Erschließung und der Nähe zu ausgedehnten Wohnbauflächen gut für die beabsichtigte Versorgungsfunktion geeignet. Auch die im 2. und 3. Obergeschoss vorgesehene Büronutzung dürfte schon wegen der prominenten Lage durch die Nähe und dem Ausblick auf die Gläserne Manufaktur, der guten Erreichbarkeit sowie wegen der geplanten Gestaltqualität eine entsprechende Nachfrage an hochwertigen Büroflächen generieren.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das geplante Vorhaben ist bauleitplanerisch als großflächiger Einzelhandel einzuordnen. Bei Anwendung der §§ 2 bis 11 BauNVO wäre diese Nutzung innerhalb eines Kerngebietes, welches sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickeln lässt, regelmäßig zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen demnach nicht den Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK) und Zentrenkonzept 2006

Das Vorhaben ist laut INSEK eine Nebenlage der Innenstadt und ist in der zugehörigen Anlage 5 als Defizitbereich der Nahversorgung mit Entwicklungspotential in der Grund- und Nahversorgung ausgewiesen. Hier können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auch mit Verkaufsflächen größer als 800 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Diese Nebenlage der Innenstadt soll vor allem der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Das Vorhaben entspricht den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des aktuellen Zentrenkonzeptes (2006).

## 4. Städtebauliches Konzept

Seitens des Stadtplanungsamtes wurde im Jahr 2001 eine Rahmenplanung für das Plangebiet und dessen Umgebung entwickelt, die unter Berücksichtigung historischer Entwicklungen Maßnahmenvorschläge für die künftige Nutzung des Plangebiets auch unter architektonischen und stadtgestalterischen Aspekten erarbeitete. Verschiedene Entwürfe zur baulichen Nutzung wurden im Rahmen einer Ideenwerkstatt von fünf namhaften Planungsbüros erarbeitet. Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung wurde ein Entwurf zur weiteren Bearbeitung ausgewählt, der zwei Solitärgebäude mit rechteckigem Grundriss vorsah, die einen ebenfalls rechteckigen Straßburger Platz begrenzen. Die vorliegende, aus zwei Einzelbaukörpern mit dazwischen liegender Passage entstandene Konzeption kann als Realisierungsentwurf im Sinne der Fortsetzung der damaligen Idee gewertet werden.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 15 von 31

Durch die Büroriegel, die sowohl die Stübelallee wie auch den Straßburger Platz räumlich fassen und begrenzen wird dieser städtische Raum aufgewertet und bekommt wieder eine der Lage im Stadtgefüge angemessene Größe, die im Übrigen in etwa auch der historischen Größe entspricht.

### 5. Landschaftsplanerische Zielvorstellung

Das Vorhaben ist aufgrund der Innerstädtischen Lage im Wesentlichen unter städtebaulichen und nutzungsspezifischen Gesichtspunkten zu betrachten, lässt aber dennoch landschaftsplanerische Ziele nicht außer Acht. Im Rahmen der Planung sollen bestehende Gehölze soweit möglich erhalten und in ein neues Freiflächenkonzept einbezogen werden. Weiterhin werden Belange der Eingriffsminimierung und des Stadtklimas berücksichtigt. Mit einer extensiven Dachbegrünung werden in Verbindung mit Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert und ausgeglichen. Hierbei wirkt sich die Dachbegrünung nicht nur positiv im Sinne der Minimierung der Erwärmung befestigter und bebauter Flächen aus, sondern leistet auch einen Beitrag zur Dämpfung des Niederschlagwasserabflusses in die Abwasseranlage bzw. die Vorfluter. Auch Belange des Artenschutzes werden hierdurch positiv berührt, da entsprechende Flächen ideale großflächige Ersatzhabitats u.a. für Insekten darstellen.

Die Durchgrünung des Plangebiets mit Schwerpunkt auf die Erhaltung stadtbildprägender Einzelbäume im Bereich des Straßburger Platzes wird als Grünstreifen zur Abschirmung des Vorhabens gegenüber der nördlich benachbarten Wohnbebauung durch eine doppelte Baumreihe entlang der verlängerten Comeniusstraße ergänzt.

Flächen, die für eine Erweiterung der Güntzstraße vorgesehen und bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, sollen bis auf weiteres als zusammenhängende Grünfläche erhalten bleiben.

Auf die ausführliche Darstellung der Belange der Grünordnung im grünordnerischen Fachbeitrag des Büros Noack Landschaftsarchitekten (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

### 6. Geplante verkehrliche Erschließung

Die Konzeption zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens trennt zwischen dem Lieferverkehr und dem Nutzer- bzw. Kundenverkehr.

Das Vorhaben ist aufgrund der unmittelbar benachbarten Straßenbahnhaltestellen durch Kunden und Mitarbeiter/innen optimal durch den ÖPNV erreichbar. Auch die Anbindung für Fahrradfahrer und Fußgänger ist aufgrund der bestehenden Verkehrsinfrastruktur gegeben. Die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Wegebeziehungen, die teilweise erst durch den vor einigen Jahren erfolgten Gebäudeabbruch ermöglicht wurden, müssen aufgrund der Bebauung teilweise verlegt werden. Die Verbindung in Ost-West-Richtung kann durch Neuanlage von Gehwegen an der verlängerten Comeniusstraße gewährleistet werden. Auch wenn zur Erreichbarkeit des Vorhabens ein Gehweg an der Südseite der Comeniusstraße ausreichend wäre, soll im Sinne einer komfortablen Nutzung ohne querende Verkehrsbeziehungen ein weiterer Gehweg auf der Nordseite der Comeniusstraße errichtet werden.

Eine weitere Verbindung in Ost-West-Richtung ist durch den bestehenden Gehweg an der Stübelallee gegeben.

Der Fußgängerverkehr in Nord-Süd-Richtung kann die bestehende Gehweganlage an der Güntzstraße nutzen oder die Wegeverbindung im Verlauf des öffentlichen Fußwegs Nr. 55 östlich des Vorhabens. Dieser Weg wird an der südlichen Einmündung in den Gehweg ent-

### Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 16 von 31

lang der Stübelallee in eine Lage außerhalb des Vorhabengrundstücks verlegt. Dennoch kann der bisherige Wegeverlauf diagonal über die Lieferzufahrt auch weiterhin genutzt werden.

Die Passage zwischen den beiden Hauptbaukörpern des Vorhabens ermöglicht eine weitere Durchwegung in Nord-Süd-Richtung. Diese Durchwegung ist aus Gründen der Aufenthaltsqualität mit einer Mindestbreite von 5,90 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus dem konstruktiven Raster der Fassade sowie der im mehr als 8,00 m breiten Zwischenraum zwischen den Hauptbaukörpern geplanten vertikalen Erschließungsanlagen des Vorhabens (Fahrstuhl und Treppenanlage).

Die derzeit mögliche diagonale Durchwegung des Plangebiets kann aufgrund der Bebauung nicht erhalten werden. Der nicht öffentlich gewidmete diagonal verlaufende Fuß- und Radweg liegt auf Privatgrundstücken und wird deshalb nach den Vorstellungen des Eigentümers / Vorhabenträgers in Übereinstimmung mit den Ergebnissen des vorab durchgeführten städtebaulichen Werkstattverfahrens (siehe Rahmenplan Nr. 767, Straßburger Platz, Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau Nr. V3208-SB77-03, Mai 2003) überplant.

Dieser Fuß- und Radweg stellt keine traditionelle Wegeverbindung dar. Die traditionelle Wegeverbindung verläuft diagonal weiter südöstlich und ist als öffentlicher Weg "ÖFW 55 - Altstadt II" (Flurstück Nr. 1205) ausgebaut. Dieser Fuß- und Radweg bleibt erhalten und wird nur im Einmündungsbereich an der Stübelallee geringfügig umgebaut, um Konflikte mit der Einfahrt zur Anlieferung zu vermeiden. Der diagonale Weg ist in den letzten Jahren nach Abbruch des ehemals dort vorhandenen Wohnblocks im Zuge der Zwischengestaltung entstanden. Vor dem Gebäudeabbruch gab es in der Diagonale von der Comeniusstraße zum Straßburger Platz keine Direktverbindung. Durch die breite Passage zwischen den beiden geplanten Baukörpern, breitere Gehwege an der Nord- und Südseite des Vorhabens sowie die neue Straßenverbindung Marschnerstraße-Güntzstraße sind für Fußgänger und Radfahrer deutlich mehr Verkehrsflächen vorgesehen als bislang vorhanden. Die Umwege infolge des Entfalls der nach Abbruch des früheren Wohnblocks provisorisch angelegten diagonalen Asphaltwegs und somit auch mögliche Wegzeitverlängerungen sind minimal und treten nur in der Wegeverbindung Canalettostraße - Straßburger Platz auf. Hier besteht mit dem ÖFW 55 eine leistungsfähige Verbindung in Parallellage (siehe Abbildung unten).



## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 17 von 31



Abbildung: mögliche Fahrwege für Radverkehr

Der Lieferverkehr soll unmittelbar aus dem Hauptstraßennetz an der Stübelallee in der Südwestecke des Plangebiets einfahren und über eine dem Lieferverkehr vorbehaltene Anfahrt östlich des Gebäudekomplexes an die dort geplante Ladeschleuse des östlichen Baukörpers geführt oder in die verlängerte Comeniusstraße weitergeleitet werden, um dort das westlich der beiden Teilgebäude anzudienen. Beide Be- und Entladebereiche werden innerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich des Erdgeschosses in das Gebäude integriert. Die Ausfahrt der Lkw erfolgt über die verlängerte Comeniusstraße zur Güntzstraße. Sowohl bei der beschriebenen Einfahrt von der Stübelallee wie auch bei der Ausfahrt in die Güntzstraße ist wegen der Straßenbahntrasse nur das Rechtsabbiegen möglich. Für den gewerblichen Lieferverkehr ist das im Rahmen der Routenplanung organisatorisch zu bewältigen.

Die Benutzung der Lieferzufahrt durch andere Verkehrsteilnehmer wird durch eine entsprechende Verbotsschilderung ausgeschlossen. In den Nachtstunden, d.h. Zeiten mit geringer sozialer Kontrolle durch Mitarbeiter, Anwohner oder Passanten, in denen eine Verbotsschilderung ggf. missachtet würde, wird die Lieferzufahrt an der Ostseite des Gebäudes durch eine Schranke verschlossen. Damit sind nächtliche Lärmbeeinträchtigungen der östlich benachbarten Nutzungen durch die Lieferzufahrt ausgeschlossen. Im Gegensatz zum Lieferverkehr soll der Pkw-Verkehr ausschließlich über die verlängerte Comeniusstraße nördlich des Vorhabens angefahren werden und zwar vorzugsweise aus dem Hauptstraßennetz, d.h. von der Güntzstraße aus. Nur drei extra ausgewiesene Parkplätze für Menschen mit Behinderungen sind an dieser neuen Straße vorgesehen, um Parksuchenverkehr im neuen Straßenabschnitt auszuschließen. Die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze werden im Übrigen im 1. Obergeschoss und einer darüber liegenden Zwischenebene nach-

### Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 18 von 31

gewiesen und tauchen im Stadtbild somit als ruhender Verkehr nicht auf. Innerhalb des Vorhabens sind mehr als die nach Satzung erforderlichen Stellplätze geplant, so dass bei Interesse auch Parkplätze an Nachbarn aus den umliegenden Wohnquartieren vergeben werden können. Es werden insgesamt ca. 300 Stellplätze für Pkw geschaffen. Die Parkebenen des Vorhabens sind öffentlich zugänglich und gegen entsprechende Gebühr nutzbar. Im Rahmen des Betriebs des Parkhauses können Dauervermietungen von Stellplätzen an Mieter und ggf. Anwohner erfolgen.

Zur Verbesserung der Versorgungssituation der nördlich und östlich benachbarten Wohngebiete soll eine Anfahrmöglichkeit für Kunden mit dem Kfz auch aus Richtung Osten (Comeniusstraße, Marschnerstraße und Canalettostraße) zugelassen werden. Diese Fahrbeziehung soll allerdings durch entsprechende Straßenraumgestaltung für den Durchfahrtverkehr unattraktiv gemacht werden, um unerwünschte Schleichverkehre durch die Wohngebiete auszuschließen.

Die Möglichkeit der Zufahrt zum Vorhaben von der Marschnerstraße, Canalettostraße oder Comeniusstraße stellt eine komfortable Anbindung für die nördlich und östlich des Vorhabens gelegenen Wohnbauflächen dar. Ein hierzu in Kauf genommener Nachteil dieser guten Anbindung ist eine Verkehrszunahme in den entsprechenden Straßen, die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt wurde.

Im Rahmen der planerischen Abstimmung wurde seitens der Dresdner Verkehrsbetriebe AG (DVB) die Forderung zur signaltechnischen Sicherung der Straßenbahnkreuzung an der Comeniusstraße /Canalettostraße erhoben. Diese Forderung wird mit der Zunahme des Verkehrs an diesem Knotenpunkt und der dadurch gesteigerten Gefahrensituation infolge der schlechten Übersichtlichkeit begründet. Wie im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben festgestellt wurde, ist diese Situation jedoch nicht durch das Vorhaben begründet, da der Grenzwert zum Erfordernis einer Signalisierung des Knotenpunktes bereits heute erheblich überschritten ist. Die Signalisierung des Kreuzungspunktes der Straßenbahn mit dem motorisierten Individualverkehr ist bereits aufgrund der bestehenden Verkehrsmengen erforderlich. Der Verkehrsgutachter stellt hierzu fest, dass bereits heute ca. 650 Kfz/24h die Straßenbahngleise im Knotenpunktbereich queren. Der seitens der DVB auf Grundlage § 20 BO Strab vorgegebene Grenzwert von maximal 100 Querungen/24h wird somit bereits heute um das 6½-fache überschritten. Eine Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der Signalisierung der Straßenbahnkreuzung ist daher verkehrlich nicht begründet und kann im Rahmen des Durchführungsvertrags auch nicht städtebaulich begründet gefordert werden. Dennoch erfolgt eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers entsprechend den Verkehrsanteilen an den Herstellungskosten der Signalisierung. Eine entsprechende Regelung erfolgt zwischen Vorhabenträger und DVB. Die notwendigen Regelungsinhalte sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden durch Verkehrsuntersuchung des Büros "mund, gille + partner" erfasst, prognostiziert und bewertet. Die Leistungsfähigkeit aller im Bestand nicht-signalisierten Knotenpunkte wurde für den Prognosehorizont 2025 unter Berücksichtigung des Vorhabens nachgewiesen. Neue Lichtsignalanlagen sind somit aufgrund des Vorhabens nicht erforderlich.

Für den signalisierten Knotenpunkt Stübelallee/Güntzstraße kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit für das Prognosejahr 2025 auch ohne das Vorhaben mit der heutigen Signalsteuerung nicht mehr nachgewiesen werden. Durch ein verändertes Signalprogramm ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit für diesen Prognosefall (ohne Vorhaben) erzielbar. Die durch das Vorhaben hinzukommende Verkehrsmenge verschlechtert die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunktes nicht wesentlich. Es bleibt im Prognosejahr unter Berücksichtigung der signaltechnischen Optimierung bei der gleichen Qualitätsstufe wie ohne das Vorhaben.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 19 von 31

Der zweite durch das Vorhaben mit Zusatzverkehr belastete Knotenpunkt Stübelallee/Wintergartenstraße ist im Prognosejahr 2025 mit und ohne den vorhabenbedingten Zusatzverkehr leistungsfähig. Veränderungen des Signalprogramms sind dort nicht erforderlich. Auf die umfangreichen Ausführungen der Verkehrsuntersuchung des Büros "mund, gille + partner" wird im Übrigen verwiesen. Dessen ungeachtet ist der Ausbau der Güntzstraße einschließlich des Knotens mit der Stübelallee vorgesehen. Entsprechende Flächenerfordernisse werden in der Planung als unbebaute Flächen berücksichtigt.

Unter der Voraussetzung, dass die angestrebte Nahversorgungsqualität durch das Vorhaben gerade für die umliegenden Wohngebiete erzielt wird, können deren Bewohner künftig auf kürzeren Wegen als bisher die Güter des täglichen Bedarfs einkaufen, was zu einer Verkürzung von Wegen und hierdurch Minderung des Verkehrsaufkommens beitragen dürfte. Insbesondere die Erreichbarkeit des Vorhabens mit dem ÖPNV sowie zu Fuß oder mit dem Rad stellt einen Vorteil gegenüber anderen weniger gut erreichbaren Standorten dar.

### 7. Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung entspricht in jeder Hinsicht diesem Ansatz. Neben den Ansprüchen an die Freiraum und Aufenthaltsqualität werden gerade die Themenfelder der Nahversorgung, der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze und der Anbindung der Einrichtung an das ÖPNV-Netz bedient. Mit der Lage unmittelbar an mehreren Straßenbahnhaltepunkten können die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote z.B. auch von Bürgern mit eingeschränkter persönlicher Mobilität erreicht werden.

Auch die Lage der Parkplätze innerhalb des Gebäudes und deren Ausgestaltung berücksichtigen die Anforderungen und Bedürfnisse von Familien wie von Einzelpersonen gleichermaßen. Mobilitätseingeschränkten Personen werden kurze Wege angeboten. Familien- (Kinderwagen) und Behindertenparkplätze sind bevorzugt platziert. Allen Bürgern wird die Nutzung der Angebote des neuen Geschäftsquartiers ermöglicht, sei es als Mitarbeiter oder als Kunde.

### 8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

#### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 8.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die gemäß Vorhabenplanung unmittelbar betroffenen Grundstücksbereiche einschließlich der zur Erschließung des Vorhabens erforderlichen Flächen, an denen vorhabenbedingt Veränderungen vorzunehmen sind. Neben dem unmittelbaren Vorhabengrundstück werden die Flächen zur Verbreiterung der Güntzstraße im Sinne einer vorsorglichen Sicherung der hier ggf. künftig benötigten Flächen sowie die Fläche der verlängerten Comeniusstraße zur unmittelbaren Anbindung des Vorhabens aufgenommen. Auch der Straßburger Platz wird zur Abrundung des Plangebiets und wegen der hier vorge-

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 20 von 31

sehenen teilweisen Überbauung durch die Bürogeschosse aufgenommen. Das ca. 10.065 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück wird somit durch öffentliche Verkehrsflächen um rund 4.900 m<sup>2</sup> erweitert.

### 8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die seitens des Vorhabenträgers vorgesehenen Nutzungen unabhängig von den Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO bestimmt und konkret festgesetzt werden. Vorliegend wird ein Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum auf Grundlage von § 12 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Nutzung zulässige Einzelnutzungen werden wie folgt bestimmt:

Einzelhandelsgeschäfte werden bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> (= Summe der Einzelverkaufsflächen) zugelassen. Durch diese Obergrenze sollen nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ausgeschlossen werden. Betriebe des Einzelhandels sind im Rahmen dieser Gesamtverkaufsfläche bis zu einer Verkaufsfläche von je maximal 2000 m<sup>2</sup> zulässig, wodurch ein gewisser Branchenmix innerhalb des Vorhabens gewährleistet werden soll und zugleich übermäßige Angebotskonzentrationen eines einzelnen Anbieters mit nachteiligen Auswirkungen auf die Wettbewerber verhindert werden.

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen, Kassenvorraum einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials, einem Windfang und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, außerdem Flächen, die der Kunde aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, die er aber einsehen kann, zum Beispiel eine Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal, vergleiche BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 4C 14.04.

Die vorliegende Gebäudekonzeption sieht einen Teil der Erschließungsflächen innerhalb des Gebäudes vor. Dies ist durch die Nutzung auf zwei Ebenen bedingt, die über großzügige Treppenhäuser und eine "Mall" miteinander verbunden werden. Diese reinen Erschließungsflächen außerhalb der eigentlichen Geschäfts- und Ladenflächen sind der durch Festsetzung begrenzten Verkaufsfläche nicht zuzurechnen, sofern innerhalb dieser Flächen keine Waren angeboten werden.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. Baulich nicht gefasste Bereiche innerhalb der Läden, die Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten, gehören zu den Verkaufsflächen. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen dann zur Verkaufsfläche, wenn dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden (z. B. Optiker, Apotheke, Bäcker mit Imbiss etc.). Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Die Einzelhandelsnutzung kann durch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote ergänzt werden. In den beiden obersten Geschossen ist eine hochwertige Büronutzung vorgesehen. Daneben werden Anlagen für Verwaltungen ebenso wie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Zulässig sind darüber hinaus Freizeitnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Mit dem gastronomischen Angebot werden die Handelsflächen attraktiver und das Gesamtvorhaben belebter.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 21 von 31

Ab dem ersten Obergeschoss wird eine Parknutzung zugelassen. Mit dem Ausschluss von Stellplätzen im Erdgeschoss soll einerseits die ebenerdige Nutzfläche optimiert und andererseits eine visuelle Beeinträchtigung durch geparkte Fahrzeuge ausgeschlossen werden. Barrierefreie Zugänge von den Stellplätzen zu allen Nutzungsebenen werden im Rahmen des Vorhabens realisiert.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckerzeugnissen besteht, z.B. Sexshops usw. ausdrücklich ausgeschlossen.

### 8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das vorliegend geplante Vorhaben wird durch den Vorhabenplan, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, hinreichend festgelegt und insbesondere durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer Baulinie verbindlich hinsichtlich der Flächenausdehnung begrenzt. Das durch Baugrenzen und Baulinie umschlossene "Baufenster" hat eine Größe von ca. 8.266,00 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Verhältniswert der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche ist vorliegend aufgrund der fließenden Übergänge zwischen den privaten und öffentlichen Freiflächen kein zweckmäßiges Maß für die bauliche Dichte des Plangebiets und wird nicht festgesetzt. Gleiches gilt für die zulässige Zahl von Geschossen, die sich unmittelbar aus der Vorhabenplanung ergibt.

Nach § 17 BauNVO sind für die verschiedenen Gebietstypen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Hier ist für Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze bestimmt, von der aus städtebaulichen Gründen (§ 17 Abs. 2 BauNVO) abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall ergibt sich rechnerisch, bei einer Gebäudegrundfläche von ca. 8.160 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche des Vorhabens von 10.065 m<sup>2</sup>, eine GRZ von 0,81. Diese geringfügige Überschreitung und insbesondere die weitergehende Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO von ebenfalls 0,8 durch die befestigten Freiflächen wird durch die zwingende Festsetzung zur Begrünung von mind. 75 % der Dachfläche kompensiert. Die bauliche Dichte relativiert sich unter Berücksichtigung der angrenzenden umfangreichen öffentlichen Freiflächen und ist der Lage und Nutzung des Vorhabens innerhalb des Stadtgefüges angemessen.

Aus städtebaulichen Gründen wird zur räumlichen Begrenzung der Stübelallee und des Straßburger Platzes eine Mindesthöhe für den Büro-Riegel mit 20,00 m festgesetzt. Im Vorhabenplan ist für den Büro-Riegel eine max. Höhe von 22,10 m vorgesehen. Das Vorhaben wird in den übrigen Flächen auf eine Höhe von maximal 13,50 m jeweils gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bestimmt. An der Nordseite des Straßburger Platzes ist eine Erhöhung des nordwestlichen Gebäudeteils um bis zu 2,0 m auf eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m zugelassen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten inklusive einer möglichen Attika. Zur Unterbringung technischer Anlagen z.B. zu Klimatisierung des Gebäudes wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch die entsprechenden technischen Anlagen um bis zu 2,0 m zugelassen.

### 8.1.4 Bauweise

Festsetzungen zu Bauweise sind aufgrund der durch den Vorhabenplan und die darauf abgestimmten überbaubaren Flächen nicht erforderlich. Das Baugrundstück wird an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgrenzt, so dass die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen auf diesen Verkehrsflächen (bis zu deren Mitte) liegen dürfen. Lediglich an der Gebäudeostseite grenzt im Bereich der ehemaligen Kaufhalle ein Baugrundstück an. Hier liegen die erforderlichen Abstandsflächen des Gebäudes innerhalb des Grundstücks

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 22 von 31

in der Fläche der Lieferzufahrt. Die Übernahme von Abstandsflächen auf angrenzende Grundstücke ist nicht erforderlich.

### 8.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei werden geringe Abstände zur Vorhabenplanung berücksichtigt, um im Rahmen der Ausführungsplanung z.B. auf vorgefundene Leitungen durch minimale Verschiebungen des Baukörpers reagieren zu können.

Aufgrund der mit dem Vorhaben einhergehenden teilweisen Überbauung des Straßburger Platzes durch den Büro-Riegel wird für den Bereich der Auskragung eine lichte Höhe von mindestens 12,00 m festgesetzt. Für die Passage zwischen dem östlichen und westlichen Baukörper wird eine lichte Mindesthöhe von 3,50 m festgesetzt. Hier sind die Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern an den lichten Raum gewährleistet. Die Passage kann auch mit kleineren Fahrzeugen, z.B. zum Zwecke der Reinigung befahren werden.

Eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäudeteile wird nicht zugelassen. Der Bereich unterhalb der Verkehrsflächen ist bereits relativ eng durch Leitungen, Kabel und Kanäle belegt, so dass unterirdisch auskragende Bauteile zu Konflikten mit dem Bestand an Ver- und Entsorgungsmedien führen würden.

### 8.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Sinne der städtebaulichen Qualität der Freiflächen um das Vorhaben werden ebenerdige Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von drei Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen ausgeschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs findet innerhalb der Garagengeschosse statt.

Fahrradstellplätze werden auch ebenerdig zugelassen, um die Attraktivität dieses Verkehrsmittels zu fördern.

Nebenanlagen zur Hauptnutzung wie z.B. Sitzbänke, kleinere Spielgeräte, Gestaltungs- und Kunstelemente etc. können außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zugelassen werden, solange es sich nicht um Gebäude handelt. Hierdurch soll vor allem einer langfristigen Verschlechterung der städtebaulichen Qualität durch nachträglich errichtete Nebenräume, z.B. Lagercontainer entgegengewirkt werden.

### 8.1.7 Leitungsrechte, Gehrechte

Im nördlichen Teil des Vorhabens befindet sich eine Abwasserleitung im Bereich der überbaubaren Fläche. Diese wird im Bebauungsplan nicht mit einem Leitungsrecht gesichert, da die Abwasserleitung im Rahmen der Baufeldfreimachung in die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der verlängerten Comeniusstraße verlegt wird.

Innerhalb des Baugrundstücks sind verschiedene neue Leitungen und Anlagen zur Niederschlagwasserrückhaltung zu verlegen, die als private Anlagen des Vorhabenträgers keine grundbuchliche Sicherung erfordern.

Südlich des geplanten Gebäudes befinden sich verschiedene Leitungen der DREWAG, die auf dem Baugrundstück durch Leitungsrecht zu sichern sind. Hierzu wird die Fläche zwischen der Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze mit entsprechendem Planzeichen belegt. Innerhalb dieser Fläche sollen neben befestigten Wegeflächen auch Fahrradabstellplätze des Vorhabens untergebracht werden.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 23 von 31

Die Benutzung der Passage zwischen den beiden Hauptbaukörpern dient der Sicherung kurzer Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets. Daher wird in der entsprechenden Fläche neben dem Leitungsrecht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### 8.1.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine formal auszugleichenden Eingriffe. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft angemessen im Planverfahren insbesondere im Sinne des Minimierungsgebots zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch Ausarbeitung entsprechender Fachbeiträge zur Grünordnung und zum Artenschutz. Die Maßnahmenvorschläge der Fachbeiträge werden im Rechtsplan teilweise durch zeichnerische Festsetzungen, überwiegend aber durch Textfestsetzungen berücksichtigt.

#### 8.1.8.1 Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes wird bestimmt, dass Baukörper und ein dauerhafter Verbau nur bis zu einer Höhenlage unter Terrain von 108,50 m ü. NHN zulässig sind. Hierdurch sollen dauerhafte Beeinträchtigungen der Grundwasserströmung durch entsprechende Hindernisse ausgeschlossen werden.

#### 8.1.8.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet müssen mehrere Gehölze, darunter 28 gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützte Bäume mit Stammumfang über 1,0 m gefällt werden. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde versucht, so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Zur Gliederung des Plangebiets und optischer Abschirmung gegenüber der nördlich benachbarten Wohnnutzung werden im Bereich der verlängerten Comeniusstraße insgesamt 17 Bäume neu angepflanzt. Die Pflanzstandorte wurden in Abstimmung mit den Belangen der Ver- und Entsorgung sowie des öffentlichen Straßenverkehrs festgelegt und orientieren sich am Grüngestaltungsplan. Weitere drei Bäume werden innerhalb der Platzfläche des Straßburger Platzes angepflanzt. Aus Gründen der Aufenthalts- und Durchwegungsfunktion der Freiflächen sind darüber hinaus keine weiteren Baumanpflanzungen im Plangebiet möglich.

Nachdem gemäß Gehölzschutzsatzung umfangreicher Ausgleich zu leisten ist, wird im Durchführungsvertrag die Anpflanzung von 85 Bäumen außerhalb des Plangebiets auf Kosten des Vorhabenträgers vereinbart. Es werden u.a. Anpflanzungen zum Lückenschluss der Baumreihe entlang der Herkulesallee im Großen Garten durchgeführt.

Sämtliche Baumpflanzungen sind in Grünflächen bzw. in wasserdurchlässig befestigten Pflanzbeeten von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Eine Fläche von mind. 3 m<sup>2</sup> (1,75 x 1,75 m) ist hierbei als offene Pflanzscheibe auszuführen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Eine wesentliche Kompensation der Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets erfolgt durch Festsetzung einer Dachbegrünung, die mindestens 75% der Dachflächen des Vorhabens umfassen muss. Der somit nicht zwingend zu begrünende Dachanteil von maximal 25 % der Dachfläche wird für die Aufstellung von haustechnischen Anlagen sowie zur Realisierung von Wegeverbindungen (Fluchtwege) auf dem Dach benötigt. Diese Flächen sind

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 24 von 31

daher von der Begrünungspflicht ausgenommen. Neben dem klimatischen Vorteil einer geringeren Flächenerwärmung wirkt sich die Dachbegrünung auch auf die Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge des Niederschlagwassers positiv aus. Auch für Insekten und bodenbrütende Vögel stellen begrünte Dachflächen, vor allem in dieser Größe ein sinnvolles Ersatz-Habitat dar. Durch das Vorkommen von Insekten bleiben die Flächen auch Jagdhabitat verschiedener Vogelarten und von Fledermäusen.

Das Vorhaben ist in den Obergeschossen in den Büroebenen auf eine natürliche Belichtung angewiesen. In den Geschossen mit Einzelhandelnutzungen wird eine Präsenz der Geschäfte bereits an der Fassade ablesbar sein. An der Nordostecke des Vorhabens ergeben sich dennoch Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung, die auch Teile der Fassade in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung abschirmen und hierdurch die Fassade auflockern. Hier erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung von mindestens 20 m der Fassadenlänge entweder an der Nordseite des Gebäudes oder/und an dessen Ostseite. Zur Sicherstellung eines gesunden Pflanzen-Wachstums wird für die Fassadenbegrünung ein Pflanzbeet mit mind. 0,50 m Breite festgesetzt. Größere Breiten bzw. Tiefen verbessern die Qualität der Begrünung und sollen im Rahmen der Außenanlagengestaltung angestrebt werden.

### 8.1.8.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Abriss- und Baumaßnahmen, zu bewahren. Hierdurch werden Bäume erhalten, die aufgrund ihrer Größe eine andere Wirkung für die Durchgrünung der Platz- und Freiflächen, für das Kleinklima, die Verschattung befestigter Flächen sowie die Lufthygiene haben als Neuanpflanzungen. Sie sind für die Dauer der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Die Stammbereiche sind gegen Beschädigung, die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 2m) sind vor Überfahren und vor Lagerung von Baustoffen zu schützen. Abgestorbene Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Baumscheiben der Bestandsbäume sind ausreichend groß (mind. 6,0 m<sup>2</sup>) als unbefestigte Grünflächen zu belassen. Ausnahmsweise können die Baumscheiben befestigt werden, sofern der dauerhafte Erhalt der Bäume fachgerecht durch technische Maßnahmen (Belüftung, Bewässerung) gewährleistet wird.

### 8.1.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes angemessen zu berücksichtigen. Grundsätzlich kommt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit war im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Hierzu wurde ein artenschutzfachlicher Beitrag erstellt, auf dessen ausführlichen Erläuterungen und Ergebnisse an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Vorkommen von verschiedenen Vogelarten, Fledermäusen und Käfern festgestellt, die eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben und Maßnahmenfestsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zur Konfliktvermeidung erfordern.

Folgende Maßnahmen werden aus dem Artenschutzbeitrag abgeleitet und auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt:



## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 25 von 31

Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen ist jedoch jederzeit zulässig. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG sind auch hierbei zu beachten. So ist bei entsprechenden Pflegemaßnahmen vor allem auf die Vogelbrut zu achten.

Gehölze und Hochstauden (bruttaugliche Strukturen) dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar entfernt werden. Die als Fledermaus- bzw. Eremitenhabitat (Käferart, siehe Artenschutzbeitrag) relevanten Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 0,40 m sind unter fachkundlicher Betreuung eines Sachverständigen unmittelbar vor Maßnahmenbeginn auf aktuellen Besatz zu prüfen und unter Berücksichtigung spezieller Schutzmaßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag zu fällen. Diese Bäume sind möglichst während der Herbstmonate zu fällen.

Werden im Rahmen der naturschutzfachlich zu betreuenden Fällmaßnahmen Larvenpopulationen des Eremiten nachgewiesen, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an einen geeigneten Lagerplatz (im Bereich potent. Habitate) zu verbringen.

Innerhalb des Plangebiets oder im funktionalen Umfeld sind 23 Fledermausquartiere durch Einbau von Quartiersteinen unter fachkundlicher Betreuung eines Sachverständigen zu realisieren. 2/3 der Quartiersteine sollen bereits vor Fällung der Bäume mit Quartiereignung realisiert werden.

Mit den vorgenannten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### 8.1.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die bauliche Entwicklung innerhalb bebauter Gebiete löst meist immissionsschutzrechtliche Konflikte aus. Für die vorliegende Planung sind hierbei vor allem die Auswirkungen infolge des Vorhabens auf die Lärmimmissionsbelastung benachbarter Wohngebäude zu untersuchen. Die entsprechende Prüfung erfolgte durch ein Fachbüro auf dessen Ergebnisbericht an dieser Stelle verwiesen wird.

Das Büro Genest und Partner, Dresden, hat auf Grundlage der Verkehrsprognose eine Lärmprognose für das Vorhaben erstellt und die Immissionswerte an den nächstgelegenen Immissionspunkten ermittelt. Neben dem Verkehrsaufkommen im Mitarbeiter- und Kundenverkehr sowie im Lieferverkehr treten Lärmemissionen aufgrund der haustechnischen Anlagen auf. Diese befinden sich überwiegend innerhalb der Gebäude wodurch der hier erzeugte Lärm gegenüber der Nachbarbebauung "gekapselt" ist. Für die im Freien aufzustellenden lärmabstrahlenden haustechnischen Geräte wie z.B. Klimageräte wird ein Gesamt-Immissionskontingent wie folgt festgesetzt.

Der immissionswirksame Schalleistungspegel technischer Anlagen darf tags 85 dB(A) und nachts 70 dB(A) nicht überschreiten. Ein Nachweis ist mit den Bauvorlagen zu führen.

Durch die entsprechende Begrenzung der Emissionen der technischen Geräte werden die Immissionsgrenzwerte an der Wohnbebauung sicher eingehalten.

Aus der Verkehrszunahme infolge des Vorhabens resultiert gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung keine wesentliche Zunahme der Verkehrsimmissionen, so dass hierzu keine Maßnahmenfestsetzungen erforderlich werden.

Eine Maßnahme zum Ausschluss indirekt durch das Vorhaben möglicher Lärmimmissionen ist die nächtliche Sperrung der Lieferzufahrt in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr durch eine Schranke. Hierdurch soll nächtlicher Schleichverkehr verhindert werden.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 26 von 31

Durch Textfestsetzung wird weiterhin bestimmt, dass Müllsammelbehältnisse nicht im Freien einsehbar aufgestellt werden dürfen. Die Sammelanlagen für Müll sind daher innerhalb des Gebäudes geplant. Eine wesentliche Geruchsbelästigung benachbarter Nutzungen ist somit ausgeschlossen, da es im Bereich des Vorhabens keine weiteren Geruchsquellen gibt. Außerhalb der Bauzeit werden durch das Vorhaben keine Staubemissionen ausgelöst. Maßnahmen zum Immissionsschutz können daher auf die genannten Festsetzungen beschränkt werden.

### 8.2 Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB

Bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren gelten die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine formal auszugleichenden Eingriffe.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets werden nicht erforderlich.

Aufgrund der Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden werden allerdings Ersatzpflanzungen von Laubbäumen außerhalb des Plangebiets erforderlich, die im Durchführungsvertrag geregelt werden.

### 8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Vermeidung einer Blendwirkung für den öffentlichen Verkehr und umliegende Nutzungen, insbesondere die benachbarten Wohngebäude werden verspiegelte Fassadenflächen ausgeschlossen. Von Fassaden darf keine Blendwirkung ausgehen.

Technische Aufbauten auf Dachflächen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante (Attika) abgerückt werden, damit sie vom öffentlichen Raum der näheren Umgebung des Plangebiets aus nicht gesehen werden. Dies gilt auch für Antennen oder Parabolspiegel.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird deutlich eingeschränkt. Auch hier sollen visuelle Beeinträchtigungen der Umgebung minimiert werden. Werbeanlagen sind nur bis 1,20 m über Oberkante Fertigfußboden des 1. Obergeschosses zulässig. Innerhalb der Passage (zwischen den beiden mit "NDZ1" gekennzeichneten Teilflächen) sowie im Bereich der Gebäudezugänge zur innenliegenden Haupteinschließung des Gebäudekomplexes sowie an dem Verbindungsbauteil, welches die Passage überspannt, sind Werbeanlagen bis Oberkante 2. OG zulässig. Werbeanlagen sind im Übrigen in die Fassadengestaltung zu integrieren. Werbeanlagen mit Wechsellicht und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität und insbesondere die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Freiräumen wird festgesetzt, dass die Standflächen für Abfallbehältnisse einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben sind. Sie sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Passage unzulässig.

### 8.4 Kennzeichnungen

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichneten Flächen bestand mit einer früheren Tankstelle eine altlastrelevante Vornutzung. Die Fläche ist im Sächsischen Altlastenkataster mit der Altlastkennziffer AKZ 62/209 033 eingetragen. Das Objekt fällt unter die sogenannte Altlastenfreistellung des Freistaats Sachsen (ARGE Nr. 5354-S416)

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 27 von 31

### 8.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen innerhalb des Plangeltungsbereichs keine nachrichtlichen Übernahmen.

### 8.6 Hinweise

Der Bodenschutz stellt aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit natürlicher Böden einen planungsrelevanten Belang dar, der jedoch durch die einschlägigen Gesetze bereits verbindlich geregelt ist. Ähnlich verhält es sich mit anderen Belangen der vorliegenden Planung. Im Rahmen der Verfahrenstexte genügt daher die Benennung wesentlicher Aspekte dieser Belange in Form von Hinweisen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Bei den Baumaßnahmen ist unbelasteter humoser Oberboden (Mutterboden) getrennt vom Unterboden auszubauen und einer differenzierten, wirtschaftlichen und ökologisch sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bodenaushub, der im Plangebiet verbleibt, ist für die Dauer der Baumaßnahmen bis zum Wiedereinbau fachgerecht in Mieten zu lagern und zu schützen. Auf die entsprechenden gesetzlichen Regelungen und Normen wird hingewiesen. Die Abfuhr von Boden aus dem Plangebiet sowie der Einbau von Bodenmaterial eines anderen Herkunftsortes ist nur zulässig, wenn die Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und nach den anerkannten Regeln der Technik einbaufähig sind nach Bestimmungen des Bodenschutzes eingebaut werden dürfen.

Bei Einbau von Baustoffrecycling sind die Bestimmungen des Erlasses des SMUL "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" (Erlass vom 19.12.2005, AZ.: 46-8980.50/6) zu beachten. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Bodenverdichtungen in Bereichen, die nicht dauerhaft baulich genutzt werden sollen zu vermeiden bzw. auf das notwendige Ausmaß zu begrenzen und nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist der Bauherr gem. § 10 (2) SächsABG verpflichtet, umgehend die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese entscheidet gem. § 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG über die weitere Verfahrensweise.

Im Rahmen der Planhinweise wird darüber hinaus auf die gesetzliche Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen hingewiesen. Baugrundgutachten, hydrogeologische Gutachten und andere Untersuchungen mit geologischem Belang sind dem Landesamt für Umwelt und Geologie gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) zur Übernahme der geologischen Daten in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen.

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Erkenntnisse zu Kampfmittelresten vor. Nachdem Dresden im 2. Weltkrieg durch Bombardierung stark getroffen wurde, ist im Stadtgebiet grundsätzlich von einer eventuellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Das Plangebiet wurde bislang nach Kenntnisstand der Stadt nicht auf Kampfmittelreste untersucht. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist daher ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

### Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 28 von 31

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 SächsDSchG unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Innerhalb des gesamten Plangebiets des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6019 ist aufgrund von Kriegseinwirkungen mit Trümmerschutt zu rechnen. Trümmerschutt aus der zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche ist einer geordneten Entsorgung nach § 12 SächsABG i.V.m. § 3 SächsBO zuzuführen und durch baubegleitende Kontrolle zu sichern.

Die Anpflanzung von Bäumen im Nahbereich von Ver- und Entsorgungsmedien kann zu Beschädigungen der Leitungen führen. Umgekehrt sind Leitungsverlegungen im Bereich der Wurzelzone von Gehölzen schädlich für ein gesundes Wachstum und können sogar die Standfestigkeit von Gehölzen beeinträchtigen. Es ist daher erforderlich, zwischen Trassen der unterirdischen Ver- und Entsorgung und Bäumen gewisse Abstände freizuhalten, oder bei Unterschreitung dieser Abstände bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Artenschutz-Fachbeitrag sind die artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte dargelegt. Auch unter Beachtung der Hinweise und Maßnahmen des Fachbeitrags können im Plangebiet ggf. andere geschützte Arten angetroffen werden. Bei allen Bauvorhaben sind daher - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem

### Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 29 von 31

Bauvorhaben betroffen sein könnten. Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG zu melden. Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind bei allen Neubaumaßnahmen mit Erdbewegungen, insbesondere beim Abschieben des Mutterbodens und beim Baugrubenaushub, Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Archäologie sind vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen (§ 11 Abs. 1 SächsDSchG).

Den mit der Untersuchung beauftragten Mitarbeitern ist ein uneingeschränkter Zugang zu der Baustelle und Unterstützung zu gewähren (§ 15 Abs. 1 SächsDSchG). Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Archäologie können Bereiche mit ehemaliger Bebauung bzw. Unterkellerung von der Betrachtung ausgenommen werden, da hier keine Funde mehr zu erwarten sind. Eine Vorabuntersuchung als flächenhafte Aufgrabung oder über z.B. geomagnetische Verfahren ist aufgrund der Jahrhundertelangen Flächennutzungen mit Aufgrabungen, Auffüllungen und entsprechendem anthropogenen Schrott im Boden nicht zweckmäßig. Es soll daher baubegleitend eine Überwachung der Arbeiten durch einen Mitarbeiter der Denkmalpflege erfolgen, so dass eventuelle Funde dann entdeckt und anschließend geborgen werden können.

## 9. Flächenbilanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

	Größe	% der Gesamtfläche
Geltungsbereich	ca. 14.970 m <sup>2</sup>	100 %
Vorhabengrundstück	ca. 10.065 m <sup>2</sup>	67,2 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.905 m <sup>2</sup>	32,8 %
überbaubare Fläche	ca. 8.120 m <sup>2</sup>	54,2 %

## 10. Plandurchführung / Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Vorhabenträger übernommen, bzw. die entsprechenden Planungsleistungen und Erstellung erforderlicher Fachbeiträge direkt an die Planungsbüros und Fachgutachter beauftragt. Der Landeshauptstadt Dresden entstehen keine entsprechenden Kosten.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 30 von 31

### 10.1 Bodenordnung

Im Rahmen eines am 02.09.2013 zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossenen Tauschvertrags wurde die erforderliche Grundstücksneuordnung bereits vorbereitet. Flächen, die bislang im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber als öffentliche Flächen festgesetzt werden, gehen durch Tausch in das Eigentum der Landeshauptstadt Dresden über. Für das Vorhaben benötigte Flächen werden im Gegenzug an den Vorhabenträger gegeben. Die Stadt erhält im Rahmen der vertraglichen Regelungen eine Fläche von ca. 1.274 m<sup>2</sup> als Zuwachs und gibt dagegen eine Fläche von ca. 1.072 m<sup>2</sup> an den Vorhabenträger ab. Ergebnis des Vollzugs des abgeschlossenen Tauschvertrags ist eine den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechende Eigentumssituation.

### 10.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und deren Durchführung bestimmt. Der Durchführungsvertrag ist zwar nicht Bestandteil der Satzung, er bildet jedoch die „Klammer“ zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenplan) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Rechtsplan).

Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

### 10.3 Entschädigungsansprüche / Überplanung privater Flächen

Es werden keine Flächen Dritter überplant. Entschädigungsansprüche werden durch die Planung daher nicht begründet. Die notwendige Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebiets im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

### 10.4 Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

#### 10.4.1 Erschließung

Die Kosten der Veränderung bestehender Erschließungsanlagen sowie die Neuerstellung ergänzender Erschließungsanlagen gemäß Vorhabenplanung gehen vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Landeshauptstadt Dresden entstehen keine durch das Vorhaben bedingten Erschließungskosten.

#### 10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren gelten die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine formal auszugleichenden Eingriffe. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets werden nicht erforderlich. Infolge dessen fallen auch keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an.

Aufgrund der Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden werden allerdings Ersatzpflanzungen von Laubbäumen außerhalb des Plangebiets erforderlich, die im Durchführungsvertrag geregelt werden. Die Kosten für die Ersatzanpflanzungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen oder dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft der Landeshauptstadt Dresden auf Nachweis zu erstatten.

## Anlage 3 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Fassung vom 15.09.2014

Seite 31 von 31

### 10.4.3 Sonstige Kosten (z. B. Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen)

Es sind keine Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen zu erwarten. Alle durch das Vorhaben ausgelöst oder zu dessen Planung und Realisierung aufzuwendenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Landeshauptstadt Dresden entstehen keine sonstigen Kosten.

## Teil B: Anlagen

### Begründung zum Grünordnerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6019, Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Noack Landschaftsarchitekten, Dresden 21.10.2013, letzte Änderung 15.09.2014

## Teil C: Liste der Gutachten und Quellen

### 10.5 Gutachten

- Verkehrsgutachten: Verkehrsgutachten Geschäftsquartier am Straßburger Platz, Ingenieurgruppe mund, gille + partner, Dresden, 28.10.2013
- Artenschutzrechtliche Betrachtung: Artenschutzfachbeitrag, Sachverständigenbüro Hahn, Dresden, 21.10.2013
- Schallgutachten: Schallimmissionsprognose zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Straßburger Platz in Dresden, Genest und Partner, Dresden, Gutachten Nr. 038E4 G vom 26.09.2013
- Stellungnahme zur möglichen Nachbarbebauung Marschnerstraße 1, Genest und Partner, Dresden, 30.07.2014

### 10.6 Quellen

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren, Landesentwicklungsplan Sachsen, Dresden 2013
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Regionalplan, verbindlich seit dem 19. November 2009
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt  
Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 10.12.1998
- Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Dresden 2002  
Aktualisiertes Zentrenkonzept, Dresden 2006