

Anlage 4

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II, Lennéplatz

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 22.06.2016



Dresden,

Szugat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

MZ:

61.1

61.1.3

61.2

61.5

61.5.3

61.5.1

Bearb.

INHALTSVERZEICHNIS**TEIL A - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES**

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Lage, Größe und Topografie.....	4
1.2	Bisherige und bestehende Nutzungen.....	4
1.3	Angrenzende Nutzungen.....	4
1.4	Nutzungseignung.....	5
2	Planungserfordernis, Rechtslage und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Planungserfordernis.....	5
2.2	Planungsrechtliche Situation.....	6
2.3	Planungsziele.....	6
2.4	Gender Mainstreaming.....	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Landesentwicklungsplan.....	8
3.2	Regionalplan.....	8
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden.....	9
3.5	Planungsleitbild Innenstadt 2008.....	10
3.6	Weitere rechtliche Bindungen.....	10
3.6.1	Wald.....	10
3.6.2	Hochwasserschutz.....	11
4	Städtebauliches Konzept	11
5	Erschließung	12
5.1	Äußere Verkehrserschließung.....	12
5.1.1	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.....	12
5.1.2	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	12
5.1.3	Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz.....	12
5.2	Innere Verkehrserschließung.....	12
5.2.1	Straßenverkehr.....	12
5.2.2	Ruhender Verkehr.....	13
5.2.3	FußgängerInnen und RadfahrerInnen.....	13
5.3	Stadttechnisches Konzept.....	13
6	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	16
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17

6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
6.1.4	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	23
6.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	23
6.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
6.1.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)	24
6.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
6.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB).....	25
6.1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	28
6.1.11	Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	29
6.1.12	Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	29
6.1.13	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	33
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)	33
6.2.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	33
6.2.2	Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	33
6.2.3	Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	33
6.2.4	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	33
6.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	33
6.3.1	Bodenschutz	33
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	34
6.4.1	Wald.....	34
6.4.2	Nutzungsregelungen nach dem Sächsischen Wassergesetz	34
6.5	Hinweise	34
7	Flächenbilanz	34
8	Gutachten und Quellen	35

TEIL B - Umweltbericht

TEIL A - Begründung des Bebauungsplanentwurfes

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Lage, Größe und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3006, Dresden-Altstadt II, Lennéplatz liegt ca. 1 km südöstlich der Dresdner Altstadt und unmittelbar südlich des Großen Gartens. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den Lennéplatz
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 163/8 (vorhandene Tankstelle) und Nr. 163/4 (vorhandene Autowaschanlage) sowie die Gerhart-Hauptmann-Straße
- im Süden durch die Wiener Straße
- im Westen durch die Gellertstraße

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 500. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 283g, 283h, 283m, 283n, 283r und 283/20 der Gemarkung Dresden-Altstadt II sowie die Flurstücke 161/1, 161/3, 163/9, 163/11, 163/13, 163b, 163d und 164/1 der Gemarkung Strehlen.

Die Geländehöhen des ebenen Plangebietes liegen zwischen 114 m und 115 m ü. NHN.

1.2 Bisherige und bestehende Nutzungen

Die ehemalige Villenbebauung im Plangebiet wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört. Sie orientierte sich an den umliegenden Straßen; die zentrale Fläche war unbebaut. Aktuell ist das Areal unter- bzw. ungenutzt. Ein großer Teil der Fläche wird durch Garagenanlagen in Anspruch genommen, die bereits geräumt worden sind und rückgebaut werden sollen. Außerdem finden sich Reste der ehemaligen Bebauung, die ebenfalls nicht als dauerhafter Bestand anzusehen sind. Die Fläche ist derzeit eingezäunt und nicht öffentlich begehbar.

Im Plangebiet hat sich ein dichter Gehölzbestand mit einigen wertvollen Solitärgehölzen entwickelt. Eine an den Lennéplatz angrenzende Teilfläche von ca. 1,1 ha ist als Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG eingestuft. Der Staatsbetrieb Sachsenforst hat dafür am 18.01.2016 gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG eine Umwandlungserklärung mit Auflagen für eine Ersatzaufforstung erteilt.

1.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt und ist hervorragend in die städtischen Verkehrsnetze (Individualverkehr und ÖPNV) eingebunden.

Jenseits des Lennéplatzes schließen im Norden die Bürgerwiese und der Große Garten an. Die beiden historischen Parkanlagen stehen unter Denkmalschutz. Sie stellen neben dem Landschaftsraum der Elbe die wichtigste innerstädtische Grünverbindung dar. Der Große Garten mit einer Fläche von ca. 147 ha nimmt als größter Park der Stadt eine Sonderstellung ein und ist mit seinen vielschichtigen Angeboten ein beliebtes Naherholungsziel. Über die Parkanlagen sind Einrichtungen wie das Hygienemuseum, das Stadion, das Georg-Arnold-Bad und der Zoo fußläufig zu erreichen.

Im Osten grenzen eine Tankstelle und eine Autowaschanlage direkt an das Plangebiet. Jenseits der Gerhart-Hauptmann-Straße folgt ein Quartier mit unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen. Das markante neugeschossige Blaue Haus steht als Zeugnis der DDR-Moderne unter Denkmalschutz; nach langem Leerstand wurde es in den letzten Jahren saniert und für eine Wohnnutzung umgebaut. Südlich schließt ein großes Seniorenwohn- und Pflegeheim mit fünf Geschossen an. Jenseits der Wiener Straße steht ein ebenfalls fünfgeschossiges Büroge-

bäude. Östlich dieser markanten Gebäude finden sich heterogene Bebauungsstrukturen mit vielfältigen Nutzungen wie Wohngebäuden, einer Autowerkstatt, einer neu errichteten Kindertagesstätte, der für Wohndesign und Veranstaltungen genutzten Villa Salzburg und eine Schule. Die Struktur der Wohnbebauung entspricht an der Wiener Straße teilweise der traditionellen Villenbebauung; an der Tiergartenstraße wurden in der Nachkriegszeit Zeilenbauten errichtet.

Südlich der das Plangebiet begrenzenden Wiener Straße befand sich eine durchgängige gründerzeitliche Villenbebauung. Von den drei noch erhaltenen zweigeschossigen Gebäuden stehen zwei unter Denkmalschutz. Das westlich gelegene Gebäude steht leer: die Sanierung für Wohnzwecke ist noch nicht abgeschlossen. Das sanierte mittlere Gebäude wird durch Gastronomie, Wellness- und Beherbergungseinrichtungen genutzt. In der östlich gelegenen Villa befinden sich gastronomische Einrichtungen und Wohnungen. Die zwischen diesen Gebäuden liegenden (Brach-)Flächen sind geräumt und werden teilweise für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Eine stadträumliche Kante ist derzeit noch nicht vorhanden; eine bauliche Verdichtung nach Maßgabe der noch in Ansätzen vorhandenen städtebaulichen Struktur liegt nahe. Die südlich dieses Siedlungsstreifens verlaufende Bahntrasse in Hochlage stellt eine deutliche räumliche Zäsur dar. Jenseits der Bahntrasse wurde die Feuerwache Altstadt als zentrale Leitstelle für Feuerwehr und Rettungsdienst in Dresden neu errichtet.

Der Bereich westlich der das Plangebiet begrenzenden Gellertstraße wird städtebaulich durch zwei 17-geschossige und in den vergangenen Jahren sukzessive sanierte Studentenwohnheime dominiert. Südlich davon wird ein neugeschossiges Wohngebäude errichtet. Im Norden und Westen der beiden Studentenwohnheime befindet sich das Gymnasium Bürgerwiese; der Schulkomplex besteht aus einem zum Lennéplatz orientierten, mäandrierenden Neubau mit vier Geschossen, einer zweigeschossigen Sporthalle und Bestandsbauten mit dem Neubau vergleichbaren baulichen Proportionen. Zur Innenstadt hin schließen ein viergeschossiger Büroneubau und fünfgeschossige Wohngebäude aus der Nachkriegszeit in Zeilenstruktur an.

1.4 Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich wegen seiner Nähe zur Innenstadt für die Entwicklung verdichteter innerstädtischer Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen und nicht störendes Arbeiten (primär Dienstleistung). Besonderer Aufmerksamkeit bedarf die Immissionsbelastung (Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbebetriebe und Sportanlagen).

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet sehr gut in die technische und soziale Infrastruktur eingebunden. Eventuell erforderliche Ergänzungen der sozialen Infrastruktur - beispielsweise durch eine Kindertagesstätte - sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen auch im Gebiet selbst zulässig. Für die Wohnnutzung erforderliche Spielplätze für Kinder der Altersgruppe von 0 - 6 Jahren sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen (siehe auch Ziffer 6.1.8).

Die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkflächen der Bürgerweise und des Großen Gartens erhöhen die Attraktivität des Plangebietes für eine Wohnnutzung.

2 Planungserfordernis, Rechtslage und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, das bisher brachliegende Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs wurde vom Stadtplanungsamt in den Jahren 2013/2014 das Werkstattverfahren Lennépark durchgeführt. Die vorgesehenen baulichen Strukturen reagieren sowohl auf die prominente Lage als auch das städtebaulich heterogene Umfeld. Sie werden den Stadtraum in diesem Bereich vervollständigen bzw. neu prägen. Die Nutzungsvorschläge entsprechen der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche: auch aufgrund der spezifischen Lage des Plangebietes wurde der Anteil der

Wohnnutzung begrenzt und darüber hinaus primär auf nichtstörendes Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Büronutzung abgestellt. Das Ergebnis des Werkstattverfahrens, der Entwurf des Büros team 51.5 ° architekten London / Wuppertal, ist Grundlage für die weitere Planung.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Dresden. Das planerische Konzept für die städtebauliche Neuordnung weicht hinsichtlich Nutzung und Dichte deutlich von der bestehenden Situation ab. Damit ist das Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch in Anbetracht der Größe des Plangebietes erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung des Standortes planungsrechtlich zu sichern.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Seit den 1990er Jahren gibt es Bestrebungen, das Plangebiet baulich intensiv zu nutzen und wieder in den Stadtkörper einzubinden. So wurde bis 1995 der Bebauungsplan Nr. 106, Dresden-Strehlen / Altstadt II, Lennéparkzentrum, erarbeitet, der jedoch erst im Jahr 2000 in Kraft getreten ist und 2001 Rechtskraft erlangt hat. Damit wurde Planungsrecht für die Errichtung eines Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums unter Berücksichtigung eines angemessenen Wohnanteils geschaffen; die Bauflächen sind als Kerngebiete festgesetzt. Die Umsetzung dieser Planung wird - auch von den Grundstückseigentümern - nicht mehr verfolgt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106 soll deshalb mit Inkrafttreten des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 3006 aufgehoben werden.

Deshalb wurde im Konsens mit den Grundstückseigentümern das vorstehend beschriebene Werkstattverfahren Lennépark durchgeführt. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene städtebauliche Entwurf ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3006. Mit diesem Bebauungsplan sollen die aktualisierten städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Dresden planungsrechtlich gesichert werden.

2.2.1 Verfahrensstand Bebauungsplan Nr. 3006

Der zur formellen Einleitung des Verfahrens erforderliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3006, Dresden-Altstadt II, Lennéplatz soll im Rahmen der Beratung zur Entwurfsbilligung und Auslegung gefasst werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte bereits im Jahr 2014 auf der Basis des Städtebaulichen Entwurfs als Ergebnis des Werkstattverfahrens. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Aufgrund der Größe der überplanten Waldfläche wurde gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) nach Anlage 1 Nr. 17.2.3 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte. Im Ergebnis ist eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan erforderlich, so dass die Durchführung des Planverfahrens nicht wie ursprünglich angedacht nach § 13 a BauGB erfolgen kann. Die Umweltprüfung ist in dem der Begründung beigefügten Umweltbericht dokumentiert.

Nach der Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit allen notwendigen Fachgutachten für die Dauer eines Monats.

2.3 Planungsziele

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3006 folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines verdichteten innerstädtischen Quartiers mit einer standortadäquaten gemischten Nutzung (Schwerpunkte Wohnen und nicht störendes Arbeiten)
- Sicherung einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Qualität auf der Grundlage des Ergebnisses des Werkstattverfahrens Lennépark

- Einbindung der Bebauung in den Stadtkörper und städtebauliche Verknüpfung der angrenzenden Quartiere
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsbelastung
- Umsetzung der Belange des Umweltschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes
- Fassung der angrenzenden, überwiegend sehr weitläufigen Straßenräume durch Baumpflanzungen und Durchgrünung des Plangebietes
- Sicherung der Verkehrs- und der Medienerschließung

2.4 Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt zu berücksichtigen.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Damit können geschlechtsspezifische Vorgaben oder Zuordnungen auf der Ebene der Bauleitplanung nur begrenzt erfolgen. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen sein.

Dessen ungeachtet werden mit dem Bebauungsplan Rahmenbedingungen für eine gendergerechte Entwicklung des Plangebietes geschaffen:

- Eine von der Topografie des Plangebietes begünstigte barrierefreie Gestaltung der unbebauten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht.
- Die festgesetzten Verkehrsflächen und Gehrechte ermöglichen kurze Wegeverbindungen auch zu den angrenzenden Haltepunkten des ÖPNV.
- Die linearen Strukturen von Bebauung, Verkehrsflächen, Wegebeziehungen und Anpflanzungen tragen zur Vermeidung schwer einsehbarer Bereiche und damit von Angsträumen bei.
- Die zentrale Erschließungsachse wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und ermöglicht eine gleichberechtigte Aneignung durch unterschiedliche Nutzergruppen und Verkehrsmittel.
- Zusammen mit der in diese Erschließungsachse eingebundenen privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Gehrecht für sämtliche Anlieger) entsteht ein zentraler Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität.

Außerdem befördern die im Plangebiet zulässigen Nutzungen (MI und WA) gemeinsam mit der zentrumsnahen Lage und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen (LEP 2013)¹ als Oberzentrum eingestuft. Die Oberzentren als höchste Kategorie der Zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Darüber hinaus wird für die Siedlungsentwicklung der Kommunen das Primat der Innenentwicklung noch stärker als bisher betont. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf die Nachverdichtung des Bestandes, die Schließung innerstädtischer Baulücken sowie die Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren. Damit wird auch eine attraktive und kompakte Stadtstruktur befördert.

Mit der Entwicklung des Plangebietes am Rande der Dresdner Innenstadt wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes auch vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums entsprochen.

3.2 Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge² weiter qualifiziert.

Der rechtswirksame Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung.

Folgende allgemeine, im Regionalplan aufgeführte Grundsätze (G) haben Bedeutung für die vorliegende Planung:

Siedlungsentwicklung/ Wohnungs- und Siedlungswesen

Gemäß Grundsatz G 6.1.1 sollen in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung differenzierter Wohnansprüche sowie der Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Kommune geschaffen werden.

Dieser Anforderung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen. Er dient der Entwicklung eines Baugebietes zur Innenentwicklung der Landeshauptstadt Dresden und ist geeignet, der steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen und die Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohnstandort zu steigern.

Vorbeugender Hochwasserschutz

Der Südwesten des Plangebietes grenzt unmittelbar an eine Vorbehaltsausweisung Hochwasserschutz, das Plangebiet selbst ist nicht als Vorbehaltsfläche ausgewiesen.

¹ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind gemäß Ziffer 7.4.5 (G) das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen. Gemäß Ziffer 7.4.1 (G) soll zudem eine Verschärfung von Hochwasserrisiken für Ober- und Unterlieger vermieden werden. Dabei sind Summationswirkungen mit anderen Vorhaben zu berücksichtigen. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Eine abschließende Abwägung zu Gunsten der Belange des Hochwasserschutzes wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit kann das Ziel hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit dem 10.12.1998) stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil“ dar.

Angesichts der vielfach geänderter Planungsgrundlagen wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt: In dem vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 16.06.2014 gebilligten Entwurf liegt das Plangebietes innerhalb eines größeren Bereiches, der als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

In den Entwurf des Flächennutzungsplanes ist auch das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz nachrichtlich übernommen worden. Davon wird auch eine untergeordnete Teilfläche des Plangebietes im Bereich der Einmündung Gellertstraße / Wiener Straße berührt, die von Westen bis maximal 10 m in das Baufenster des Baugebietes MI 1 eingreift.

Im Rahmen der Offenlage des Entwurfes wurden keine Einwendungen zu diesem Planbereich vorgetragen. Damit ist vom Bestand der Darstellung als Gemischte Baufläche auszugehen. Die gemischte Baufläche umfasst einen wesentlich über das Plangebiet hinausgehenden Bereich. Eine konkrete Nutzungszuordnung von Wohnen und Gewerbe erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die planerische Intention des Bebauungsplanes mit einer Kombination von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entspricht der Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes. Dabei ist der Hochwasserschutz zu beachten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB als aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt gelten. Dabei bleibt der abschließende Beschluss des Stadtrates über den Flächennutzungsplan vorbehalten.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aus dem Jahr 2002 mit dem Titel „Zukunft Dresden 2025+“ wurde 2016 vom Stadtrat beschlossen. Darin werden unter anderem Ziele für die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes formuliert und die zunehmende Bedeutung des Dienstleistungssektors für die wirtschaftliche Entwicklung betont. Dies geschieht vor dem Hintergrund des hier prognostizierten Bevölkerungswachstums von ca. 536.000 Einwohnern (2013) auf ca. 580.000 Einwohner (2025).

Anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für die Gesamtstadt Dresden bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von ca. 6.000 Wohnungen in Eigenheimen und ca. 6.200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermittelt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 16.06.2014) wird für das Jahr 2025 - noch - ein Bevölkerungswachstum auf ca. 560.000 Einwohner prognostiziert. Dessen ungeachtet sind die dargestellten Flächenpotentiale für den Wohnungsbau quantitativ und qualitativ ausreichend.

Bei den Flächenpotentialen soll verstärkt Einfluss auf deren Verfügbarkeit genommen werden. Dabei liegt der Fokus auf der Innenentwicklung und hier vorzugsweise auf der Revitalisierung von Brachflächen. Angesichts des Wohnungsbedarfs in Innenstadtnähe und der positiven Resonanz von bereits umgesetzten innerstädtischen Projekten liegt eine Konzentration auf integrierte innerstädtische Standorte nahe. Damit wird dem Trend zur Reurbanisierung und einer Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr.3006 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.5 Planungsleitbild Innenstadt 2008

Mit dem Planungsleitbild Innenstadt (2008) werden die bereits 1994 formulierten Ziele zur Wiedergewinnung vielfältig genutzter und urbaner Räume in der Dresdner Innenstadt fortgeschrieben und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Nach wie vor steht die bauliche Vervollständigung der Innenstadt unter dem Leitbild der europäischen Stadt im Fokus der Stadtentwicklung. Dabei werden die Verflechtungsräume mit den angrenzenden Stadtquartieren ausdrücklich einbezogen. Die Weiterentwicklung der intensiven Durchdringung von Stadtraum und Landschaft, welche für Dresden prägend ist, bietet große Potentiale zur Stärkung von Identität und Anziehungskraft der Stadt.

Die Attraktivität Dresdens als Lebens- und Arbeitsort kann durch die Entwicklung neuer Adressen mit engem Bezug zur Innenstadt und zu prägenden Freiräumen gesteigert werden. Dafür wird im Planungsleitbild Innenstadt auch der an die Bürgerwiese angrenzende Bereich benannt.

Mit einer den Standortqualitäten dieser Umstrukturierungsfläche entsprechenden baulichen Entwicklung wird das Stadtgefüge in diesem Bereich neu verknüpft. Der städtebauliche Mangel fehlender Raumkanten wird beseitigt.

Mit den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Vorgaben des Planungsleitbildes Innenstadt weiterentwickelt, in eine formelle Planung umgesetzt und rechtlich gesichert.

3.6 Weitere rechtliche Bindungen

3.6.1 Wald

Der Aufwuchs im Plangebiet hat sich in den letzten Jahren derart entwickelt, dass für eine ca. 1,1 ha große Teilfläche im Norden des Plangebietes Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG festgestellt worden ist. Die Waldabgrenzung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Der Gehölzbestand soll jedoch aufgrund der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet nicht erhalten, sondern gerodet und an anderer Stelle durch eine entsprechende Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Für die Überplanung ist eine Waldumwandlungserklärung, heißt eine Inaussichtstellung einer Waldumwandlung, gemäß § 9 SächsWaldG erforderlich, die von der Oberen Forstbehörde mit Schreiben vom 18.01.2016 erteilt worden ist. Darin wurden auch die Flächenproportionen für die erforderliche Ersatzaufforstung festgelegt.

Rechtsfolge ist danach die Beantragung der Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG durch Den- bzw. Diejenigen, die die den Bebauungsplan umsetzen werden.

Aufgrund der Größe der überplanten Waldfläche wurde gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) nach Anlage 1 Nr. 17.2.3 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte. Im Ergebnis ist eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan erforderlich, so dass die Durchführung des Planverfahrens nicht wie ursprünglich angedacht nach § 13 a BauGB erfolgen kann. Die Umweltprüfung ist in dem der Begründung beigefügten Umweltbericht dokumentiert.

3.6.2 Hochwasserschutz

Beim Hochwasserereignis 2002 wurde eine untergeordnete Teilfläche im Westen des Plangebietes überschwemmt. Durch die realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen an Elbe und Weißeritz ist das Plangebiet nun vor dem 100-jährlichen Hochwasser grundsätzlich geschützt.

Diese Teilfläche ist jetzt als Bestandteil des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Vereinigten Weißeritz eingestuft. Die Definition überschwemmungsgefährdeter Gebiete ergibt sich aus § 75 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG): dies sind Gebiete, welche

- erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist oder
- bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist,

überschwemmt werden.

Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Dies dient unter anderem der Information der Bauherren. In diesen Gebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, die dem bestehenden Restrisiko einer Überschwemmung begegnen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe verhindern.

In den Bebauungsplan wird ergänzend ein Hinweis zu erforderlichen baulichen Maßnahmen aufgenommen, um Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie gravierende Sachschäden auszuschließen.

4 Städtebauliches Konzept

Die Planungsziele des Bebauungsplanes beruhen auf den grundlegenden Aussagen des Planungsleitbildes Innenstadt und sind aus dem im Werkstattverfahren Lennépark erarbeiteten städtebaulichen Entwurf von team 51.5°architekten London/Wuppertal, Professor Swen Geiss, entwickelt worden. Zentrales städtebauliches Ziel ist die Wiedereingliederung der Fläche in das Stadtgebiet durch bauliche Strukturen, die sich in die Umgebung einfügen. Als maßstabbildend werden die nördlich der Wiener Straße gelegenen Siedlungsflächen - westlich des Plangebietes die 17-geschossigen Studentenwohnheime und das Gymnasium Bürgerwiese sowie östlich angrenzend das neugeschossige Blaue Haus und das Seniorenwohnheim - herangezogen.

Das im Plangebiet zu entwickelnde neue Quartier berücksichtigt die vielschichtigen Entwicklungspotenziale wie die sehr gute Verkehrsanbindung, die innerstädtischer Lage und die Nähe zum Großen Garten. Es eignet sich in hervorragender Weise dafür, Wohnen und Arbeiten zu etablieren sowie die Entwicklung des umliegenden Stadtgebietes zu ergänzen und zu prägen.

Vorgesehen ist eine offene Bebauung aus sechs Hauptbaukörpern, die klare Raumkanten zu den umgebenden Straßen ausbilden und gleichzeitig im Gebietsinneren einen introvertierten Hofcharakter entstehen lassen. Im Kreuzungsbereich Lennéplatz / Gellertstraße markiert ein 15-geschossiges Haus die Lage des Quartiers am historischen 26er Ring. Diese städtebauliche Dominante fördert die Wahrnehmung des neuen Quartiers im Stadtbild: für die gestalterische Ausformung dieses markanten Baukörpers ist ein Realisierungswettbewerb vorgesehen.

Die Ausbildung von Gebäuden mit ruhigen Innenhöfen ermöglicht angesichts der innenstadttypischen Lärmvorbelastung eine angemessene Wohn- und Lebensqualität. Wünschenswert ist für die einzelnen Baukörper die Ausbildung unterschiedlicher Architekturen.

Im Inneren des Quartiers entsteht ein zentraler Platz, der sowohl Aufenthaltsqualität bieten kann als auch erforderliche Erschließungsfunktionen aufnimmt. Die Freiraumstruktur ermöglicht eine Vernetzung mit dem Umfeld - von bedeutenden öffentlichen Parkanlagen über halböffentliche Freibereiche bis hin zu Villengärten.

5 Erschließung

5.1 Äußere Verkehrserschließung

Das zentrumsnah liegende Plangebiet ist durch die städtischen Verkehrsnetze sehr gut erschlossen. Dies gilt sowohl für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch für den motorisierten Individualverkehr und den Fahrradverkehr. Damit bietet das Plangebiet künftigen Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern sehr gute Voraussetzungen für eine eingeschränkte Nutzung des motorisierten Individualverkehrs bis hin zu einem weitgehenden Verzicht.

5.1.1 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

An den unmittelbar am Plangebiet liegenden Haltestellen (Lennéplatz / Gellertstraße) verkehren die Straßenbahnlinien 9, 10, 11 und 13 sowie die Buslinien 62 und 75.

Die Entfernung zum Hauptbahnhof mit Anbindung an das S-Bahn-, Regionalbahn- und Fernbahnnetz beträgt ca. 1 km; er ist mit der Straßenbahn in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Auch die Distanz zum S-Bahn-Haltepunkt Strehlen beträgt ca. 1 km.

5.1.2 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über direkt angrenzende öffentliche Straßen (Gellertstraße, Lennéplatz, Gerhart-Hauptmann-Straße und Wiener Straße). Die Verkehrsachse Lennéplatz / Gerhart-Hauptmann-Straße hat als Bestandteil der B 172 eine übergeordnete Funktion im Verkehrsnetz der Stadt. Aus der guten Verkehrsanbindung resultiert zwangsläufig eine erhöhte Immissionsbelastung des Plangebietes. Die Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss (A 17, Anschluss Dresden-Südvorstadt) beträgt ca. 5 km.

5.1.3 Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz

In den angrenzenden Straßen stehen gesonderte Radwege zur Verfügung, die sich in praktisch alle Richtungen des Stadtgebietes fortsetzen. Dasselbe gilt zwangsläufig für die Fußwegeverbindungen. Auch der unmittelbar angrenzende Große Garten ist durch zahlreiche Wegeverbindungen erschlossen und bietet straßenunabhängig sehr attraktive Wege und Anbindungen in nordöstlich gelegene Stadtgebiete.

5.2 Innere Verkehrserschließung

5.2.1 Straßenverkehr

Da sämtliche zulässigen Baukörper direkt an vorhandene Straßen anschließen, sind im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine an die Gellertstraße angebundene private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh- und Fahrrecht für alle Anlieger. Über diese Erschließungsachse kann der Liefer- und Transportverkehr für sämtliche Baufelder abgewickelt werden: die Breite der Verkehrsfläche ist mit 6,00 m für den Begegnungsverkehr von LKWs ausgelegt.

Neben dieser privaten Verkehrsfläche werden die Zufahrtsmöglichkeiten auf die auch zur Anbindung der Parkierungs(tief)geschosse unerlässlichen Ein- und Ausfahrten begrenzt. Damit wird den stark frequentierten umgebenden Straßen sowie den dort vorhandenen Haltestellen für den ÖPNV Rechnung getragen. Folgende Zufahrten können realisiert werden:

- eine Zufahrt von Norden vom Lennéplatz,
- zwei Zufahrten von Süden von der Wiener Straße und
- eine Zufahrt von Westen von der Gellertstraße.

Durch die private Verkehrsfläche und die Grundstückszufahrten werden auch die erforderlichen und abgestimmten Feuerwehruzufahrten gesichert.

Der Fahrverkehr innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen auf den Lieferverkehr begrenzt. Dadurch werden im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst verursachte Verkehrsemissionen weitgehend vermieden.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Sämtliche erforderlichen Stellplätze müssen in den zulässigen Baukörpern bzw. der festgesetzten Fläche für eine zulässige Tiefgarage (WA 1) nachgewiesen werden. Freistellplätze sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig; als Ausnahme können erforderliche Behindertenstellplätze auch oberirdisch angelegt werden. Carports und Garagen sind nicht zulässig. Damit werden sowohl die Flächenversiegelung als auch der oberirdische Fahrverkehr innerhalb des Plangebietes begrenzt.

5.2.3 FußgängerInnen und RadfahrerInnen

Die zentral angeordnete private Verkehrsfläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten aller Anlieger im Plangebiet belegt. An diese Verkehrsfläche sind sämtliche Baufelder angebunden; der motorisierte Individualverkehr ist faktisch auf den Liefer- und Transportverkehr begrenzt. Angesichts der umlaufenden öffentlichen Straßen mit gesonderten Geh- und Radwegen ist eine ausdrückliche Durchlässigkeit des Plangebietes für die Allgemeinheit nicht erforderlich. An sämtlichen angrenzenden öffentlichen Straßen mit den dort vorhandenen Haltestellen für den ÖPNV stehen ampelgeregelte Querungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zur Verfügung, jenseits derer sich die Fuß- und Radwegverbindungen in praktisch alle Richtungen des Stadtgebietes fortsetzen. Dies gilt nicht zuletzt für die nahegelegenen Parkanlagen Bürgerweise und Großer Garten mit einer übergeordneten Erholungsfunktion für das Stadtgebiet.

Die zentral gelegene Verkehrsfläche umschließt als Umfahrt eine private Grünfläche, deren Zugänglichkeit über ein Gehrecht für alle Anlieger gesichert wird.

Durch die konsequente Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die vorgesehene Mischverkehrsfläche ist im Plangebiet selbst ein hohes Maß an Sicherheit für (Schul-)Kinder gewährleistet.

5.3 Stadttechnisches Konzept

Die stadtechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Das Medienkonzept³ wurde mit den beteiligten Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Im Plangebiet sind keine öffentlichen Flächen vorgesehen: sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen werden deshalb durch Leitungsrechte gesichert (siehe auch Ziffer 6.1.11).

5.3.1 Entwässerung

In allen an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen stehen Mischwasserkanäle unterschiedlicher Dimension zur Verfügung. Nach Aussage der Stadtentwässerung Dresden soll auch perspektivisch an diesem Entwässerungssystem festgehalten werden: entwässerungstechnisch ist eine Trennung von Regen- und Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes deshalb nicht erforderlich. Für die einzelnen Baugebiete sind folgende Anschlüsse an die Mischwasserkanalisation vorgesehen:

- WA 1 und WA 2: MW-Kanal DN 400 Lennéplatz
- WA 3: MW-Kanal DN 400 Lennéplatz
- MI 1 bis MI 3: Kanal DN 400 / 600 B Wiener Straße.

Eine Drosselung der Einleitung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der in einem Baugrundgutachten festgestellten Geländeauffüllungen sowie der darunter vorhandenen Tallehme ist eine Versickerung des Oberflächenwassers wirtschaftlich und

³ CIC Bauingenieure GmbH Dresden (2015): Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 3006; Dresden

technisch grenzwertig. Für die vorgesehene Versickerung des auf den begrünten Dächern anfallenden Niederschlagswasser sind im Rahmen der Objektplanung grundstückskonkrete Untersuchungen erforderlich.

Inwieweit für Versickerung des Oberflächenwassers Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation geplant werden können, bedarf einer Abstimmung mit der Stadtentwässerung: zur Vermeidung eines Rückstaus aus den Kanälen mit der Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden wären für Überläufe in die Kanalisation Hebeanlagen erforderlich. Hinsichtlich der Eignung vorgesehener Versickerungslösungen sind weiterführende Untersuchungen geboten.

Auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser kann gegebenenfalls in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Zur Reduzierung der abzuleitenden Regenwassermenge ist für Flächenbefestigungen jedoch eine ganz oder teilweise wasserdurchlässige Ausführung vorgesehen. Außerdem können befestigte Flächen häufig in angrenzende Grünflächen entwässert werden. Dadurch wird die Einleitung in die Mischwasserkanalisation markant begrenzt.

5.3.2 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das in der Wiener Straße und im Lennéplatz vorhandene und hinreichend dimensionierte Versorgungsnetz (jeweils DN 200 GGG).

Die erforderliche Löschwasserversorgung mit bis zu 96 m³/h für zwei Stunden kann aus dem Trinkwassernetz über Hydranten im Umkreis von 300 m gesichert werden.

5.3.3 Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung des Plangebietes kann durch eine Fortsetzung der vorhandenen Trasse in der Gret-Palucca-Straße über die Wiener Straße erfolgen. Alternative Trassenführungen werden noch untersucht. Deshalb ist die konkrete Anbindung der Baufelder im Plangebiet noch offen. In der zentralen Verkehrsfläche sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Nach Maßgabe der verbindlichen Trassierung sind gegebenenfalls im Bereich der Mischgebiete an der Wiener Straße ergänzende Leitungsrechte erforderlich.

5.3.4 Elektroenergie / Fernmeldetechnik

Die Elektroversorgung des Plangebietes soll über das vorhandene Netz in der Gellertstraße erfolgen. Die gebietsinterne Erschließung ist in der zentralen privaten Verkehrsfläche vorgesehen; dort sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Plangebiet werden zwei Umspannstationen als Einbaustationen erforderlich. Die Standorte sind in den ersten Bauvorhaben unterzubringen und daher in Abhängigkeit von der Realisierung der einzelnen Hochbaumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist entweder durch Einzelanschlüsse von den öffentlichen Straßen aus oder über die zentrale private Verkehrsfläche mit einem festgesetzten Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger möglich. Der vorhandene Anschlusspunkt liegt außerhalb des Plangebietes im Bereich der Waschanlage an der Wiener Straße.

Im Bereich der Baufelder vorhandene Kabeltrassen der Dresdner Verkehrsbetriebe sind rückzubauen bzw. zu verlegen.

5.3.5 Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern.

Die privaten Erschließungsflächen und Grundstückszufahrten im Plangebiet werden von den Müllfahrzeugen nicht angefahren. Deshalb sind bei sämtlichen Bauvorhaben an den öffentlichen Straßen geeignete Bereitstellungsflächen für die Müllbehälter vorzusehen. Sofern dies nicht auf jedem der künftigen Baugrundstücke möglich sein sollte, müssen die erforderlichen Bereitstellungsflächen dinglich auf dafür geeigneten Flächen gesichert werden. Dies betrifft Im

Besonderen das Baufeld WA 1, da auf den angrenzenden Straßen keine Haltemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge besteht.

Im Bereich der Gellertstraße ist im Plangebiet ein Wertstoffcontainerstandplatz vorgesehen.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt (siehe Ziffer 3.3). Die beabsichtigte Flächenentwicklung wird dort lediglich in ihren Grundzügen dargestellt. Die vorgesehene Kombination von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten kann als aus der Darstellung einer Gemischten Baufläche entwickelt gelten.

Allgemeine Wohngebiete

Der nördliche Teil des Plangebietes wird nach Maßgabe der dargelegten Planungsziele als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen; neben der Schwerpunktnutzung Wohnen ermöglicht es aber auch sonstige Einrichtungen der Versorgung (z.B. Läden) und Infrastruktur (z. B. für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) oder nicht störende Nutzungen oder Betriebe.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits eine Tankstelle. Tankstellen sind von ihrem Erscheinungsbild regelmäßig nicht geeignet, sich in die städtebauliche Figur eines dichten, urbanen Quartiers einzufügen. Ihre besonderen Anforderungen an Erschließungsanlagen, Außen- darstellung mit Werbeanlagen und technische Einrichtungen sowie nicht zuletzt die Vorsorge im Hinblick auf den Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden sollen. Dies trifft in ähnlicher Weise auch auf Gartenbaubetriebe zu, die mit den Zielen für die Entwicklung des Plangebietes ebenfalls nicht vereinbar sind.

Mischgebiete

Der südliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der Planungsziele als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird ein der innerstädtischen Lage mit sehr guter Einbindung in die Verkehrsnetze angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht und der Immissionsbelastung durch an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Nutzungen (Autowaschanlage und Tankstelle) sowie die südlich gelegene Bahnstrecke Rechnung getragen.

Ein Mischgebiet wird durch das Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geprägt. Über die Höhe des zulässigen Wohnanteils wird im Einzelfall entschieden; starre Regelungen gibt es diesbezüglich nicht. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch § 15 BauNVO, demzufolge bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Diese Merkmale sind in Abhängigkeit vom konkreten Fall alternativ oder auch kumulativ zu betrachten.

Die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Hinsichtlich von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den Allgemeinen Wohngebieten verwiesen. Die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist nach den Vorgaben der BauNVO an Gebietsteile mit überwiegend gewerblicher Prägung gebunden. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes soll eine vielfältige Mischung hochwertiger und untereinander verträglicher Nutzungen ermöglicht werden: die Präjudizierung eines überwiegend gewerblichen Gebietscharakters stünde diesem Ziel entgegen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe - überwiegend als Mindest- und Höchstmaß - fest. Diese Festsetzungen orientieren sich an den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen, die im Rahmen des Werkstattverfahrens Lennépark erarbeitet worden sind (siehe auch Ziffer 4: Städtebauliches Konzept).

6.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche über-/unterbaut und durch befestigte Flächen versiegelt werden kann (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die Realisierung des im Werkstattverfahren Lennépark entwickelten Städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet.

Allgemeine Wohngebiete

Die für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 3** festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp.

Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. § 17 Abs. 2 BauNVO lässt eine Überschreitung dieser Obergrenze aus städtebaulichen Gründen zu: dabei ist sicherzustellen, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, aufgrund derer allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

In dem zentrumsnahen Plangebiet mit hervorragender Anbindung an die Verkehrsnetze und insbesondere den schienengebundenen ÖPNV (siehe Ziffer 5.1) ist im Speziellen eine dem Standort angemessene hohe bauliche Dichte vorgesehen. Diese Intention folgt dem von der Stadt Dresden verfolgten Primat der Innenentwicklung und trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Stadtgebiet bei. Angesichts des städtebaulich heterogenen Umfeldes soll mit dem geplanten Bauvolumen eine kritische Masse geschaffen werden, welche auf maßstabsbildende Gebäude im direkten Umfeld (siehe Ziffer 4) reagiert, zu einem eigenständigen und klar ablesbaren Gebietscharakter führt und an den umgebenden weitläufigen Verkehrsflächen die bisher fehlenden Raumkanten ausbildet. Die überwiegend - Ausnahme WA 1 - zulässige Blockrandbebauung schafft ruhige Innenbereiche, die angesichts der angrenzenden und stark frequentierten Verkehrsachsen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen. Die Blockrandbebauung im WA 2 soll entsprechend des durchgängigen städtebaulichen Prinzips für sämtliche Baufelder im Süden direkt an die zentrale Erschließungs- und Grünachse des Plangebietes angrenzen. Da mit dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept im Norden zugleich eine Raumkante zum Lennéplatz hin entstehen soll, ergibt sich für WA 2 im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine entsprechend höhere überbaubare Fläche.

Die Überschreitung der Obergrenze für die GRZ im WA 2 ist ausschließlich Folge der zulässigen eingeschossigen Überbauung des Innenhofes. Sofern auf diese Innenhofüberbauung verzichtet würde, müsste zur erforderlichen Deckung des Stellplatzbedarfes stattdessen eine Tiefgaragenunterbauung mit identischer Konsequenz für die Festsetzung der GRZ zugelassen werden: im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze grundsätzlich in Tiefgaragen oder Garagenschossen nachzuweisen (siehe Ziffer 6.1.5).

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die zulässige Bebauung des WA 2 ist von teilweise weitläufigen unbebauten Flächen umgeben. Jenseits des Lennéplatzes schließt die großflächige öffentliche Parklandschaft der Bürgerwiese und des Großen Gartens mit hohem Freizeit- und Erholungswert an. Durch den großen Innen-

hof mit einer Fläche von ca. 1.100 m² (29 m x 38 m) entsteht für daran angrenzende Nutzungen eine großzügige Freiraumsituation. Die zulässige Anhebung des Innenhofes auf das Niveau über EG verbessert sowohl die Belüftung und Belichtung angrenzender Nutzungen als auch die Bedingungen für die festgesetzte Begrünung und Bepflanzung der Hoffläche. Mit der Innenhofüberbauung wird außerdem die Voraussetzung für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze im Gebäude (Parkierungsgeschoss oder Tiefgarage) geschaffen und damit eine weitgehend störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs ermöglicht. Aufgrund der vorgesehenen Überschreitung der Obergrenze für die GRZ werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang sei ergänzend auch darauf hingewiesen, dass nach § 17 Abs. 1 BauNVO für andere auch dem Wohnen dienende Gebietstypen (WB, MD und MI) regelmäßig eine GRZ 0,6 zulässig ist.

Aus der höheren GRZ sind auch keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erkennen. Für die Dachfläche der Innenhofüberbauung ist eine intensive Begrünung mit einer Substratüberdeckung von mindestens 60 cm festgesetzt (siehe Ziffer 6.1.9). Damit sind positive Wirkungen beispielsweise für das Kleinklima, die Regenwasserspeicherung und die Entstehung faunistischer Lebensräume verbunden. Das auf der begrünten Dachfläche anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert oder bewirtschaftet werden (siehe Ziffer 6.1.8). Auch die mit der höheren GRZ ermöglichte und zwingend vorgegebene Anordnung der Stellplätze im Gebäude (Parkierungsgeschoss oder Tiefgarage) und deren ausschließliche Anbindung an die umgebenden Straßen trägt durch die Reduzierung der Lärm- und Schadstoffbelastung zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei.

Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ für die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Terrassen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % und bis zu GRZ 0,8 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können jedoch im Bebauungsplan von dieser Regelung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird für das Allgemeine Wohngebiet **WA 1** Gebrauch gemacht:

- Im WA 1 ist als städtebauliche Dominante zwingend eine 15-geschossige Bebauung festgesetzt. Sie reagiert auf die westlich des Plangebietes liegenden 17-geschossigen Studentenwohnheime und markiert den Quartiersauftakt am 26er-Ring mit einer städtebaulichen Dominante. Die erforderlichen Stellplätze sind mit Ausnahme oberirdischer Behindertenstellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Zur Realisierung dieser Vorgabe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche mit der Zweckbestimmung Tiefgarage festgesetzt und gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,4 bis zu GRZ 0,8 zugelassen. Für Nebenanlagen, zulässige oberirdische Behindertenstellplätze und sonstige Flächenbefestigungen gilt dagegen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,4 um bis zu 50 % bzw. maximal GRZ 0,6.

Mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ wird der erforderlichen Grundstücksunterbauung Rechnung getragen. Diese Unterbauung hat keinen Einfluss auf die Größe der Freiflächen; die Qualität der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird davon nicht berührt. Mindestens 60 % der unterbauten Fläche sind mit einer mindestens 60 cm starken Substratüberdeckung zu versehen und intensiv zu begrünen; das auf der unterbauten Fläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zu bewirtschaften (siehe Ziffer 6.1.9). Durch diese Festsetzungen bleiben die Konsequenzen für die Umwelt begrenzt und sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) berücksichtigt.

In den Baugebieten **WA 2** und **WA 3** ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % - höchstens jedoch bis zu GRZ 0,8 - allgemein zulässig. Eine gesonderte Festsetzung ist hier nicht erforderlich.

Mischgebiete

Die für die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 festgesetzte GRZ 0,6 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp.

Die nach § 19 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird für die Gebiete **MI 1 und MI 2** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf maximal GRZ 0,7 begrenzt. Für das Mischgebiet **MI 3** wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen. Diese Vorgaben orientieren sich am städtebaulichen Konzept sowie den Erschließungserfordernissen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes und begrenzen die GRZ auf das dafür jeweils notwendige Maß.

6.1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt vor, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

Für die einzelnen Baugebiete werden jeweils individuell ermittelte Geschossflächenzahlen festgesetzt, die sich aus den voraussichtlichen Grundstücksgrößen, der zulässigen überbaubaren Fläche und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschosszahl, Gebäudehöhe) ergeben:

- WA 1 GFZ 4,3
- WA 2 GFZ 2,8
- WA 3 GFZ 2,6
- MI 1 GFZ 3,0
- MI 2 GFZ 3,4
- Mi 3 GFZ 2,7

Mit diesen Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete von jeweils GFZ 1,2 erheblich überschritten.

§ 17 Abs. 2 BauNVO lässt jedoch eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zu: dabei ist sicherzustellen, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, aufgrund derer allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Möglichkeit wird für das Plangebiet mit folgender Begründung Gebrauch gemacht:

Städtebauliche Gründe

Auch wenn vorstehend wiederholt auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die daraus entwickelten Ziele für die geplanten baulichen Strukturen eingegangen worden ist, sollen hier insbesondere die maßgebenden Ursachen für die vorstehenden Geschossflächenzahlen nochmals dargestellt werden. Das spezifische städtebauliche Konzept sieht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen für die Stadtentwicklung eine der zentrumsnahen Lage mit hervorragender Einbindung in die Verkehrsnetze - insbesondere den schienengebundenen ÖPNV - angemessene hohe bauliche Dichte vor. Das städtebauliche Konzept besagt im Kern, dass umgeben von großflächigen, i.d.R. öffentlichen Grünräumen eine Insel hoher baulicher Dichte, einer hohen Geschossflächenzahl entstehen soll, um relevanter und wahrnehmbarer Teil der bedeutenden Raum- und Platzfolge des sog. 26 Rings, bestehend aus: Lennéplatz, Straßburger Platz, Güntzplatz, Sachsenplatz, Rosa-Luxemburgplatz, Albertplatz, Schließischem Platz und Wiener Platz zu sein.

Zur Wahrung der Freiraumqualität manifestiert sie sich primär in den vorgegebenen bzw. zulässigen Geschosszahlen sowie Gebäudehöhen und damit in den ermittelten Geschossflächenzahlen. Diese Intention folgt dem Primat der Innenentwicklung und trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Stadtgebiet bei. Mit der angestrebten Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung wird auch dem wachsenden Wohnungsbedarf gerade in zentralen Lagen Rechnung getragen. Angesichts des städtebaulich he-

terogenen Umfeldes und des durch die umgebenden Verkehrsachsen bedingten solitären Charakters des Plangebietes wird mit dem geplanten Bauvolumen eine kritische Masse geschaffen, welche auf maßstabsbildende Gebäude im direkten Umfeld reagiert sowie einen eigenständigen und klar ablesbaren Gebietscharakter definiert. So ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine zwingend 15-geschossige Bebauung vorgesehen, die mit den jenseits der Gellertstraße stehenden 17-geschossigen Studentenwohnheimen korrespondiert und am westlichen, zum Stadtzentrum hin orientierten Quartierauftakt am 26er Ring eine markante städtebauliche Dominante setzt. In allen anderen Baugebieten ist eine bis zu siebengeschossige Bebauung zulässig. Damit wird auch das städtebauliche Defizit der bisher fehlenden Raumkanten an den umgebenden und stark frequentierten Verkehrsflächen behoben und eine Lärmabschirmung des Quartiersinneren bewirkt.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die überwiegend - Ausnahme WA 1 - vorgesehene Ausbildung von Gebäuden mit ruhigen Innenhöfen ermöglicht angesichts der innenstadttypischen Vorbelastung durch Verkehrslärm eine angemessene Wohn- und Lebensqualität. Dazu tragen auch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Ziffer 6.1.12) bei. Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Stellplätze - mit Ausnahme erforderlicher Behindertenstellplätze - außerhalb der Gebäude nicht zugelassen. Erforderliche Garagengeschosse in den Gebäuden werden direkt an die umgebenden Straßen angebunden. Auf diese Weise wird eine weitgehend störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs gesichert.

Die gemäß § 6 SächsBO erforderlichen Gebäudeabstände werden mit Ausnahme des WA 1 eingehalten. Damit ist für eine ausreichende Belichtung und Belüftung Sorge getragen; dies gilt auch für WA 1 (siehe Ziffer 6.1.4). Die Anordnung und Geometrie der Baukörper gewährleistet unter innerstädtischen Bedingungen auch die Besonnung von Wohnungen; dazu tragen gegebenenfalls auch die zulässigen Innenhofüberbauungen bei, durch die Hofflächen auf das Niveau über EG angehoben werden.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet bleiben grundsätzlich frei vom ruhenden Verkehr. Im Quartiersinneren entsteht ein zentraler Platz mit introvertiertem Hofcharakter, der angesichts der auf das unerlässliche Mindestmaß reduzierten Erschließungsfunktion (primär Lieferverkehr) Aufenthaltsqualität bietet. Unterbaute Grundstücksflächen und überbaute Hofflächen sind intensiv zu begrünen. Dadurch ist mit der hohen baulichen Dichte weder eine zusätzliche Belastung durch fließenden und ruhenden Fahrzeugverkehr noch eine Reduzierung der begrüneten Freiflächen verbunden. Für die Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet sind qualifizierte Freiraumplanungen zu erarbeiten (Siehe Ziffer 6.1.8). Jenseits des Lennéplatzes schließt die großflächige öffentliche Parklandschaft der Bürgerwiese und des Großen Gartens mit hohem Erholungs- und Freizeitwert an und schafft einen Ausgleich für die verdichtete Bebauung des Plangebietes. Angesichts der gegebenen Umstände und der im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die bauliche Verdichtung nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus erfolgt eine dezidierte Kompensation der hohen Auslastung mittels Festsetzung privater Grünflächen G 1, 2 und 3, die explizit nicht Teil der Baugebiete werden, sondern eindeutig und unmissverständlich als Grünflächen mit Pflanzfestsetzung und die den Bewohnern des Gebietes zugutekommen sollen und der mikroklimatischen Aufwertung in Beachtung der Aussagen des Umweltberichtes dienen.

Mit der höheren GFZ verbundene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. -versiegelung ist mit der Verdichtung „in der Höhe“ nicht verbunden. Der von der höheren Geschossfläche verursachte zusätzliche Stellplatzbedarf ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Tiefgaragen oder Parkierungsgeschossen zu decken; damit werden Lärm- und Schadstoffbelastungen in den Freibereichen vermieden. Eine mit der verdichteten Bebauung verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung im Umfeld kann angesichts der Vorbelastung des Straßennetzes vernachlässigt werden. Dem wirkt auch die hervorragende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV entgegen (siehe

Ziffer 5.1.1). In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass eine kompakte innerstädtische Nutzungszuordnung an sich zur Verkehrsvermeidung beiträgt. Die Festsetzungen zur Begrünung sämtlicher Dachflächen sowie der Grundstücksunterbauungen und Hofüberbauungen, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und den zu verwendenden Materialien (siehe Ziffern 6.1.9) sowie zu den Anpflanzungen (siehe Ziffer 6.1.10) tragen zur Verbesserung von Kleinklima und Luftqualität bei. Die festgesetzte Versickerung bzw. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird nicht beeinträchtigt. Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden mangels einer zusätzlichen Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen nicht eingeschränkt. Im Nahbereich stehen zudem mit der Parklandschaft der Bürgerwiese und des Großen Garten großflächige Freibereiche bzw. Lebensräume zur Verfügung. Damit wird dem Gebot einer Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen Rechnung getragen.

6.1.2.3 Geschosshöhe, Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkt

Geschosshöhe

In allen Baugebieten werden Festsetzungen zur Geschosshöhe getroffen, die das städtebauliche Konzept für das Plangebiet aufnehmen.

Mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine Bebauung mit maximal sieben Geschossen festgesetzt. Dadurch wird eine dem innerstädtischen Standort angemessene Dichte ermöglicht und auch das zur Ausbildung vom Raumkanten an den umgebenden öffentlichen Straßen städtebaulich notwendige Bauvolumen geschaffen. Gleichzeitig kommt der straßenbegleitenden Bebauung auch eine gewisse abschirmende Wirkung (Verkehrsemissionen) für das Quartiersinnere zu.

Ergänzend ist in den Baugebieten **WA 2** und **WA 3** eine eingeschossige Innenhofüberbauung zulässig. Damit werden in den Sockelzonen der Bebauung zulässige Nutzungen ermöglicht, die aus funktionalen Gründen in den Hauptbaukörpern mit maximal 12 m Gebäudetiefe nicht sinnvoll unterzubringen sind. Dies könnten beispielsweise auch Parkierungsgeschosse sein, die in den Allgemeinen Wohngebieten durchaus erwägenswert erscheinen: zumindest an den stark frequentierten öffentlichen Straßen ist die Attraktivität des Wohnens im Erdgeschoss auch bei intelligenter Grundrissgestaltung begrenzt. Außerdem können die maximal siebengeschossigen Hauptgebäude in den Baugebieten **MI 1** und **MI 2** durch einen bis zu zweigeschossigen Baukörper verbunden werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist zwingend eine Bebauung mit 15 Geschossen festgesetzt. Zu den städtebaulichen Gründen für diese Vorgabe wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 6.1.2.2 verwiesen.

Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 50 m orientiert sich an der aus städtebaulichen Gründen zwingend festgesetzten Bebauung mit 15 Geschossen.

In allen anderen Baugebieten werden für die jeweiligen Hauptbaukörper Ober- und Untergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Die einheitliche Obergrenze von 23 m orientiert sich an der zulässigen Bebauung mit jeweils maximal sieben Geschossen. Die Untergrenze ist mit 18 m für die Baugebiete WA 2, WA 3, MI 1 und MI 2 festgesetzt und soll raumwirksame Gebäude sichern. Am östlichen Abschluss des Plangebietes im MI 3 ist eine Mindestgebäudehöhe von 14 m vorgesehen. Dadurch kann das städtebauliche Konzept mit einem definierten Gestaltungsspielraum umgesetzt werden.

Für die in den Baugebieten WA 2 und WA 3 jeweils zulässige Innenhofüberbauung sowie den möglichen Verbindungsbau MI 1 / MI 2 sind Gebäudehöhen von maximal 4,5 m für eingeschossige und maximal 8,5 m für zweigeschossige Überbauungen festgesetzt. Nach dieser Vorgabe können nutzungsabhängig auch großzügigere Raumhöhen realisiert werden.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen wird die vorhandene durchschnittliche Geländehöhe des weitgehend ebenen Plangebietes von 114,50 m ü. NHN festgesetzt.

Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Technische Dachaufbauten

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird als Höhe der aufgehenden Wand vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Attika definiert. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie bzw. -wärme wird auf 1,50 m begrenzt.

Um die Einsehbarkeit von Dachaufbauten aus dem umliegenden Straßenraum zu vermeiden, sind zur Dachgestaltung in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (siehe Ziffer 6.2) ergänzende Einschränkungen vorgesehen.

Mit diesen Regelungen werden technisch notwendige Anlagen und Dachaufbauten in einem Umfang zugelassen, welcher nicht zu einer Beeinträchtigung der Gebäudeansichten mit negativer Auswirkung für das Stadtbild führt.

Mischgebiete MI 1 und MI 2

Im Rahmen der jeweils festgesetzten GRZ ist eine vollständige Überbauung der vorgegebenen Baufelder zulässig. Damit soll die gebotene Flexibilität zur Ausformung der Baukörper für unterschiedliche Nutzungsanforderungen gewahrt werden.

Die jeweils vorgegebene GFZ schließt jedoch eine vollständige Überbauung der Baufelder in der festgesetzten Gebäudehöhe aus. In diesem Sinne gilt die festgesetzte Mindestgebäudehöhe nicht für eine Überbauung der Blockinnenbereiche.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird aus städtebaulichen Gründen eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche durch zulässige Gebäudelängen (über 50 m) und Mindestgebäudelängen definiert ist. In den Baugebieten WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gleichzeitig wird für die Baugebiete WA 2, WA 3, MI 1 und MI 2 eine Mindestgebäudelänge von 45 m festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine kompakte innerstädtische Bebauung vor, welche an den teilweise sehr weitläufigen öffentlichen Verkehrsflächen klare Raumkanten definiert und auch auf das heterogene Umfeld reagiert. In den oben genannten Baugebieten werden deshalb aus städtebaulichen Gründen größere Baukörper vorgegeben. Bei den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die festgesetzte abweichende Bauweise auch Voraussetzung für die Realisierung eines maximal zweigeschossigen Verbindungsbaus zwischen den Hauptbaukörpern. Die relativ geschlossene straßenbegleitende Bebauung hat zudem eine gewisse schallabschirmende Wirkung für das Quartiersinnere und trägt dort auch zu einem durchaus gewünschten privaten Charakter bei.

Baugrenzen und Baulinien

Zur Sicherung der im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen gewollten Raumkanten werden folgende **Baulinien** festgesetzt, auf denen zwingend gebaut werden muss:

- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** an der NO-, der NW- und der SW-Seite des Baufensters
- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sowie den Mischgebieten **MI 1 bis MI 3** jeweils zu den öffentlichen Straßen hin sowie an den seitlichen Begrenzungen der Baufenster
- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** an sämtlichen äußeren Begrenzungen des Baufensters

Als Ausnahme kann bei Hauseingängen auf einer Länge von jeweils maximal 5 m um bis zu 2 m von der Baulinie zurückgewichen werden. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 3** sowie den Mischgebieten **MI 1 bis MI 3** sind außerdem auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenlänge folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien zulässig:

- Überschreitung zur Ausbildung von Balkonen um bis zu 0,60 m
- Zurückweichen zur Ausbildung von Balkonen und Loggien um bis zu 2,00 m

Im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Grundstruktur bleibt damit Gestaltungsspielraum für die Gebäudeplanung sowohl hinsichtlich der funktionalen Anforderungen als auch des Fassadenreliefs.

Im Übrigen werden die Baufenster durch **Baugrenzen** definiert, an die herangebaut werden darf. Die gilt primär zu der zentralen Freifläche hin sowie für die innere Begrenzung der Blockrandbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3.

6.1.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Aufgrund des im Plangebiet jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kann die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 eingehalten werden. Sofern die Abstandsflächen nicht auf dem jeweiligen Grundstück selbst liegen, müssen sie durch die Eintragung entsprechender Baulasten auf angrenzenden Flächen gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist als städtebauliche Dominante am westlichen Quartiersauftakt (siehe auch Ziffer 4. Städtebauliches Konzept) eine zwingend 15-geschossige Bebauung festgesetzt: auf die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 6.1.2) sowie zu Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ziffer 6.1.3) wird verwiesen. Diese städtebauliche Vorgabe hat eine Überschneidung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 SächsBO von WA 1 mit denen von WA 2 bzw. MI 1 zur Folge.

Zur Realisierung der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 verbindlich vorgegebenen Bebauung wird deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, abweichend von § 6 Abs. 5 SächsBO folgende Maße für die Tiefen der Abstandsflächen festzusetzen:

- zulässige Tiefe der Abstandsfläche an der südöstlichen Begrenzung des Baufeldes: 15 m
- zulässige Tiefe der Abstandsfläche an der südwestlichen Begrenzung des Baufeldes: 8 m

Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung dient dem Brandschutz und der gesundheitsrelevanten Belichtung von Aufenthaltsräumen. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren Gebäudeabstände von mindestens ca. 25 m an der südöstlichen Begrenzung des Baufeldes WA 1 bzw. mindestens ca. 18 m an der südwestlichen Begrenzung des Baufeldes WA 1. Aufgrund des Gebäudegrundrisses sowie der Art der baulichen Nutzung kann unterstellt werden, dass an der Südwestfassade des Gebäudes keine notwendigen Fenster entstehen werden; zudem ist die zulässige Nachbarbebauung des zwingend 15-geschossigen Gebäudes maximal siebengeschossig. Insgesamt sind für die zulässige Bebauung eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie der Brandschutz gewährleistet. Lediglich die Besonnung an der Westfassade der Bebauung im WA 2 wird partiell (tages- bzw. jahreszeitabhängig) reduziert; eine unzulässige Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht verbunden.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und nichts anderes festgesetzt ist. Über die nachfolgenden Festsetzungen hinaus werden keine weiteren Einschränkungen getroffen, die festgesetzte GRZ ist zu beachten.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Oberirdische Stellplätze außerhalb der Gebäude sowie Garagen und Carports werden mit Ausnahme der erforderlichen Behindertenstellplätze ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze

sind in Tiefgaragen oder Garagengeschoßen nachzuweisen. Damit wird eine Belastung der in dem verdichteten innerstädtischen Quartier ohnehin begrenzten Freiräume durch ruhenden Verkehr vermieden; der Fahrverkehr im Quartiersinneren bleibt primär auf den Lieferverkehr begrenzt. Die Reduzierung von befestigten Flächen und Nebenanlagen zwischen den Baufeldern trägt zu der angestrebten Freiraumqualität bei.

Zulässigkeit von Tiefgaragen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine zwingend 15-geschossige Bebauung vorgesehen: die dafür erforderlichen Stellplätze können nicht ausschließlich in einer auf das Baufeld begrenzten Tiefgarage nachgewiesen werden. Deshalb ist ergänzend eine Fläche festgesetzt, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf. Mindestens 60 % dieser Fläche sind mit einer mindestens 60 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Damit bleiben die Konsequenzen der Unterbauung für den Naturhaushalt und insbesondere die Bepflanzung auf das unerlässliche Maß begrenzt.

In allen anderen Baugebieten sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

6.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der zeichnerischen Festsetzung privater Verkehrsflächen wird das unter den Ziffern 5.1 und 5.2 beschriebene Konzept der verkehrlichen Anbindung und Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der gebietsbegrenzenden Straßen sind interne öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung nicht erforderlich. Erforderliche Parkierungsgeschosse in den Gebäuden werden mit direkten und überwiegend gemeinschaftlichen Zufahrten an das vorhandene Straßennetz angebunden. Das gesamte Plangebiet bleibt mit Ausnahme des Liefer- und Transportverkehrs - siehe nächster Absatz - weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr. Hinsichtlich der auf privaten Flächen festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger wird auf Ziffer 6.1.11 verwiesen.

Die einseitig an die Gellertstraße angebundene zentrale Erschließungsachse dient vorwiegend dem internen Liefer- und Transportverkehr und ermöglicht die erforderlichen Feuerwehrumfahrten. Sie ist als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten sämtlicher Anlieger belegt. Die Breite der Verkehrsflächen ist mit jeweils 6 m für den Begegnungsverkehr von LKWs ausgelegt und ermöglicht auch deren temporäres Abstellen im Rahmen des Lieferverkehrs.

Neben dieser privaten Verkehrsfläche werden die Zufahrtsmöglichkeiten auf drei zur Anbindung der Parkierungsgeschosse unerlässliche Ein- und Ausfahrten an der Wiener Straße und am Lennéplatz begrenzt. Damit wird den stark frequentierten Straßen sowie den dort vorhandenen Haltestellen für den ÖPNV Rechnung getragen.

6.1.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet werden zwei Transformatorenstationen erforderlich, die als Einbaustationen in Gebäuden angeordnet werden sollen. Die konkreten Standorte sind von der Reihenfolge der Hochbaumaßnahmen abhängig. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet: die Sicherung der Standorte bleibt entsprechenden Regelungen zwischen dem Versorgungsunternehmen und den betroffenen Bauherren vorbehalten.

Der im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmte Standort für Wertstoffcontainer im Bereich der Gellertstraße ist zeichnerisch festgesetzt.

6.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind nach Maßgabe des inselartigen Gebietscharakters, des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes und zur Kompensation der hohen Auslastung der privaten Grundstücke zugunsten des Mikroklimas und der zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Ziel ist ein gerechter Ausgleich

zwischen den berechtigten privatwirtschaftlichen Erwartungen einerseits und den zu berücksichtigenden städtebaulichen und umweltfachlichen Belangen andererseits.

Schon die geringe Größe dieser drei Flächen von insgesamt 1.800 m² steht der Aneignung durch eine weiter gefasste Öffentlichkeit entgegen. Die Grünfläche **G 2** ist zudem von einer privaten Verkehrsfläche umgeben und soll in Verbindung mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz ausschließlich der Nutzung durch die Anlieger dienen. Die Grünfläche **G 3** schließt übergangslos an die Freifläche des Allgemeinen Wohngebietes

WA 3 an und könnte diesem prinzipiell zugeordnet werden: dem steht primär die überlagerte Festsetzung als Maßnahmenfläche (siehe Ziffer 6.1.9) entgegen. Die jeweilige Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grünflächen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch gesonderte Festsetzungen geregelt. An dieser Stelle werden deshalb nur die Zweckbestimmungen und Nutzungsregelungen definiert.

Die private Grünfläche **G 1** an der Gellertstraße mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche bildet den Auftakt zu der zentralen Erschließungsachse des Plangebietes nimmt einen zu erhaltenden Baum auf. Befestigte Nebenflächen sind nicht zulässig.

Die private Grünfläche **G 2** mit der Zweckbestimmung Spielplatz als zentrale Grünachse gliedert auch die umgebende ebenfalls private Erschließungsfläche. Sie nimmt eine durch ein Gehrecht gesicherte Wegeverbindung für sämtliche Anlieger des Plangebietes auf; dafür können maximal 10 % der Gesamtfläche in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden. Außerdem ist innerhalb der Grünfläche zur Gebietsversorgung ein Spielplatz für drei- bis sechsjährige Kinder mit einer Fläche von mindestens 650 m² anzulegen.

Die private Grünfläche **G 3** mit der Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche schließt das Allgemeine Wohngebiet WA 3 im Osten zur Gerhart-Hauptmann-Straße hin ab und nimmt zu erhaltende Bäume auf. Befestigte Nebenflächen sind hier nicht zulässig.

Für die Gestaltung der Grünflächen sind qualifizierte Freiraumplanungen zu erarbeiten.

6.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz sowie zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Ausbildung einer zentralen Gehölzinsel sind auf der festgesetzten Maßnahmenfläche in der Grünfläche G 1 mindestens 90 Sträucher in Gruppen gleichartiger und vorgegebener Pflanzen zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme soll die Entstehung einer kleinen Gehölzfläche sichern.

Die Maßnahmenfläche in der Grünfläche G 3 umfasst deren Gesamtfläche. Hier sind als Unterpflanzung des vorhandenen Gehölzbestandes 150 Sträucher in Gruppen gleichartiger und vorgegebener Pflanzen zu setzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Art und Anzahl der festgesetzten Gehölze ist aus der Empfehlung des Artenschutzfachlichen Gutachtens abgeleitet, für Vögel etc. dichte Gehölzstrukturen anzubieten. Die Fläche soll sich weitgehend ungestört entwickeln können.

Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden nicht zuletzt auch die Voraussetzungen für das Entstehen neuer faunistischer Lebensräume geschaffen.

Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung

Für die im Plangebiet zulässige Bebauung sind ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Aus ökologischen Gründen sind die Dachflächen zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen; die Stärke der Substratschicht muss mindestens 20 cm betragen. Die Dachbegrünung mindert mit der Bebauung verbundene Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope sowie insbesondere Klima. Niederschlagswasser wird anteilig zurückgehalten. Die Begrünung verringert die mit der Bebauung verbundene Aufheizung, bindet Luftstäube und trägt damit zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei.

Auch unterbaute Grundstücksflächen sowie die Überbauungen von Innenhöfen bzw. Blockinnenbereichen sind zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen; hier muss die Stärke der Substratschicht mindestens 60 cm betragen. Neben den vorstehend beschriebenen Wirkungen wird dadurch auch eine hochwertige Bepflanzung ermöglicht.

Regenwasserbewirtschaftung

Eine Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet begrenzt den Eingriff in den Grundwasserhaushalt und reduziert die Ableitung über das Kanalisationssystem.

Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Geländeauffüllungen und der darunter anstehenden Tallehme (siehe Ziffer 5.3.1) ist eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers sowohl technisch als auch wirtschaftlich grenzwertig. Aus diesem Grund werden für die festgesetzte Regenwasserbewirtschaftung alternative Lösungen zugelassen:

Das auf den gemäß der Textlichen Festsetzung I 6.2 zu begrünenden Flächen (Dächer, Grundstücksunterbauungen und Innenhofüberbauungen) anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück entweder zu versickern oder zu bewirtschaften (z. B. Zisternenspeicherung zur Bewässerung oder Brauchwassernutzung). Bei Versickerungsanlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu berücksichtigen.

Niederschlagsabflüsse von Gründächern und Terrassenflächen werden nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 als unbedenklich bewertet und können deshalb ohne Vorbehandlung versickert werden. Auch gemäß DWA-A 138 wird den im Plangebiet gegebenenfalls vorzusehenden grundstücksbezogenen und damit dezentralen Versickerungsanlagen mit einer gegenüber zentralen Anlagen geringeren hydraulischen Belastung der Vorzug gegeben. Im Rahmen der Vorplanung ist sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich der Anlagen keine Verunreinigungen - z. B. Altlasten - befinden: im Zweifelsfall ist durch Vorerkundungen nachzuweisen, dass keine anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in eine geplante Maßnahme einbezogen werden. Außerdem dürfen die in den Sickerraum einer Anlage eingebauten Materialien im Dauerbetrieb keine nachteiligen Veränderungen des Sickerwassers und des Grundwassers hervorrufen. Das Bindevermögen bzw. die Rückhaltung der im Niederschlagswasser gelösten Stoffe wird durch geeignetes Bodenmaterial erreicht. Zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden und Anlagen ohne wasserdruckhaltende Abdichtung sind im Verfüllbereich der Baugruben von Gebäuden keine Versickerungsanlagen vorzusehen; der Abstand soll mindestens die 1,5-fache Höhe der Verfüllung betragen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 enthält darüber hinaus Bemessungsgrundsätze sowie Hinweise für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen, die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung ohne Belang sind.

Flächenbefestigung

Bei sämtlichen Wegen und Stellplätzen im Plangebiet sind nur wasserdurchlässig ausgeführte Befestigungen (z. B. mindestens 15 % Fugenanteil) zulässig. Für die zentrale private Verkehrsfläche ist ein Anteil von 30 % mit wasserdurchlässiger Befestigung festgesetzt. Neben der notwendigen Fahrbreite könnte der Bedarfsstreifen beispielsweise für die Umfahrung haltender Lieferfahrzeuge mit wasserdurchlässigen Material wie Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen ausgebildet werden.

Um die Flächenaufheizung zu minimieren, sind für sämtliche Flächenbefestigungen hellere Materialien mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 zu verwenden.

Mit diesen Festsetzungen werden der Eingriff in den Grundwasserhaushalt, die Bodenversiegelung sowie die mit der Flächenbefestigung verbundene Aufheizung des Plangebietes begrenzt.

Fassadengestaltung

Auch Fassadenbegrünungen tragen in der vorstehend beschriebenen Weise - siehe Dachbegrünung - zur Verbesserung des Kleinklimas bei und bieten Lebensraum für Kleinlebewesen. Darüber hinaus tragen sie zu einer plastischen Fassadengliederung bei.

Deshalb sind die nicht den umgebenden öffentlichen Straßen zugewandten Fassadenflächen, welche auf einer Länge von mehr als 5 m nicht durch Öffnungen für Fenster, Türen und Tore unterbrochen werden, mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen: pro angefangene 3 m Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen. Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Arten werden nicht gemacht, diese können je nach Himmelsrichtung und gegebenenfalls erforderlicher Ranksysteme ausgewählt werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 1. Die dort zwingend vorgesehene Bebauung mit 15 Geschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 50 m ist - nicht zuletzt auch aus gestalterischen Gründen - für eine Fassadenbegrünung nicht geeignet.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Artenschutz werden aus der Artenschutzfachlichen Untersuchung⁴ abgeleitet. Sie umfassen umfangreiche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird überprüft, ob von dem Vorhaben nach EU-Recht streng geschützte Arten (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie Anhang IV, II sowie europäische Vogelarten gemäß Vogelschutz-Richtlinie) betroffen sind. Es werden Maßnahmen vorgesehen, welche das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verhindern.

Relevant sind primär Vogel- und Fledermausarten, welche die ungenutzte und verfallende Baubsubstanz sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen - darunter auch solitäre Altbäume - nutzen. Streng geschützte Vogelarten wurden nur als Gast bzw. Nahrungsgast festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch einfache Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Damit wird auch dem Risiko für den vereinzelt beobachteten Braunbrustigel begegnet.

Im Bebauungsplan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorgaben für die Beleuchtung von Frei- und privaten Verkehrsflächen (Leuchtenarten, Lichtfarbe, Abstrahlhöhe etc.)
- Anbringung von Nistkästen, Niststeinen und Nisthöhlen für die jeweils aufgeführten Vogel- und Fledermausarten an Gebäuden und Gehölzen in den bezeichneten Bereichen des Plangebietes (WA 1 - WA 3 und MI 1 - MI 3) nach konkreter Festlegung der Unteren Naturschutzbehörde
- Ökologische Baubegleitung insbesondere der Abbruch- und Rodungsarbeiten

Das Vorhaben ist bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen nach Maßgabe der Artenschutzfachlichen Untersuchung mit den gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben zum Schutz streng geschützter Arten vereinbar. Nach der Artenschutzfachlichen Untersuchung kann jedoch in den dargestellten Gehölzbereichen das Vorkommen des streng geschützten Juchtenkäfers nicht ausgeschlossen werden. Ein konkreter Bestand konnte nicht festgestellt werden. Deshalb sind vor erforderlichen Baumfällungen gesonderte Untersuchungen und gegebenenfalls Maßnahmen erforderlich.

⁴ MEP Plan GmbH (2015): Artenschutzfachliche Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II / Strehlen

6.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage sind unter anderem die Aussagen des grünordnerischen Fachbeitrags⁵.

Die Anpflanzungen dienen auch der Durchgrünung des Plangebietes und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität. Durch die Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und die Begrenzung einer mit der Überbauung des Plangebietes verbundenen Aufheizung werden positive Effekte für das Kleinklima erzielt. Außerdem tragen die Anpflanzungen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei. Nicht zuletzt werden neue faunistische Lebensräume geschaffen.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Anpflanzungen auf privaten Grünflächen

Die zentral gelegene private Grünfläche **G 2** ist nach Maßgabe einer qualifizierten Freiraumplanung unter Einbeziehung des dort festgesetzten Spielplatzes und der in begrenztem Umfang zulässigen Wegebefestigung (Gehrecht GFL 2) mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu begrünen. Auf maximal 50 % der Fläche ist Rasen zulässig.

Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete

Als Folge der vorgesehenen baulichen Dichte sind die resultierenden Freiräume begrenzt. Um die angestrebte stadtgestalterische Qualität zu sichern, sind für die vorgesehenen Baumpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 und den Mischgebieten MI 1 - MI 3 konkrete Standorte festgesetzt. Die Baumstandorte entlang der öffentlichen Straßen können in Abhängigkeit von vorhandenen Straßenbäumen, Leitungstrassen etc. parallel zur Straße um maximal 3 m verschoben werden. Innerhalb der Baugrundstücke ist nach Maßgabe von Zugängen, Leitungstrassen etc. eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 5 m zulässig.

An den festgesetzten Standorten sind Bäume der angegebenen Arten mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Säulenförmig wachsende Zuchtformen dieser Baumarten sind bis zu einem Anteil von 20 % zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baugebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 und den Mischgebieten MI 1 - MI 3 sind straßenbegleitend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Flächen zur Gellertstraße hin einschließlich der Ecksituationen, um den Freiflächen zur Innenstadt hin einen offenen Charakter zu verleihen.

Die Heckenpflanzungen tragen gemeinsam mit den dort vorgesehenen Einzelbäumen auch zur Fassung der teilweise sehr weitläufigen Straßenräume und zur Wahrung des privaten Charakters der Bauflächen bei. Unterbrechungen dieser Pflanzstreifen auf einer Breite von jeweils bis zu 3 m sind für maximal zwei Zugänge je Grundstück zulässig.

In den festgesetzten Pflanzflächen sind geschlossene Strauchpflanzungen in Gruppen oder als Hecken unter Verwendung der vorgegebenen Straucharten anzulegen. Geschnittene Hecken sind zulässig.

⁵ Hein Freier Landschaftsarchitekt (2016): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3006 Lennéplatz; Dresden

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Einzelbäume (Altbäume mit besonderer Bedeutung auch als faunistische Lebensräume) sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gleichartig zu ersetzen. Überbaubare Flächen werden von dieser Vorgabe nicht berührt.

6.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Zur Sicherung gebietsinterner Erschließungsfunktionen und Wegebeziehungen für die Anlieger selbst sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen: diese städtebauliche Vorgabe ersetzt nicht die erforderliche dingliche Sicherung dieser Rechte im Grundbuch. Die mit diesen Rechten belegten Flächen sind von einer Überbauung freizuhalten.

Die zentrale private Erschließungsachse ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten sämtlicher Anlieger (WA 1 - WA 3 und MI 1 - MI 3) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt (**GFL 1**). Mit diesem Recht werden die Nutzung der privaten Erschließungsfläche nach Maßgabe ihrer Zweckbestimmung durch sämtliche Anlieger im Plangebiet sowie die Medienversorgung der Baugebiete gesichert.

Die zentrale private Grünfläche G 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten sämtlicher Anlieger im Plangebiet belegt (**GFL 2**). Damit wird die Zugänglichkeit der Grünfläche einschließlich des Spielplatzes gesichert; im Rahmen der festgesetzten Begrenzung für die Versiegelung dieser Fläche kann ein Fußweg integriert werden. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung für die umgebenden Baufelder ist in der mit dem **GFL 2** belegten Fläche eine einmalige Querung in Nord-Süd-Richtung mit einer bis zu 6 m breiten Leitungstrasse zulässig.

An der Nahtstelle zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GFL 3** festgesetzt. Damit wird für sämtliche Anlieger im Plangebiet eine Wegeverbindung von der zentralen Erschließungsachse zum Lennéplatz (Haltestelle ÖPNV) gesichert. Da für die Baugebiete WA 2 und WA 3 am Lennéplatz nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zulässig ist, sichert ein Fahrrecht zugunsten der betroffenen Anlieger die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum. Mit dem **GFL 3** wird außerdem ein Leitungskorridor für die Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

6.1.12 Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallschutz werden aus den erarbeiteten Schallimmissionsprognosen⁶ abgeleitet. Sie dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Wegen der unterschiedlichen Regelwerke zum Schutz vor Verkehrslärm (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau), Gewerbelärm (TA Lärm) und Sportanlagenlärm (Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV) wurden jeweils gesonderte Schallimmissionsprognosen erstellt. Die ermittelten Vorbelastungen des Plangebietes bedingen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärms. Dem entsprechend werden nach

⁶ Cdf Consulting (2015): Schallimmissionsprognosen Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II, Lennéplatz - Verkehrslärmuntersuchung (Bericht Nr. 15-3136/01), Gewerbelärmuntersuchung (Bericht Nr. 15-3136/02), Sportanlagenlärmuntersuchung (Bericht Nr. 15-3136/03) und Cdf Consulting (2016): Schallimmissionsprognosen Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II, Lennéplatz - Variantenrechnung zur Änderung des städtebaulichen Entwurfs (Bericht Nr. 15-3136/04)

Maßgabe der genannten Normen jeweils gesonderte Festsetzungen getroffen, die additiv einzuhalten sind.

Die Festsetzungen zum Schallschutz bedingen eine intelligente Gebäudeplanung (z. B. Organisation von Wohnungsgrundrissen) und einen gegenüber weniger belasteten Gebieten höheren baulichen Aufwand.

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem verdichteten innerstädtischen Quartier besitzt für die Stadtentwicklung hohe Priorität. Mit der vorgesehenen Bebauung wird das Gebiet in den Stadtkörper eingebunden; angrenzende Quartiere werden wieder verknüpft. Das Vorhaben reagiert auch auf den steigenden Wohnungsbedarf, dem nach Maßgabe der städtischen Planwerke primär an integrierten innerstädtischen Standorten entsprochen werden soll. Das Plangebiet mit engem Bezug zur Innenstadt und den nördlich angrenzenden Parkanlagen entspricht diesen Entwicklungszielen in hervorragender Weise. Mit den als Konsequenz aus der Lärmvorbelastung erfolgten Festsetzungen wird angemessen auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert. Unter Abwägung aller Belange und der übergeordneten städtebaulichen Ziele können damit dem Standort entsprechende gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird insbesondere durch den Straßen- und Straßenbahnverkehrslärm auf den angrenzenden Verkehrsflächen (Lennéplatz, Gellert-, Wiener und Gerhart-Hauptmann-Straße) belastet. Hinzu kommt die südlich der Wiener Straße in Hochlage verlaufende Eisenbahntrasse mit einer hohen Verkehrsbelastung durch Güter- und Fernzüge sowie den S-Bahnverkehr.

Den Schallimmissionsberechnungen liegen primär die Daten für folgende Verkehrsmengen zugrunde:

- Straßenverkehrsmengen für den Prognosehorizont 2025 unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrsanteils (Landeshauptstadt Dresden)
- aktuelle Fahrpläne an den benachbarten Haltestellen für Straßenbahnen und Busse
- Schienenverkehr zwischen dem Hauptbahnhof Dresden und dem Bahnhof Dresden-Strehlen für den Prognosehorizont 2025 unter Berücksichtigung der Zugarten und des Nachtverkehrs (Deutsche Bahn AG)

Grundlage für die Beurteilung der ermittelten Schallimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN stellen Zielvorgaben dar. Dabei wird nach Gebietsarten bzw. Tagwerten (06:00 - 22:00 Uhr) und Nachtwerten (22:00 - 06:00 Uhr) unterschieden. Für die festgesetzten Gebietstypen gelten folgende Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete: Tagwert 55 dB(A), Nachtwert 45 dB(A)

Mischgebiete: Tagwert 60 dB(A), Nachtwert 50 dB(A)

Im Ergebnis der Immissionsberechnungen werden diese schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts teilweise erheblich überschritten; dies gilt insbesondere entlang der gebietsbegrenzenden Verkehrsflächen. Entlang der Wiener Straße wird der Außenlärmpegel nachts primär vom Zugverkehr auf der nahegelegenen Eisenbahntrasse bestimmt. Aus diesem Grund ist hier eine gegenüber Allgemeinen Wohngebieten weniger lärmempfindliche Mischgebietsnutzung festgesetzt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in dem innerstädtischen Baugebiet nicht möglich sind, werden in der Immissionsprognose passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die zulässige Bebauung des Plangebietes wird durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert. Zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden an sämtlichen Baulinien und Baugrenzen Gesamtbauschalldämmmaße für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen festgesetzt. Die jeweils erforderlichen Schalldämmmaße wurden auf der Basis der ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ und der resultierenden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 gutachterlich ermittelt. Dabei wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der hohen nächtlichen Lärmbelastung getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Der erforderliche passive Schallschutz

reicht in den am meisten belasteten Zonen gemäß DIN 4109 bis an den Lärmpegelbereich V heran.

Neben der jeweiligen Lärmbelastung berücksichtigen die für alle Fassaden festgesetzten Gesamtbauschalldämmmaße entsprechend der DIN 4109 auch das unterschiedliche Schutzbedürfnis betroffener Aufenthaltsräume (Büroräume und ähnliche Räume / Wohn- und Unterrichts- räume sowie ähnliche Räume / Schlafräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten). Die jeweils resultierenden schalltechnischen Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile ergeben sich aus den Festsetzungen. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren raumkonkret in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung, der Raumgeometrie und den Gebäudegrundrissen nach Maßgabe der DIN 4109 nachzuweisen.

Die volle Schutzwirkung der festgesetzten Schalldämmmaße ist nur bei geschlossenen Fenstern gesichert. Zur Gewährleistung des hygienisch erforderlichen Luftwechsels bei Wahrung des Lärmschutzes ist deshalb weiterhin festgesetzt, dass besonders schutzbedürftige Räume in Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.

Detaillierte Ausführungen zur Ermittlung der Lärmbelastung und den resultierenden Schutzmaßnahmen können der Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm entnommen werden.

Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an eine Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb und eine Autowaschanlage mit einer Betriebszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr an. Den Schallimmissionsberechnungen für diese Gewerbebetriebe liegen insbesondere folgende Eingangsdaten zugrunde:

- Tankstelle: Nutzerfrequenz PKW/LKW und Benzinanlieferung unter Berücksichtigung der ungünstigsten Nachstunde sowie Betrieb von Waschstationen, Portalwaschanlage und Münzstaubsauger
- Waschanlage Nutzerfrequenz PKW, Portalwaschanlage und Münzstaubsauger

Schallimmissionen von jenseits der das Plangebiet begrenzenden Verkehrsflächen liegenden Betrieben können wegen der dortigen Tätigkeiten und der großen Entfernungen ausgeschlossen werden.

Maßgebend für die Beurteilung sind die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Für die Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind folgende Immissionsrichtwerte für Tagzeiten (06:00 - 22:00 Uhr) und Nachtzeiten (22:00 - 06:00 Uhr) einzuhalten:

Allgemeine Wohngebiete:	tags 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)
Mischgebiete:	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)

In der Schallimmissionsprognose wurde für die durch Baulinien und Baugrenzen definierte zulässige Bebauung des Plangebietes die Belastung durch Gewerbelärm ermittelt. Hierzu wurden für sämtliche Fassaden(-punkte) die Beurteilungspegel (Ermittlung außerhalb der Gebäude und jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster) für Tag und Nacht berechnet:

- Im Tagzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten der Gebäudefassaden eingehalten. Dabei kann die geringfügige Richtwertüberschreitung von rechnerisch 0,1 dB(A) an einem Punkt der Südwestfassade im WA 3 toleriert werden.
- Im Nachtzeitraum treten an mehreren Fassaden Richtwertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A) bzw. teilweise bis zu 10 dB(A) auf: dies betrifft die SO- und SW-Fassaden in den Baugebieten WA 2, MI 3 sowie WA 3 mit der höchsten Überschreitung. Maßgeblich pegelbestimmend sind dabei Tankvorgänge von LKW und Benzinanlieferungen im Nachtzeitraum. Die geringfügige Richtwertüberschreitung von rechnerisch bis zu 0,7 dB(A) an Teilen der SO-Fassade im WA 1 kann toleriert werden.

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen im Nachzeitraum dürfen an den betroffenen Fassaden der Baugebiete WA 2, WA 3 und MI 3 nach Ziffer A.1.3 a) der TA Lärm keine maßgeblichen Immissionsorte entstehen. Deshalb ist festgesetzt, dass die Anordnung von Schlafräumen an den betroffenen und in einem Beiplan gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig ist.

Detaillierte Ausführungen zur Ermittlung der Lärmbelastung und den resultierenden Schutzmaßnahmen können der Schallimmissionsprognose zum Gewerbelärm entnommen werden.

Sportanlagenlärm

Nördlich des Plangebietes an der Lennéstraße liegt das Stadion Dresden. Die Emissionsdaten des Stadions wurden den Schallimmissionsprognosen als Bestandteil der Baugenehmigung für den Ersatzneubau aus dem Jahr 2007 entnommen. Darin sind sowohl der (Fußball-)Spielbetrieb bei voller Zuschauerbelegung des Stadions als auch der Parkplatzlärm (Zu- und Abfahrt in der Stunde vor bzw. nach dem Sportereignis) berücksichtigt.

In der Schallimmissionsprognose für das Plangebiet wurden folgende Situationen untersucht:

- Fußballspiele an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr
- Fußballspiele an Werk-, Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 20.00 bis 22.00 Uhr

Maßgebend für die Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation in der Nachbarschaft einer Sportanlage ist die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV). Danach ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen, wenn an den Immissionsorten außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte eingehalten sind:

Allgemeine Wohngebiete:	tags außerhalb der Ruhezeit	55 dB(A)
	tags innerhalb der Ruhezeit	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
Mischgebiete	tags außerhalb der Ruhezeit	60 dB(A)
	tags innerhalb der Ruhezeit	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Die Beurteilungszeiten, in denen diese Richtwerte einzuhalten sind, variieren an Werktagen bzw. Sonn- und Feiertagen (siehe Schallimmissionsprognose).

In der Schallimmissionsprognose wurde für die durch Baulinien und Baugrenzen definierte zulässige Bebauung des Plangebietes die Belastung durch Sportanlagenlärm ermittelt. Hierzu wurden für sämtliche Fassaden(-punkte) Beurteilungspegel mit folgenden Ergebnissen ermittelt:

- Bei einem Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten der künftigen Gebäudefassaden eingehalten.
- Bei einem Spielbetrieb an Werk-, Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 20.00 bis 22.00 Uhr werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den Immissionsorten der künftigen Gebäudefassaden überwiegend eingehalten. Geringfügige Richtwertüberschreitungen sowohl in der abendlichen Ruhezeit zwischen 20.00 und 22.00 Uhr als auch in der lautesten Nachstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr treten im Baugebiet WA 1 an der NO-Fassade mit 1,4 bzw. 2,2 dB(A) und an der NW-Fassade mit jeweils 0,7 dB(A) auf.

Die zwangsläufig nur an Tagen mit Spielbetrieb auftretende geringfügige Richtwertüberschreitung von rechnerisch 0,7 dB(A) an der NW-Fassade und von 1,4 dB(A) an der NO-Fassade im Baugebiet WA 1 kann toleriert werden. Aufgrund der ermittelten Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum an der NO-Fassade im Baugebiet WA 1 dürfen dort jedoch keine maßgeblichen Immissionsorte entstehen: deshalb ist festgesetzt, dass an dieser Fassade die Anordnung von Schlafräumen nicht zulässig ist.

Detaillierte Ausführungen zur Ermittlung der Lärmbelastung und den resultierenden Schutzmaßnahmen können der Schallimmissionsprognose zum Sportanlagenlärm entnommen werden.

6.1.13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in einem ehemaligen Trümmerschuttverbreitungsgebiet. Es ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Aus diesem Grund wird die Nutzungsaufnahme von unversiegelten Freiflächen von dem Nachweis gegenüber dem Umweltamt abhängig gemacht, dass entweder

- ein bezogen auf die Nutzung unbelasteter Oberboden ansteht oder
- die Flächen mit einem für die Verwendung in Wohngebieten geeigneten Bodenmaterial mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,60 m in Nutzgartenbereichen bzw. mindestens 0,35 m auf allen anderen Flächen hergestellt worden sind.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

6.2.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Für das gesamte Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Auf den Dächern sind technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie bzw. -wärme nur eingeschränkt zulässig. Sie müssen um mindestens das 1,5 fache ihrer Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt werden und dürfen vom umgebenden Straßenraum nicht einsehbar sein. Mit diesen Vorgaben werden Störungen der Dachlandschaft begrenzt sowie Beeinträchtigungen der Gebäudeansichten und des Stadtbildes weitgehend vermieden.

6.2.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch die Anordnung von Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen in einem oberirdischen Geschoss zu. Im Sinne eines homogenen und ansprechenden Erscheinungsbildes der Gebäude soll jedoch vermieden werden, dass diese Nebenfunktionen an der Fassadengestaltung ablesbar werden. Deshalb sind die Erdgeschosszonen an den Gebäudeaußenkanten mit einer durchgängigen Fassade und einem Öffnungsanteil von mindestens 25 % auszubilden.

6.2.3 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Zur Wahrung des Qualitätsanspruchs für die Entwicklung des Plangebietes ist hinsichtlich Größe, Platzierung und Ausführung von Werbeanlagen Zurückhaltung geboten; sie könnten sonst durchaus zum Negativmerkmal für die Adresse mutieren. Werbeanlagen sind deshalb aus Einzelbuchstaben zu bilden und nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses als integrierter Bestandteil der Fassade zulässig. Selbstleuchtende flächige sowie freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Schwell- und Wechsellicht werden ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die vollflächige Beklebung von Fensterflächen.

6.2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Im Sinne eines durchgängigen Erscheinungsbildes sind Einfriedungen als durchaus markantes Gestaltungselement innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete nur als Metallzaun mit senkrechten Stäben und einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

Einfriedungen zu der zentralen privaten Verkehrsfläche hin werden ausgeschlossen. Damit soll im Quartiersinneren der Verbund mit angrenzenden Freiflächen der Baugebiete im Sinne einer räumlichen Durchgängigkeit gewahrt werden.

6.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.3.1 Bodenschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Es ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belas-

tet ist. Aus dieser Vorbelastung ergeben sich zunächst Konsequenzen für die Nutzung der unversiegelten Freiflächen im Plangebiet, denen mit der bedingten Planungsrechtlichen Festsetzung 10 (siehe auch Ziffer 6.1.12) entsprochen wird.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.4.1 Wald

Eine ca. 1,14 ha große Teilfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Wald im Sinne von § 2 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) festgestellt. Diese Waldfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 8 SächsWaldG ist die für eine abweichende Nutzung die Genehmigung der Forstbehörde erforderlich. Der Staatsbetrieb Sachsenforst hat am 18.01.2016 die Umwandlungserklärung gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG erteilt. Die Umwandlungserklärung stellt die erforderliche Umwandelungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG verbindlich in Aussicht. Die Genehmigung der Umwandlung kann daher nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes nur versagt werden, wenn eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses dies rechtfertigen.

Die Umwandelungsgenehmigung wird mit einer Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,2 bzw. für das Flurstück 163/13 der Gemarkung Strehlen mit einem Verhältnis von 1:0,9 beauftragt.

6.4.2 Nutzungsregelungen nach dem Sächsischen Wassergesetz

Eine untergeordnete Teilfläche des Plangebietes ist als Bestandteil des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Vereinigten Weißeritz eingestuft (§ 75 SächsWG). Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Diese Kennzeichnung dient unter anderem der Information der Bauherren. In diesen Gebieten sind geeignete bautechnische Vorkehrungen zu treffen, um dem bestehenden Restrisiko einer Überflutung zu begegnen und den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern.

6.5 Hinweise

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Bauausführung im überschwemmungsgefährdeten Gebiet
- Meldungspflicht von kontaminiertem Boden
- Umgang mit vorhandenen Grundwasseraufschlusstellen
- Beachtung der Gehölzschutzsatzung

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca. 26.600 m² (100 %)
davon	
Bauflächen	ca. 22.700 m² (85 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 13.300 m ²
Mischgebiet	ca. 9.400 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.100 m² (8 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat	ca. 2.100 m ²
Grünflächen	ca. 1.800 m² (7 %)
Grünflächen, privat	ca. 1.800 m ²

8 Gutachten und Quellen

Cdf Consulting (2015):

Schallimmissionsprognosen Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II, Lennéplatz - Verkehrslärmuntersuchung (Bericht Nr. 15-3136/01), Gewerbelärmuntersuchung (Bericht Nr. 15-3136/02), Sportanlagenlärmuntersuchung (Bericht Nr. 15-3136/03)

Cdf Consulting (2016):

Schallimmissionsprognosen Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II, Lennéplatz - Variantenrechnung zur Änderung des städtebaulichen Entwurfs (Bericht Nr. 15-3136/04)

CIC Bauingenieure GmbH Dresden (2015):

Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 3006; Dresden

Hein Freier Landschaftsarchitekt (2016):

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3006 Lennéplatz; Dresden

MEP Plan GmbH (2015):

Artenschutzfachliche Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 3006 Dresden-Altstadt II / Strehlen

team 51.5° architekten London/ Wuppertal (2014):

Werkstattverfahren Lennépark, ausgewähltes städtebauliches Konzept