

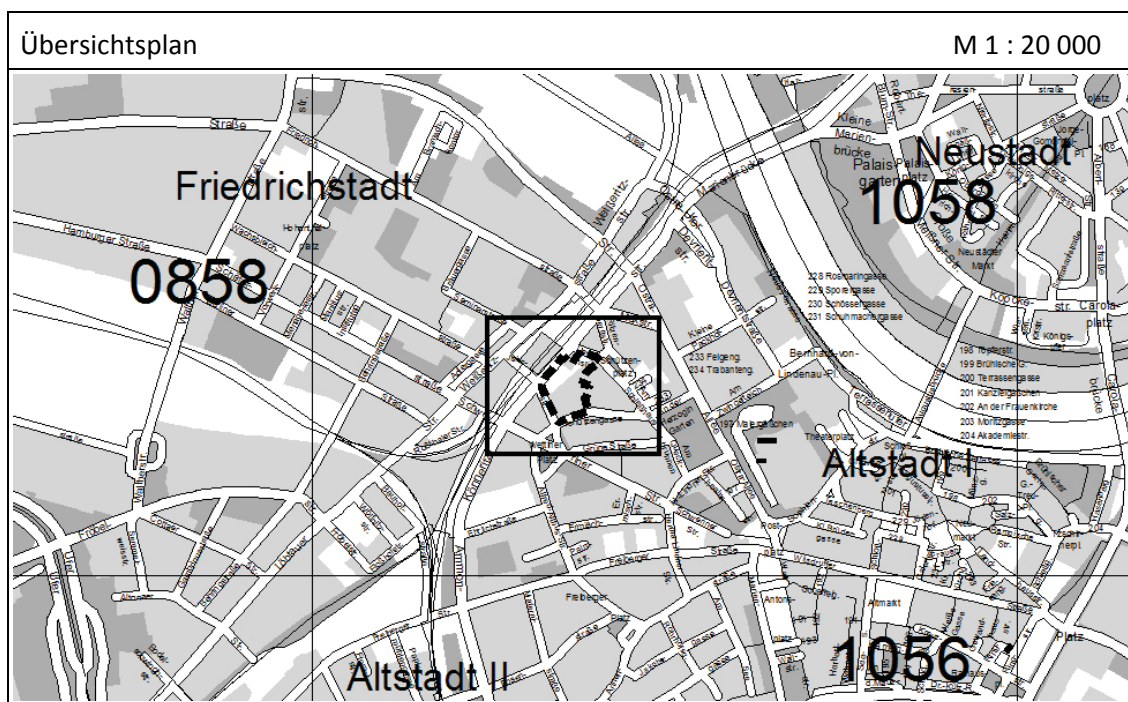
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 323 Dresden-Altstadt Nr. 29 Könneritzstraße/Jahnstraße/Laurinstraße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 11.11.2016



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 2 von 41

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Vorhandene Nutzungen	4
1.4.	Angrenzende Nutzungen	5
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1.	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	6
2.2.	Zielsetzung der Planung	6
2.3.	Städtebauliches Konzept	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung	8
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	8
3.4.	Planungsleitbild Innenstadt	9
3.5.	Zentrenkonzept	9
3.6.	Stadtumbau Ost	9
3.7.	Weitere Planungen	9
3.8.	Weitere rechtliche Bindungen	10
3.9.	Gender Mainstreaming	10
4.	Umweltverträglichkeit	11
4.1.	Baugrund	11
4.2.	Oberflächen- und Grundwasser	12
4.3.	Stadtklima	13
4.4.	Arten und Biotope	13
4.4.1.	Gehölzbestand	13
4.4.2.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	14
4.5.	Altlasten	15
4.6.	Immissionsschutz	15
4.6.1.	Schallimmissionen	15
4.6.2.	Luftschadstoffe	16
4.7.	Besonnungsuntersuchungen	17
5.	Grünordnung	18
5.1.	Grünordnerische Entwicklungsziele	18
5.2.	Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
5.3.	Eingriffsregelung	19
5.4.	Ersatzpflanzungen	19
6.	Verkehrerschließung	21
6.1.	Bestehende Situation	21
6.1.1.	Anbindung an das Straßennetz	21
6.1.2.	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	21
6.1.3.	Fußgänger- und Radverkehr	21
6.1.4.	Ruhender Verkehr	22
6.2.	Verkehrliche Entwicklungsziele	22
6.3.	Geplante Verkehrsanlagen	22

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 3 von 41

6.3.1.	Öffentliche Planstraßen und -wege	22
6.3.2.	Fußgänger- und Radverkehr	23
6.3.3.	Ruhender Verkehr	24
6.3.4.	Öffentlichen Personennahverkehr	24
7.	Medienschließung	24
7.1.	Leitungsbestand	24
7.2.	Neuordnung des unterirdischen Bauraumes	24
7.2.1.	Entwässerung	24
7.2.2.	Trink- und Löschwasserversorgung	26
7.2.3.	Fernwärmeversorgung	27
7.2.4.	Gasversorgung	28
7.2.5.	Energieversorgung	28
7.2.6.	Stadtbeleuchtung	29
7.2.7.	Fernmeldetechnik	29
7.2.8.	Lichtsignalanlagen	29
7.2.9.	Bahnstrom, Fahrleitungsanlagen	29
7.2.10.	Telekommunikation	29
7.2.11.	Funkmasten	30
7.2.12.	Sonstige Medien	30
7.2.13.	Baufeldfreimachung	30
7.3.	Wertstoffcontainerstandplatz	31
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	31
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	31
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	32
8.1.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	32
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	33
8.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	33
8.1.6.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	34
8.1.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	34
8.1.8.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	35
8.2.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)	36
8.2.1.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	36
8.2.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	36
8.2.3.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	37
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	37
8.4.	Nachrichtliche Übernahmen	38
8.5.	Hinweise	39
9.	Plandurchführung	40
10.	Flächenbilanz	40
11.	Quellen /Gutachten	41
12.	Anlagen	41

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 4 von 41

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Laurinstraße (Flurstück 2575) und den Schützenplatz (Flurstück 2576/2) sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 2170 c und 2168 a,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2137/3, 2137/4 und 2147 a sowie eine gekrümmte Linie im Abstand von 4 m bis ca. 12 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 2168 a,
- im Süden durch die Straßenmitte der Schützengasse (Flurstück 3245/1) und
- im Westen durch Linien im Abstand von 2 m bis 3 m zur östlichen Grenze der Jahnstraße (Flurstück 2582) und der Könneritzstraße (Flurstück 3052/1).

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 1,8 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 2137/5, 2137/6, 2137/7, 2137/10, 2137/11, 2137/12, 2170/1, 2580/2, 2580/3 und Teile der Flurstücke 2137/8, 2137/13, 2582, 3245/1 und 3052/1 der Gemarkung Altstadt I.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet ist Teil der westlichen Altstadt und liegt in der Wilsdruffer Vorstadt im Ortsamtsbereich Altstadt. Das Gebiet gehört zum erweiterten Innenstadtbereich und befindet sich innerhalb des 26er-Ringes unmittelbar östlich des Bahndammes der Bahnstrecke Dresden-Leipzig mit dem Haltepunkt Dresden-Mitte.

Die Lage ist geprägt durch die Nähe zur Dresdner Innenstadt und zu wichtigen kulturellen Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung wie Zwinger, Schauspielhaus, Semperoper und Dresdner Schloss einerseits sowie zu den Elbwiesen und dem Ostragehege andererseits.

Das Gelände weist keine topographischen Besonderheiten auf. Die Fläche ist relativ eben, die Geländehöhen liegen zwischen 110 und 112 m NHN. Größere Geländeerhebungen oder Geländevertiefungen sind nicht vorhanden.

1.3. Vorhandene Nutzungen

Historisch gesehen gehört das Plangebiet zu einer Stadterweiterungsfläche, die westlich an den Festungsring grenzte und nach Schleifung der Festungsanlagen ein eigener Stadtteil wurde, die Wilsdruffer Vorstadt.

Das Plangebiet wurde bis Anfang des 20. Jahrhunderts mehrfach umgestaltet und abschließend mit mehrgeschossigen Stadthäusern bebaut. Die Bebauung vor 1945 – größtenteils unterkellert mit im rückwärtigen Raum angeordneten Hinterhäusern und Nebengelassen – bestand dabei auf vergleichsweise schmalen Flurstücken.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 5 von 41

Nach den Flächenbombardements der Alliierten im Februar 1945 konnten nur wenige Gebäude wieder aufgebaut werden. Große Areale waren zerstört und mussten komplett abgebrochen werden. Auf dem bis Mitte der 1950er Jahre weitgehend brachliegenden Areal erfolgte – nach zwischenzeitlicher ackerbaulicher Nutzung – Anfang der 1980er Jahre die Neubebauung. Der städtebaulichen Einordnung und Höhenentwicklung der Neubauten lag ein Konzept zu Grunde, dass sich nicht an der Wiederherstellung der Blockrandstruktur, sondern an der komplexen Umgestaltung des Quartiers orientierte. Es folgte daher weder den vorhandenen Baufluchten noch der Maßstäblichkeit der Umgebung.

Beim derzeitigen Gebäudebestand im Plangebiet handelt es sich um einen Bürokomplex mit dem achtgeschossigen Bürogebäude Könneritzstraße 25 und dem dazugehörigen Kantinengebäude im Eckbereich Jahnstraße/ Schützengasse, die seinerzeit für den VEB Energiebau Radebeul errichtet wurden. Genutzt werden die Flächen von zahlreichen Einzelmietern (verschiedene Bildungsträger, Sozialkaufhaus, Kreativwirtschaft sowie diverse kleinere Firmen).

Um diese Bestandsbebauung herum sind befestigte (überwiegend betonierte) Parkflächen sowie Grünflächen angeordnet. Die Freiflächen sind durch Wiesen, Strauchwerk sowie mehrere Baumgruppen und eine intensive Randbegrünung im Norden, Süden und Osten gekennzeichnet.

1.4. Angrenzende Nutzungen

Unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Schützenplatz mit dem denkmalgeschützten Gewerkschaftshaus aus den 1920er Jahren, in weiterer Entfernung befinden sich u. a. das Kongresszentrum, der Sächsische Landtag und der Sportpark Ostra. In ca. 750 m Entfernung erreicht man die Elbe.

Südöstlich des Plangebietes befinden der historische Schießplatz, heute eine wertvolle Grünanlage mit Spielplatz, und das benachbarte Restaurant „Zum Schießhaus“, das Umweltzentrum (Sitz zahlreicher Umweltverbände, Gaststätte) sowie ein neues hochwertiges Wohnquartier.

Südwestlich des Gebietes befindet sich die Dresdner Musikhochschule. Am Wettiner Platz entsteht derzeit das Kultur-Kraftwerk Mitte. Das ehemalige Heizkraftwerk Mitte soll neuer Standort für die Staatsoperette und das Theater der Jungen Generation werden sowie Raum für die Kreativwirtschaft bieten. Es stellt ein Schlüsselprojekt für die Entwicklung des gesamten westlichen Innenstadtrandes dar. Für das Plangebiet sind Synergieeffekte zu erwarten.

Die nordwestliche Umgebung des Plangebietes ist sehr stark vom Verkehr geprägt. Die Könneritzstraße (Bundesstraße B 173) ist ein entscheidender Streckenzug des 26-er Stadtringes. Der Bahnhof Mitte stellt als komplexe Haltestelle für Bus, Straßenbahn und S-Bahn einen wichtigen Knotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Dresden dar. Im Zuge der Verkehrsbaumaßnahme Könneritzstraße wurden die Anlagen für den ÖPNV vollständig neugeordnet und erneuert.

Westlich der Bahnanlagen schließt der Stadtteil Friedrichstadt an, eine als Sanierungsgebiet ausgewiesene barocke Vorstadt mit der prägenden Anlage des Marcolini-Palais (Krankenhaus Friedrichstadt) und einem hohen Entwicklungspotenzial für Wohnnutzung in stadtnaher Lage.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 6 von 41

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung der ca. 1,8 ha großen Fläche zwischen Könneritzstraße, Laurinstraße, Schützenplatz, Schützengasse und Jahnstraße in der Wilsdruffer Vorstadt. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Quartiers mit einer Nutzungsmischung entlang der straßenbegleitenden Raumkanten und einer hochwertigen Wohnbebauung im übrigen Bereich.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Stadt Dresden in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer, der Schützenplatz GmbH & Co. KG, eine städtebauliche Entwurfswerkstatt mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Durch das Gutachtergremium wurde die Arbeit des Büros Nöfer Architekten (Berlin) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Die fortgeschriebene Gebäudeplanung des Büros Nöfer Architekten bildet die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 323.

Die betroffenen Flurstücke sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche mit der Anwendung des § 34 BauGB im Plangebiet nicht hinreichend gesichert werden kann.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es ist eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 7 000 m² und damit deutlich weniger als 20 000 m² festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Abs. 1 und 2 erfüllt.

Als eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, d. h. in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum anderen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2.2. Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit attraktivem Wohnen als Hauptnutzung und Mischgebietsnutzungen entlang der verkehrsbelasteten Straßen,
- Wiederherstellung der ehemaligen Baufluchten, gegenwärtig nur durch Straßen und Grundstücksgrenzen erkennbar, zur Ausbildung eines Blockrandes,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 7 von 41

- Aufnahme der Höhenentwicklung und Fassadengliederung der angrenzenden denkmalgeschützten Gründerzeitgebäude,
- Sicherung der baulichen Entwicklung für den ausgedehnten Quartiers-Innenraum einschließlich Durchwegungen und freiraumplanerischer Gestaltung,
- Konzipierung einer flächensparenden und beruhigten Verkehrserschließung.

2.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Rückbau des vorhandenen Bürokomplexes und die Fassung der umliegenden Straßen und Plätze durch eine neue Blockrandbebauung vor. Das Konzept des Büros Nöfer Architekten ist geprägt durch eine klare Zonierung von Innen und Außen sowie durch eine breite Grünachse in Verlängerung des historischen Schießgartens.

Die charakteristischen Merkmale der angrenzenden Bebauung, wie Baufluchten und Geschossigkeit werden aufgenommen und entlang der Könneritzstraße, Jahnstraße und Laurinstraße weitergeführt. An der Ecke Könneritzstraße/ Jahnstraße/ Bahnhof Mitte springt die Bebauung aus der Bauflucht zurück und bildet einen öffentlichen Platz. Mit zwei erhöhten Eckgebäuden sowie einem Brückenhaus wird dieser Platz betont sowie eine markante Tor-Situation für das dahinterliegende Quartier gebildet. Der Verbindungsbau gewährleistet gleichzeitig den Schutz des Quartiersinneren vor den Verkehrsemissionen der Könneritzstraße und der Bahnlinie.

Die neuen Gebäude orientieren sich in ihren Höhen an der Bestandsbebauung und leiten von der sechs- bis siebengeschossigen Bebauung an der Könneritzstraße zur dreigeschossigen Bebauung an der Schützengasse über. Die Höhenstaffelung der Baukörper schafft eine dem Ort angemessene Körnung und Maßstäblichkeit. Für die Gestaltung der Gebäude wurde ein einheitliches Farb- und Materialkonzept entwickelt.

Die Neubauten schaffen zwei gleich proportionierte Wohnhöfe. Die Höfe gliedern sich in eine grüneprägte Binnenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen und Spielbereichen für Kleinkinder sowie die gebäudenahen Vorbereiche einschließlich Feuerwehrumfahrt.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine neue öffentliche Straße, die aus östlicher Richtung von der Laurinstraße in das Plangebiet führt und in einer großzügig gestalteten Platzfläche endet. Von diesem Platz verlaufen Wegeverbindungen in Richtung Könneritzstraße/ Bahnhof Mitte und in Richtung Schützengasse. Diese Wege sind den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten, können aber im Ausnahmefall auch von Rettungsfahrzeugen und Anlieferverkehr genutzt werden.

Nach Realisierung der geplanten Bebauung werden im Plangebiet ca. 300 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 18 700 m² sowie zwei Tiefgaragen mit ca. 480 Stellplätzen entstanden sein.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 8 von 41

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich in innerstädtischer gewerblicher Nutzung und in innerstädtischem Wohnen dokumentieren.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge, verbindlich seit 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Der beabsichtigten Wohn- und Mischgebietsnutzung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz wurde bei der Planung berücksichtigt.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dar. Im Entwurf des im Verfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplans (FNP) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB teilweise nicht aus den Darstellungen des FNP in den Grenzen des Plangebietes entwickelt. Der FNP wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen und ca. 15 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/ im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 9 von 41

Zielstellung für die Innenstadt ist u. a. die Standortvorteile für die Wohnfunktion in der Innenstadt umzusetzen. Dazu ist das spezifische urbane Wohnen in der Altstadt, u. a. der nördlichen Wilsdruffer Vorstadt, zu sichern und weiter zu befördern. Des Weiteren ist die Stadt-reparatur fragmentierter Bereiche mit urbanen Mischnutzungen ... im Bereich der Wilsdruffer Vorstadt ... fortzuführen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 323 und seinen spezifischen Festsetzungen wird diesen Zielen des INSEK entsprochen.

3.4. Planungsleitbild Innenstadt

In den Darstellungen des Planungsleitbildes Innenstadt 2008 wird als Entwicklungsziel für den Bereich des Plangebietes die Schaffung von Raumkanten für die straßenbegleitenden Ränder des Gebietes entlang der Könneritzstraße, der Jahnstraße, der Schützengasse und der Laurinstraße benannt. Der Innenbereich des Plangebiets soll baulich entwickelt werden. Eine Grünverbindung soll vom Wettiner Platz über die Schützengasse und den Schützenplatz hin zur Elbe entstehen.

3.5. Zentrenkonzept

Das im Jahr 2006 aktualisierte Zentrenkonzept, welches im April 2007 vom Dresdner Stadtrat beschlossen wurde, schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche.

Bei dem in Rede stehenden Standort handelt es sich um eine Nebenlage der Innenstadt. Hier soll Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle spielen und vor allem auf die Grund- und Nahversorgung für die Bewohner der Innenstadt bezogen sein.

3.6. Stadtumbau Ost

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 liegt im Fördergebiet Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung, Dresden - Westlicher Innenstadtrand. Innerhalb des Förderprogramms sind für den Umgriff des Bebauungsplans zwei Maßnahmen vorgesehen:

- Neubau/Aufwertung von Spiel- und Aktivplätzen in Innenhöfen zur Behebung des Defizits an Spiel- und Flächenangeboten im Fördergebiet
- Rückbau-/Abbruchmaßnahmen im Quartier Bahnhof Mitte /Könneritzstraße, insbesondere zur Freilekung und Baufreimachung von Kinderspielflächen

Der Einsatz öffentlicher Fördergelder ist allerdings nur bei öffentlich gewidmeten Grünflächen mit einer ausreichenden Größe (> 500 m²) möglich.

3.7. Weitere Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 grenzt im Bereich der Könneritzstraße und Jahnstraße an den Umgriff des Planfeststellungsbeschlusses zum Bauvorhaben „Verkehrszug Löbtauer-/Weißeritzstraße und Anbindungen“ aus dem Jahr 2001. Dieser Planfeststellungs-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 10 von 41

beschluss beinhaltet die Festsetzung der Lage der Straßenbahntrassen und der dazugehörigen technischen Anlagen sowie der angrenzenden Verkehrsanlagen und die Neuordnung des unterirdischen Bauraumes. In der Jahnstraße wurden im Bereich des östlichen Gehweges zwei Ein- und Ausfahrten sowie acht Baumstandorte realisiert. In der Könneritzstraße sind Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen.

In den rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss wird durch den Bebauungsplan Nr. 323 nicht grundlegend eingegriffen. Abweichungen sind entsprechend der derzeitigen Gebäudeplanung in Bezug auf die planfestgestellten Zufahrten in der Jahnstraße und im Kreuzungsbereich Könneritzstraße/ Jahnstraße erforderlich.

3.8. Weitere rechtliche Bindungen

Naturschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Der Verlust geschützter Gehölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden auszugleichen.

Denkmalschutz

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet verschiedene geschützte Einzelbauwerke in der Nachbarschaft des Plangebietes, z. B. der Altbau der Musikhochschule, das Volkshaus am Schützenplatz, das Schießhaus und die öffentliche Freifläche des Schießgartens. Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Kulturdenkmale.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich die denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäuser Könneritzstraße 19-21 und Schützengasse 24-26. Zur Sicherung denkmalgerechter Gebäudeanschlüsse zur Bestandsbebauung an der Könneritz- und Laurinstraße werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Beim Kulturdenkmal Schützengasse 26 (Wohnhaus mit Ladeneinbauten) sind die seitlichen Stützen an der Westfassade zu schützen und zu erhalten.

Hochwasserschutz

Während des Hochwassers von Elbe und Weißeritz 2002 war auch das Plangebiet durch die Weißeritz und die Elbe überschwemmt. Aufgrund der zwischenzeitlich realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen an Elbe und Weißeritz liegt die Fläche nicht mehr im Bereich des Überschwemmungsgebietes, sondern ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet ausgewiesen.

3.9. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05.04.2006 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 unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen nachhaltig zu verankern.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 11 von 41

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Im konkreten Fall sollen die Voraussetzungen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen an einem integrierten Standort geschaffen werden.

Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner/-innen und der Gewerbetreibenden können in ausreichendem Maße zur Geltung kommen. Mit Umsetzung der Planung wird die verkehrliche Erschließung einschließlich barrierefreier fußläufiger Verbindungswege ebenso realisiert wie Grünflächen im Innern des Gebietes, die eine wichtige Freizeit- und Aufenthaltsfunktion für die Bewohner/-innen und Besucher/-innen des Gebietes haben. Durch die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Könneritzstraße und Jahnstraße sowie am Bahnhof Mitte ist die Erreichbarkeit des Gebietes auch für Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren, Kinder, Jugendliche) sichergestellt. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen berücksichtigt. Durch Aufzüge ist die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen gewährleistet.

Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen können auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden.

4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend Aussagen zu den relevanten Umweltbelangen aus vorliegenden Untersuchungen zusammenfassend wiedergegeben.

4.1. Baugrund

Der Planbereich liegt innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes der Dresdner Innenstadt. Großflächige Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altablagerungen i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Dennoch können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken. Das Boden- und Ertragspotenzial im Gebiet ist aufgrund fehlender natürlicher Oberbodenschichten als geringwertig einzustufen. Die versiegelten und stark verdichteten Flächen sind als devastierte Böden einzuschätzen. Die ehemalige Tankstelle an der Laurinstraße ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Eine Kampfmittelbelastung kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurde im März 2015 ein Bodengutachten mit insgesamt 14 Bohrsondierungen mit einer Endteufe von 6 m unter GOK durchgeführt. Das Ergebnis der Baugrundaufschlüsse zeigt, dass der Boden zum großen Teil aus unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllungen besteht. Diese bestehen aus dem sogenannten Trümmerschutt, wobei noch Reste der Altbebauung feststellbar sind. Unterhalb der

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 12 von 41

Auffüllungen wurden fast ausschließlich Lockergesteine (Kies) mit sandigen Anteilen ange-
troffen.

Bei den Lockergesteinen handelt es sich um sogenannte Flusskiese bzw. Elbschotter. Sie be-
stehen aus überwiegend kiesigen bis steinigen Fein-, Mittel- bis Grobkiese mit schluffigen und
sandigen Anteilen. In den Bereichen der Altbebauung ist mit verfüllten Kellerräumen zu rech-
nen. Die Auffüllungsschicht ist ca. 4 - 5 m stark.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunduntersuchung beginnt der für einen siche-
ren Lastabtrag aus den geplanten Bauwerken erforderliche tragfähige Baugrund in einer Tiefe
von ca. 4 – 5 m u. GOK. Der Gutachter empfiehlt aus bautechnischer Sicht für eine ausrei-
chend sichere und dauerhafte Gründung die Anwendung einer entsprechend zu dimensionie-
renden Flachgründung nach dem Komplettabtrag der an der Oberfläche lagernden anthropo-
genen Auffüllungen.

Der Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. Im Umgang mit kontaminierten Material ist
folgendes zu beachten: Vermischungsverbot mit nichtkontaminiertem Material, Staubver-
meidung, Transportsicherung vor Verlust von Material. Der Aushub ist auf einer speziell zuge-
lassenen Deponie zu entsorgen. Die Arbeiten sind durch eine Fachfirma baubegleitend zu
überwachen.

4.2. Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer
vorhanden. Das Gebiet liegt ca. 750 m südwestlich der Bundeswasserstraße Elbe. Ein weite-
rer Vorfluter, die Weißeritz, verläuft ca. 1,5 km westlich des Plangebietes und mündet in die
Elbe.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete Dresdens. Hinsichtlich des na-
türlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet dem Gebietstyp III (verdunstungs- und versic-
kerungsdominiert) zuzuordnen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde zum Zeitpunkt der Feldaufnahme (März 2015)
bei den ausgeführten Rammkernsondierungen Grundwasser angetroffen. Der Wasserstand
pegelte sich im Mittel um 4 - 5 m unter GOK ein. In Abhängigkeit von aktuellen Nieder-
schlagsereignissen (Starkregen, Schneeschmelze) ist eine stärkere hydrologische Beeinflus-
sung der Böden im oberflächennahen Bereich nicht auszuschließen. Die natürliche Grund-
wassergeschüttheit ist gering bis sehr gering. Durch den hohen Anteil an versiegelten und
teilversiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt.

Das Gebiet liegt außerhalb rechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Grundsätzlich
gilt das Stadtgebiet auf Altstädter Seite zwischen Moritzbastei und Alberthafen sowie zwi-
schen Löbtauer Weißeritzknick und Friedrichstadt als hochwassergeschützt. An der Elbe wur-
de in dem benannten Abschnitt eine Hochwasser(HW)-Schutzlinie errichtet, an der Weißeritz
erfolgten im gesamten Flussverlauf umfangreiche Baumaßnahmen zur Vergrößerung des Ab-
flussprofils. Diese Maßnahmen erlaubten es, dass die vormals ausgewiesenen Über-
schwemmungsgebiete für diesen Stadtraum aufgehoben werden konnten. Seitdem gelten
diese Gebiete als überschwemmungsgefährdete Bereiche. Im Falle eines Versagens von HW-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 13 von 41

Schutzanlagen oder Auftreten eines selteneren HW-Ereignisses als HQ₁₀₀ kann es zu Überschwemmungen kommen. Eigentümer und Mieter/Pächter haben i. S. einer Risikominimierung in Eigenverantwortung Bauwerke und Güter vor HW-Schäden zu schützen (Objektschutz).

4.3. Stadtklima

Das Plangebiet ist ein Teil eines innerstädtischen Überwärmungsbereiches mäßiger bis starker Intensität. Die Durchlüftungsverhältnisse sind aufgrund der vorhandenen Bebauung als mäßig bis schlecht einzustufen. Die lufthygienischen Belastungen liegen im erhöhten Bereich (siehe Punkt 4.6.2). Die Errichtung von Neubauten führt aufgrund der veränderten Gebäudeausrichtung auch zu einer Veränderung der vorhandenen lokalen Durchlüftung.

Um Verschlechterungen der bestehenden klimatischen Verhältnisse zu vermeiden, sind Maßnahmen zu planen, die dem Aufwärmeeffekt durch die geplante Errichtung der Neubauten entgegenwirken. Dazu gehören z. B. Dachbegrünungen zur Schaffung neuer Verdunstungsflächen und die Schaffung von Grünflächen.

4.4. Arten und Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Durch die starke anthropogene Überformung des Geländes sind Reste einer potenziellen natürlichen Vegetation im Plangebiet kaum erkennbar bzw. nachvollziehbar. Das Gebiet ist mit Bürogebäuden, einem Gaststättengebäude und verschiedenen kleineren Gebäuden bebaut. Großflächige befestigte Parkflächen und kleinteilige Grünflächen sind vorhanden. Der größte Teil der Flächen ist teilversiegelt bzw. voll versiegelt. Die vorhandenen Bäume und Baumgruppen haben aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Floristische Besonderheiten sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Von der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung sind vor allem Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen. Dazu zählen die Flächen mit Bebauung, die Verkehrsflächen sowie die Parkplätze.

Als neue Flächen entstehen Gebäudeflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen. Unter den Grünflächen in den Innenhöfen befinden sich Tiefgaragen. Entlang der Planstraßen/-wege sind Baumneupflanzungen und kleinteilige Grünflächen geplant. Auch in den geplanten Innenhöfen sollen auf der Tiefgaragendecke Bäume angepflanzt werden. Die geplante Überdeckung in diesem Bereich soll ca. 100 cm betragen.

4.4.1. Gehölzbestand

Im Plangebiet befindet sich auf den Grünflächen und entlang der Straße umfangreicher Baumbestand. Es gibt nur wenige alte Gehölze. Allerdings besitzt ein Großteil der Bäume aufgrund ihrer Größe und Wuchsform das Potenzial zur Entwicklung großkroniger, stadtbildprägender Bäume. Einige Bäume besitzen Baumhöhlen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 14 von 41

Eine Kartierung der vorhandenen Gehölze wurde im Februar 2015 durch ein vom Grundstückseigentümer beauftragtes Vermessungsbüro durchgeführt. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der Gehölzbestand vor Ort überprüft und fachlich eingeschätzt.

Der größte Teil der Bäume im Innern des Plangebietes ist zur Fällung vorgesehen. Von den aufgenommenen Laub- und Nadelgehölzen weisen 23 Stück einen Stammumfang über 1,0 m auf. Neben einzelnen Großbäumen (z. B. Platanen, Bergahorn, Winterlinden, Rosskastanien) besteht ein großer Anteil aus Wildaufwuchs, Naturverjüngung und schwach entwickelten Gehölzen (z. B. Birke, Robinie). Die Baumstandorte befinden sich überwiegend in den Randbereichen des Grundstückes sowie in einzelnen Gruppen innerhalb der Vegetationsflächen.

4.4.2. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes ergibt sich aus dem konstruktionsbedingten Quartierpotenzial der Gebäude sowie partiell vorhandenen Vegetationsflächen und Bäumen.

Aus der erarbeiteten artenschutzrechtlichen Betrachtung/speziellen Artenschutzprüfung des Sachverständigenbüros Hahn lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Vögel (Avifauna):

Im Gebiet wurden insgesamt sieben Vogelarten beobachtet, die nach § 7 Abs. 2, Satz 13 a) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten gehören. Drei Arten (Rabenkrähe, Mauersegler, Hausrotschwanz) sind Nahrungsgäste, die das Plangebiet lediglich als Jagdhabitat oder Korridor nutzen. Für die übrigen vier Arten wurde eine Reproduktionsrelevanz nachgewiesen. Eine der im Plangebiet siedelnden Brutvogelarten (Haussperling) wird in der Roten Liste des Freistaates Sachsen unter der Kategorie „Vorwarnliste“ geführt.

Fledermäuse:

An den Gebäuden wurden keine Einflüge bzw. Ausflüge streng geschützter Fledermäuse registriert. Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurden an den Gebäuden keine Aktivitäten erfasst. Die Bäume auf dem Gelände verfügen zum Teil über quartieraugliches Habitatpotenzial (Baumhöhlen, Rindenstrukturen).

Ergebnis der Untersuchungen

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist die umfassende Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Hinsichtlich einer möglichen Umsetzung des Vorhabens sind aus Sicht des Gutachters die Möglichkeiten des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Hierfür ist die Konzeption eines geeigneten, artspezifischen Maßnahmenpakets erforderlich. Das bedeutet, die Zulässigkeit des Vorhabens ist an die Vermeidung der Tötung und der Störung von Individuen der streng geschützten Arten sowie an die Erhaltung der ökologischen Funktion der Lebensstätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang gebunden.

- Die Maßnahmen beziehen sich auf die vorkommenden Brutvogelarten (Amsel, Elster, Ringeltaube, Haussperling) sowie das vorhandene Quartierpotenzial für Fledermäuse an

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 15 von 41

den Bäumen - Fäll- und Abbrucharbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum vom 01.03. – 30.09. ist zu beachten)

- Die Baumfällungen sind unabhängig vom Fällzeitpunkt unter ökologischer Fällbegleitung zu fällen. Vorhandene Baumhöhlen sind unmittelbar vor Fällung auf aktuellen Besatz (Fledermäuse) zu prüfen.
- Der Verlust vorhandener Brutstätten sowie Fledermausquartiere ist durch adäquate Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren. Der Umfang wird von einem autorisierten Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Vorhabenrealisierung im Rahmen eines Kompensationskonzeptes festgelegt.
- Auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen den o. g. Untersuchungen und einer möglichen Vorhabenrealisierung ist vor Beginn der Baumaßnahmen der aktuelle Ist-Zustand der naturschutzfachlichen Situation (Quartierbestand bzw. -potenzial) zu erfassen. Notwendige Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen sind ggf. anzupassen.

Vorbehaltlich einer fachgerechten und konsequenten Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG umfänglich vermieden und damit die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG hergestellt werden.

4.5. Altlasten

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2137/13 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) eine Altlastenverdachtsfläche mit der Altlastkennziffer (AKZ) 62/209111 registriert. Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle an der Laurinstraße. Die konkrete Kennzeichnung der Fläche erfolgt im Bebauungsplan.

4.6. Immissionsschutz

4.6.1. Schallimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nordwestlich verlaufenden Bahnstrecke sowie des Straßenverkehrs (Kfz und Straßenbahnen) auf der Könneritz- und Jahnstraße.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmbelastungen der geplanten Bebauung wurde durch den Grundstückseigentümer eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Im Gutachten des Büros Müller-BBM wurde anhand der einschlägigen Berechnungsverfahren untersucht, ob durch die vorhandenen Schallquellen außerhalb des Plangebietes (Straßen, Bahnanlagen) unzulässige Schallimmissionen an den vorgesehen bzw. umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen zu erwarten sind. Hierfür wurden die durch die einzelnen Schallquellen verursachten Schallimmissionen berechnet und mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sowie den Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, TA Lärm und 18. BImSchV verglichen. Die Schallimmissionsprognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

- An den schienenzugewandten Fassadenteilen entlang der Könneritz- und Jahnstraße wird aufgrund des Schienenverkehrslärms ein Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 16 von 41

67 dB(A) nachts erreicht. An den schienenabgewandten Fassaden fallen die Verkehrsräuschemissionen geringer aus.

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) werden tags wie nachts an den verkehrszugewandten Gebäudefassaden deutlich überschritten. An den rückwärtigen Gebäudeteilen fallen die Überschreitungen geringer aus. Die Orientierungswerte werden hier mehrheitlich eingehalten.
- Nach DIN 4109, Tabelle 8 wird aufgrund der Mittelungspegel am Tag im westlichen Bereich des Plangebietes der Lärmpegelbereich bis VI erreicht. An den verkehrsabgewandten Fassadenseiten liegen Lärmpegelbereiche bis III vor.
- Es wird ausdrücklich empfohlen, zusätzlichen Schallschutz gegenüber dem Schienenlärm – insbesondere nachts – nach dem detaillierten Verfahren der VDI 2719 vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine dauerhafte Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Ausnahmen davon sind möglich, wenn für die Fenster der o. g. Räume nachgewiesen wird, dass davor, z. B. aufgrund geeigneter Gebäudeanordnung, der Beurteilungspegel für die Verkehrsräusche in der Nachtzeit < 45 dB (A) ausfällt.

Für alle Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der detaillierte Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Straßenlärm zu führen.

4.6.2. Luftschadstoffe

Durch das Umweltamt erfolgte eine Bewertung der Luftschadstoffsituation entlang der vielbefahrenen Könneritzstraße. Die jüngste Berechnung der Luftschadstoffsituation zum Stand Ende 2013 ergibt für die drei betrachteten Abschnitte der Könneritzstraße:

	Abschnitt 1 von Schweriner Str. bis Jahnstraße	Abschnitt 2 von Jahnstraße bis Laurinstraße	Abschnitt 3 von Laurinstraße bis Maxstraße
NO ₂ -Jahresmittelwert in µg/m ³	40,3	39,7	42,9
NO ₂ -Grenzwert = 40 µg/m ³	knapp überschritten	knapp eingehalten	überschritten
PM ₁₀ -Jahresmittelwert in µg/m ³	28,7	28,7	30,5
PM ₁₀ -Tagesmittelwertkriterium *	eingehalten	eingehalten	knapp überschritten

* ab 30 µg/m³ ist mit mehr als 35 Überschreitungen/Jahr zu rechnen

Im Tagesgang treten Überschreitungen im morgendlichen und nachmittäglichen Berufsverkehr auf.

Diese Ermittlung berücksichtigt die IST-Situation - also im Abschnitt 2 das vom Straßenrand zurückgesetzte Bürohaus mit vorhandener Begrünung und Parkplatzflächen. Bei Umsetzung der geplanten Straßenrandbebauung im Plangebiet werden sich die Luftschadstoffwerte im Abschnitt 2 verschlechtern. Es ist zu erwarten, dass dann der NO₂-Jahresmittel-Grenzwert überschritten wird.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 17 von 41

Daher wird empfohlen, alle neu geplanten Wohnungen an der Könneritzstraße so auszubilden, dass sie durch Räume auf der straßenabgewandten Hausseite belüftet werden können. Bei anderen Einrichtungen im Haus an der Könneritzstraße, welche den Einbau einer Belüftungsanlage beabsichtigen, wie z. B. Gastronomie, sollten die Belüftungsanlagen so errichtet werden, dass die Frischluft über die straßenabgewandte Hausseite bzw. über Dach angesaugt wird.

4.7. Besonnungsuntersuchungen

In § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden Anforderungen an "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" formuliert. § 136 Abs. 3, Nr.1a BauGB definiert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse u. a. als "Belichtung und Besonnung ... der Wohnungen".

Zur Beurteilung der Besonnungssituation der geplanten Neubauten wurden durch das Büro Müller-BBM Besonnungsuntersuchungen durchgeführt. Neben der Verschattung durch die Neubauten wurde dabei auch die Bestandsbebauung berücksichtigt. Für die Bewertung der Fassadenbesonnung wurde die DIN 5034 herangezogen. Für eine ausreichende Besonnung empfiehlt die Norm zur Tag- und Nachtgleiche (21. März/23. September) eine Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden. Zur ausreichenden Besonnung in den Wintermonaten wird eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde am 17. Januar empfohlen. Nach DIN 5034 ist es ausreichend, wenn jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ausreichend besont wird.

Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass einige Fassaden des Plangebietes sowohl am 21. März als auch am 17. Januar kaum bzw. nicht besont werden. Hier sind insbesondere die nördlichen Fassaden der Gebäude am Planweg B zu nennen. Auch die Nordwest-Fassaden der Gebäude an der Schützengasse sowie Fassaden an Gebäuderücksprüngen, wie z. B. in den Eckbereichen Könneritz-/Jahnstraße und Laurinstraße/Planstraße A fallen darunter.

Im Winter erfahren die unteren Geschosse der Innenhof-Fassaden durch die Eigenverschattungen des geplanten Areals oftmals keine oder nur wenig direkte Sonneneinstrahlung. In den genannten Bereichen ist daher die in DIN 5034 empfohlene Mindestbesonnung nicht gegeben. Ursache ist die vorhandene Bestandsbebauung und maßgeblich die Eigenverschattungen des neu geplanten Gebäudeareals. Als vergleichsweise ungünstig stellen sich die Gebäudeecken im Bereich der spitz zulaufenden Fassaden sowie die Gebäuderücksprünge dar. Es ist anzunehmen, dass z. B. die Fassaden der o. g. Eckgebäude ohne Gebäuderücksprünge einen höheren Flächenanteil mit ausreichender Besonnung aufweisen würden.

Am 21. März (Tag-/Nachtgleiche) werden deutlich größere Fassadenflächen als am 17. Januar direkt besont, wenngleich die Nordost- und Nordwest-Fassaden oftmals die empfohlene Dauer von mindestens 4 h nicht erreichen können. Obwohl einige Bereiche nicht die empfohlene Mindestbesonnungsdauer erreichen, ist auf ihnen trotzdem eine längere direkte Sonneneinstrahlung zu verzeichnen. So werden einige Fassadenbereiche am 21. März ca. 3 h besont und weichen damit nur moderat von den Empfehlungen der Norm ab.

Allgemein kann festgestellt werden, dass jedes Gebäude mindestens eine Gebäudelängsseite aufweist, auf der ein großer Teil der Fassade die empfohlene Mindestbesonnungsdauer am

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 18 von 41

17. Januar und am 21. März erreicht. Dies betrifft ausnahmslos die jeweils südlichen orientierten Fassaden. Durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen (bzw. Fenstern) in diesen Bereichen und Planung von „durchgesteckten“ Wohnungen kann erreicht werden, dass ein Großteil der Wohnungen ausreichend besonnt wird. Für einen Teil der Wohnungen in den unteren Geschossen ist dies nicht möglich, was aber für innerstädtische Lagen typisch ist.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden auskragende Balkone o. ä. nicht berücksichtigt. Durch diese kann es ggf. zu einer Verringerung der Besonnung kommen. Gleiches gilt für eine spätere Bepflanzung des Areals. Diese sollte daher so gewählt und platziert werden, dass vor allem nicht bzw. nur gering besonnte Fassadenbereiche nicht zusätzlich verschattet werden.

Der Nachweis der ausreichenden Belichtung ist erst auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanungen möglich, da hier als maßgebliche Parameter die Fenstergröße und die Raumtiefe einfließen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5. Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes aufzeigt. Der grünordnerische Fachbeitrag enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor. Durch die Übernahme von Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung.

5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden im grünordnerischen Fachbeitrag folgende grünordnerischen Ziele aus der Bestandsaufnahme und -bewertung abgeleitet:

- Gestaltung von Grünflächen und Spielplätzen, Begrünung der Flächen mit heimischen Baum- und Straucharten,
- Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen, Anpflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen,
- Herstellung von großflächigen Dachbegrünungen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Schutz vorhandener Gehölze, soweit möglich.

5.2. Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial, den Wasserhaushalt und das Klimapotenzial durch den Bau der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen sind aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Versiegelung als gering einzuschätzen. Die zu bebauenden oder zu be-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 19 von 41

festigenden Flächen befinden sich überwiegend auf aktuell versiegelten Flächen. Der Versiegelungsanteil wird durch die Realisierung der Planung nicht erhöht.

Durch die geplante Neubebauung mit der entsprechenden Erschließung der Grundstücke wird erheblich in den Baumbestand eingegriffen. Die Habitatbedingungen für die untersuchten Tierarten werden teilweise beeinträchtigt. Die vorgesehenen Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und in den Hofbereichen der geplanten Baublöcke kompensieren jedoch die negativen Auswirkungen auf das Arten- und Biotopotenzial teilweise.

Durch die Realisierung der Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild. Es erfolgt eine Aufwertung des Erscheinungsbildes durch die Anlage einer gebiets-typischen Blockrandbebauung mit Wiederherstellung der ehemaligen Baufluchten und unter Einbeziehung der Reste der historischen Bebauung. Mit der geplanten Bebauung und Grün-ordnung wird die Fläche durch eine städtebaulich geordnete Baustruktur ersetzt. Die geplanten Gebäude fügen sich in ihrer Dimensionierung dem gebauten Umfeld ein.

5.3. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bau-liche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wieder-nutzbarmachen von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwick-lung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 323 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzge-setz findet dabei nur für die Teile Vermeidung und Verminderung zwingend Anwendung.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Verlust geschützter Ge-hölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden auszugleichen.

5.4. Ersatzpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes gelten zur Bilanzierung der notwendigen Ersatzmaßnahmen die rechtlichen Bestimmungen zu Gehölzen auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Dresden seit dem 19.10.2010 als reduzierte Gehölzschutzsatzung. Die Ermittlung des Ersatzpflanzungsbe-darfs bemisst sich nach der Größe des Baumes bei der Beseitigung, der Art des Vorhabens sowie der Flächennutzung des Grundstücks, auf dem das betroffene Gehölz steht.

Die Bilanzierung wurde nach der Bewertungsmatrix in die Grundstücksnutzung „Mehrfamili- enhäuser“ sowie die Art des Eingriffs „Bauvorhaben“ eingeordnet. Danach sind alle Gehölze auf bebauten Grundstücken mit einem Stammumfang ab 100 cm geschützt. Daraus ergibt sich eine zu bilanzierende Anzahl von 23 der zu beseitigenden Gehölzen. Der notwendige Er-satz für die ersatzpflichtigen Fällungen wurde auf der Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden berechnet.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 20 von 41

Mit den geplanten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in den geschützten Gehölzbestand gemäß Gehölzschutzsatzung vollständig kompensiert werden.

Ermittlung der Ersatzpflanzungen:

Stammumfang (StU) bei Beseitigung	Ersatz-Pflanzungen	Pflanzklasse – zu verwendende Pflanzgröße	Anzahl der zu fällenden Bäume	Anzahl der zu pflanzenden Bäume
StU 91 – 150 cm	3 x C	C Hochstamm StU 18 - 20 cm	17	51
StU 150 – 220 cm	2 x D	D Hochstamm StU 20 - 25 cm	5	10
StU > 220 cm	3 x E	E Solitär StU 30 - 50 cm	1	3
Gesamt			23	64

Umrechnung bei Änderung der Pflanzgröße:

Pflanzklasse – zu verwendende Pflanzgröße	Verwendete Pflanzgröße lt. Planung	Faktor	Anzahl der zu pflanzenden Bäume (s.o.)	Anzahl der zu pflanzenden Bäume nach Umrechnung
C Hochstamm StU 18 - 20 cm	18 – 20 cm	x 1,0	51	51
D Hochstamm StU 20 - 25 cm	20 – 25 cm	x 1,0	10	10
E Solitär StU 30 - 50 cm	20 – 25 cm	x 4,5	3	13,5 → 14
Gesamt			64	75

Der zu erhaltende Gehölzbestand in den Randlagen des Plangebietes wird durch Schutzzäune und Brettermäntel vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Die Gefährdungen der Tierwelt werden durch die Fällung der Gehölze in der Vegetationsruhe zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vermieden.

Laut Artenschutzgutachten verfügen einige Bäume auf dem Gelände über quartiertaugliches Habitatpotenzial (Baumhöhlen, Rindenstrukturen). Die Baumfällungen sind daher unabhängig vom Fällzeitpunkt unter ökologischer Fällbegleitung durchzuführen. Vorhandene Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung zu prüfen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 21 von 41

6. Verkehrserschließung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde durch das Planungsbüro MGP Mund, Gille + Partner die Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeitet. Dabei wurden die Fragen der verkehrsseitigen Anbindung und der medientechnischen Erschließung geklärt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Untersuchung.

6.1. Bestehende Situation

6.1.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist äußerlich von der Könneritzstraße, Jahnstraße, Schützengasse und von der Laurinstraße erschlossen. Die Haupttrouten für den Kraftverkehr konzentrieren sich westlich des Plangebietes auf der Könneritzstraße als Nord-Süd Tangente, im weiteren Sinne auch als Autobahnzubringer in nördliche Richtung, sowie der Jahnstraße südlich des Plangebietes als Zubringer zum Stadtzentrum. Die Könneritzstraße ist eingestuft als Bundesstraße (B 173) und maßgeblicher Bestandteil des 26-er Stadtringes mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Laurinstraße und Schützengasse fungieren als Quartiersstraßen, welche somit die verkehrliche Erschließung für den Anliegerverkehr ergänzen.

6.1.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Im Zuge der Verkehrsbaumaßnahme Könneritzstraße wurden die Anlagen für den ÖPNV vollständig neugeordnet und erneuert. Die Könneritzstraße ist ein entscheidender Streckenzug des 26-er Stadtringes für die Nord-Süd-Verbindung der Stadt Dresden. Die Jahnstraße stellt eine weitere ÖPNV-Verbindung dar.

Am Bahnhof Mitte vereinen sich beiden Verkehrszüge zu einer komplexen Haltestelle für Bus, Straßenbahn und S-Bahn. Vom Bahnhof Mitte erfolgen direkte Anbindungen an den S-Bahnverkehr und den Fernverkehr am Hauptbahnhof (6 min) und am Bahnhof Neustadt (5 min). An der Könneritz-/ Jahnstraße befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinien 1, 2, 6, 10 und der Buslinie 94 der Dresdner Verkehrsbetriebe.

Der Bahnhof Mitte liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der vorgesehene zentrale Zugang an der Ecke Könneritzstraße/Jahnstraße gewährleistet direkte, kurze Wege zu den Haltestellen. Damit sind sehr gute Voraussetzungen für Mobilitätsmanagementmaßnahmen gegeben, die eine Verringerung der Autonutzung zum Ziel haben. In diesem Zusammenhang ist die Berücksichtigung von Fahrradabstellplätzen im Eingangsbereich bzw. die Sicherung eines Carsharingplatzes im Plangebiet erforderlich.

6.1.3. Fußgänger- und Radverkehr

Eine gezielte Kanalisierung der Fußgängerströme ist in dem Bereich der nördlich des Plangebietes vorhandenen ÖPNV-Haltestellen zu verzeichnen. Der Radverkehr wird im Zuge der Könneritzstraße auf den Nebenanlagen gemeinsam mit dem Fußgängerverkehr geführt und an Kreuzungen über Lichtsignalanlagen geregelt. In den angrenzenden Straßen sind ebenfalls keine gesonderten Radverkehrsanlagen eingeordnet, so dass hier die StVO gilt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 22 von 41

Die Situation an der Könneritzstraße ist für den Fußgänger- und Radverkehr hinsichtlich der Verkehrssicherheit schon gegenwärtig als unzureichend zu bewerten, sie kann aber nur mit einer grundsätzlichen Überplanung der gesamten Könneritzstraße zwischen Ehrlichstraße und Marienbrücke verbessert werden. Um die Situation nicht zusätzlich zu verschärfen und weitere Einschränkungen des für den Radverkehr freigegebenen Gehweges an der Könneritzstraße zu unterbinden, wird auf die ursprünglich geplante Tiefgaragen-Ausfahrt an der Könneritzstraße verzichtet.

6.1.4. Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr gibt es im Plangebiet auf Grund der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie kostenpflichtig in den das Baugebiet umschließenden Nebenstraßen (Laurinstraße und Schützengasse). Auf der Könneritzstraße besteht absolutes Halteverbot. Auf der Jahnstraße besteht an der Südseite die Möglichkeit, auf gesonderten Nebenflächen gebührenpflichtig zu parken.

6.2. Verkehrliche Entwicklungsziele

Einhergehend mit der stadträumlichen Entwicklung erfolgt schrittweise eine Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs. Dabei gilt es, eine sinnvolle Mischung der Verkehrsmittel ÖPNV, MIV und Radverkehr anzustreben, um eine Urbanität des Stadtzentrums von komfortabler Erreichbarkeit, Flexibilität und Mobilität zu erzielen.

Zielsetzung ist die Sicherung der Erschließung des Gebietes. Der Anliegerverkehr soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung in Anspruch und Qualität eine erhöhte Aufenthaltsqualität erfahren. Die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Straßen und Plätze durch mobilitätseingeschränkte Personen muss durch die weitgehende Schaffung ebener Oberflächen sichergestellt werden.

6.3. Geplante Verkehrsanlagen

6.3.1. Öffentliche Planstraßen und -wege

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung. Hier mündet die Planstraße A in die Laurinstraße und öffnet somit die innere Erschließung des Gebietes. Am Ende dieser Planstraße ordnet sich eine Platzfläche ein, an welche sich in westliche Richtung der Planweg B mit fußläufigem Anschluss an die Könneritzstraße und in südliche Richtung der Planweg C mit fußläufigem Anschluss an die Schützengasse einordnen. Für die Dimensionierung des Wendehammers wurde als Bemessungsfahrzeug das dreiachsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Die Planwege B und C gestalten sich als Mischverkehrsflächen. Die Befahrung der Planwege B und C durch den motorisierten Verkehr ist nur für den unmittelbaren Bedarfsverkehr (Havarie- und Rettungsfahrzeuge) vorgesehen. An der Platzfläche sind diese Planwege mit klappbaren Pollern abzugrenzen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 23 von 41

Für die Andienung der Tiefgaragen der Gebäudekomplexe ordnen sich an der Jahnstraße je eine separate Zu- bzw. Ausfahrt und an der Laurinstraße eine Zu- und Ausfahrt ein.

Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erschließen das Gebiet über die Planstraße A - Anschluss Laurinstraße bzw. alle umliegenden Straßen. Der Innenhof zwischen Könneritzstraße und Planstraße A ist über die Gebäudedurchfahrt an der Könneritzstraße für die Feuerwehr erreichbar. Die Andienung der potenziellen Gewerbeeinheiten an der Könneritzstraße ist aufgrund des dortigen Halteverbots auszuschließen und wird über die Tiefgaragen erfolgen.

An der Ecke Jahnstraße zur Könneritzstraße wird baulich eine Gehwegüberführung südlich der vorhandenen Fußgängerquerung Jahnstraße für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Über diese Anfahrtsrichtung wird der Planweg B (Gebäudedurchfahrt) abgesichert.

Über den Planweg C erfolgt die Anfahrt der Feuerwehr in den Innenhof zwischen Wendepplatz und Schützengasse. Eine Anfahrt für den motorisierten Verkehr von der Schützengasse über den Planweg C ist nicht vorgesehen; bauliche Eingriffe in die mit Fördermittel gebundene Gestaltung der Schützengasse sind nicht möglich.

Die geplanten Straßenquerschnitte gestalten sich wie folgt:

Planstraße A (Gesamtbreite 14,50 m):

- beidseitiger Gehweg, B = 2,50 m
- beidseitiger Parkstreifen B = 2,00 m
- Fahrbahn B = 5,50 m

Planwege B und C (Gesamtbreite 7,50 m):

- Seitenflächen B = 2,00 m
- abgesetzter Mittelstreifen B = 3,50 m

Eine strukturierte Gestaltung zur Leitung der Verkehrsströme für den Fußgänger- und Radverkehr ist durch die Anordnung von Borden der beidseitigen abgegrenzten Flächen mit einer Breite von 2,00 m gegeben. Die mittlere Fläche ordnet sich mit einer verbleibenden Breite von 3,50 m ein.

6.3.2. Fußgänger- und Radverkehr

Die Fußwegebeziehungen können wie im Bestand aufrechterhalten werden. Mit Schaffung der neuen Verkehrswege wird das Wegenetz in das angrenzende Quartier in südliche Richtung erweitert.

Dem Radverkehr ist es freigestellt die neuen Wegeverbindungen in Anspruch zu nehmen. Eine gesonderte Regelung zur Nutzung wird nicht ausgewiesen. Es gelten die allgemeinen Festlegungen der StVO.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 24 von 41

6.3.3. Ruhender Verkehr

Im Zuge der geplanten Bebauung erfolgt im Zuge der Planstraße A die Einordnung von beidseitigen Parkstreifen, unterbrochen von Baumstandorten. Für den Anliegerverkehr sind alle geplanten Gebäude mit Tiefgaragen versehen.

Durch das Büro Nöfer Architekten wurde auf Grundlage der Gebäudeplanung ein vorläufiger Stellplatznachweis für das Plangebiet erstellt. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Alle Wohneinheiten erhalten mindestens einen Tiefgaragenstellplatz. In den geplanten Tiefgaragen sind Abstellmöglichkeiten für ca. 480 Pkw vorhanden.

Fahrradstellplätze sollen an den Eingängen der Mehrfamilienhäuser sowie in den Tiefgaragen bzw. in den Sockelgeschossen angeboten werden. Weiterhin werden im Zuge der Freiflächenplanung Fahrradstellplätze oberirdisch eingeordnet. Die Fahrradstellplätze für die Gewerbeeinheiten an der Könneritzstraße sollen in den Vorzonen der Gewerbe- und Ladenflächen angeordnet werden.

6.3.4. Öffentlichen Personennahverkehr

Die umfangreichen Anlagen für den ÖPNV liegen außerhalb des geplanten Baubereiches und verbleiben im Bestand. Es gibt keine Eingriffe in den die bestehenden Verkehrsanlagen.

7. Medienschließung

7.1. Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Stadtentwässerung Dresden GmbH (SEDD), der Telekom, der Dresdner Verkehrsbetriebe AG (DVB), des Straßen- und Tiefbauamtes (Öffentliche Beleuchtung, Lichtsignalanlagen - LSA), der DREWAG-Netz GmbH - Elektrotechnik (Elt), Gas, Fernmeldetechnik (Fm), Trinkwasser (TW), Fernwärme (FW)-, Kabel Deutschland sowie ENSO-Fernmeldetechnik.

Das Plangebiet ist durch die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen mit allen Medien ausreichend erschlossen.

7.2. Neuordnung des unterirdischen Bauraumes

7.2.1. Entwässerung

In den anliegenden Straßen sind Mischwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser kann in diese Kanäle eingeleitet werden.

Zur Einleitung der Abwässer stehen folgende Einbindemöglichkeiten zur Verfügung:

- Könneritzstraße MW-Kanal DN 400/600 B, nördlich des Gleises
- Laurinstraße MW-Kanal DN 300/450 B
- Schützenplatz MW-Kanal DN 520/640 B
- Schützengasse MW-Kanal DN 300/450 B

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 25 von 41

Der Mischwasserkanal in der Jahnstraße DN 350/525, westlich des Gleises, kann nicht als Vorflutmöglichkeit genutzt werden, da eine Querung des vorhandene Fernwärme-Kanals im östlichen Gehweg der Jahnstraße mit einem Entwässerungskanal einschließlich Einbindung in den Sammelkanal höhentechisch nicht möglich ist.

Es wurden mehrere Entwässerungskonzeptionen entwickelt, in deren Ergebnis zwei Varianten vor der SEDD hydraulisch nachgewiesen wurden. Es entwickelte sich folgende Vorzugsvariante mit den fünf Anbindepunkten und überschlägigen Einleitmengen:

Hauptanschluss für den Großteil des Plangebietes:

- MW-Anschluss Laurinstraße/ Schützenplatz DN 400/600, Einleitmenge ca. 254 l/s

Es ergeben sich weiterhin:

- MW-Anschluss Könneritzstraße DN 200, Einleitmenge ca. 32 l/s
- MW-Anschluss Laurinstraße DN 200, Einleitmenge ca. 16 l/s
- MW-Anschluss Schützengasse DN 300, Einleitmenge ca. 48 l/s

Die Einleitmengen werden in späteren Planungsphasen weiter konkretisiert.

Im Plangebiet werden für die Planstraße A und den Planweg B MW-Kanäle im Ei-Profil DN 300/400 bzw. DN 400/600 geplant. Jedes Gebäude erhält einen separaten MW-Anschluss. Revisionschächte sind an der Flurgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet.

In den Planweg C wird ein MW-Kanal DN 300 verlegt, in den die gemeinsame Grundstücksentwässerungsleitung der Gebäude an der Schützengasse einbindet.

Der Entwässerungsanschluss Könneritzstraße quert mehrere Kabelanlagen im Gehwegbereich, die Gas- und TW-Trassen in der südlichen Fahrspur und die Gleisanlagen der DVB AG mit DVB- und LSA-Kabelanlagen. Der Entwässerungsanschluss wird daher in geschlossener Bauweise mit Anschluss an den Schacht 08K98 ausgeführt. Die Forderungen der Versorgungsunternehmen, welche gequert werden, werden dabei eingehalten.

Der Entwässerungsanschluss Laurinstraße erfolgt direkt an den Bestandskanal. Der Entwässerungsanschluss Schützenplatz erfolgt an den Bestandskanal mittels eines neuen Schachtes. Der Entwässerungsanschluss in der Schützengasse wird in offener Bauweise ausgeführt und bindet an den Bestandsschacht 01F21 an. Im Unterquerungsbereich der 110-KV-Trasse wird der Kanal im Schutzrohr verlegt. Die Forderungen der DREWAG-Elt werden dabei eingehalten.

Für Gebäude, welche direkt an der Grundstücksgrenze liegen, sollen Revisionsöffnungen im Untergeschoss vorgesehen werden. Die Forderung der SEDD lautet aufgrund der starken hydraulischen Auslastung der Kanäle, den Versiegelungsgrad des Grundstücks zu reduzieren. Dem wird mit der geplanten Dachbegrünung der Gebäude und Tiefgaragen entsprochen.

Die Kanäle der Planstraße A und des Planweges C werden gekoppelt und damit eine Vermaischung des Kanalnetzes erreicht. Die Anfahbarkeit aller Kanäle ist über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 26 von 41

Grund- und Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Fett-haltiges Abwasser ist über Abscheideanlagen für Fette nach DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040-100 zu führen.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SEDD; Baufeldfreimachungen entfallen. Die Anschlusskanäle an das öffentliche Kanalnetz sind durch eine von der Stadtentwässerung zu-gelassene Baufirma herzustellen.

7.2.2. Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Bestandsanlagen für Trinkwasser sind in den anliegenden Straßen vorhanden. In der Schützengasse wurde die Gebäudeaußenkante lageseitig angepasst, so dass ein Mindestab-stand von 1,0 m zwischen Außenkante Erdgeschoss und Außenkante TW-Leitung erreicht wird. Ebenso wird das Untergeschoss mit Verbau und Arbeitsraum so weit zurückgesetzt, dass auch hier der o. g. Mindestabstand für eine Revisionierbarkeit und Auswechslung der TW-Leitung realisiert werden kann.

Für das Plangebiet kann folgende Variante zur trinkwasserseitigen Erschließung realisiert werden: Es werden zwei Anschlüsse (Könneritzstraße/ Ecke Jahnstraße und Schützenplatz) vorgesehen und werden im Sinne der Versorgungssicherheit mit einer Ringleitung verbun-den. Die Versorgungsleitung quert die private Vorplatzfläche und das Gebäude 2. Für die Lage in privaten Flächen ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m zu vereinbaren. Für die Ge-bäudequerung ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Von dieser Versorgungsleitung gehen die einzelnen Hausanschlussleitungen für die Gebäude an der Könneritzstraße und an den Planstraßen A und B ab. Das Gebäude an der Laurinstraße erhält seinen TW-Anschluss zur Laurinstraße. Bei Längen über 15 m im nicht-öffentlichen Be-reich wird ein Wasserzählerschacht, direkt an der Grundstücksgrenze mit abgehender, priva-ter Anschlussleitung vorgesehen.

Für die Gebäude an der Jahnstraße soll der Anschluss an das öffentliche Netz nach Vorgaben der DREWAG erfolgen; Bestandsleitungen sind vorhanden. Von der TW-Leitung Schützengas-se aus erfolgt der Anschluss der Gebäude an der Schützengasse.

Die letztendlich zur Ausführung kommende Variante der Erschließung und deren technische Umsetzung werden in den weiteren Planungsphasen mit der DREWAG abgestimmt.

Trinkwasser-Bestandstrassen im Plangebiet können nach Abbruch der Gebäude bzw. Außer-betriebnahme im Rahmen des Baugrubenaushubs ausgebaut werden.

Die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der notwendigen Maßnahmen ist zwi-schen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen vertraglich zu vereinbaren.

Löschwasser

Die Dimensionierung und der Betrieb der örtlichen Wasserversorgungsanlagen richten sich gemäß dem aktuellen Konzessionsvertrag zwischen DREWAG und Landeshauptstadt Dresden

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 27 von 41

ausschließlich nach Vorgaben einer geordneten Trinkwasserversorgung. Die Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassernetz ist nicht enthalten.

Derzeit stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von 2 Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung. Diese Aussage bezieht sich auf die aktuelle Betriebsweise des Netzes. Technische Änderungen, die auch zu einer Veränderung der entnehmbaren Löschwassermenge führen können, sind jederzeit ohne erneute Information möglich.

Die DREWAG ist nicht für den Objektschutz bezüglich Löschwasser zuständig. Somit muss für den Betrieb von Sprinkleranlagen ein entsprechend großer Vorlagebehälter durch den Bauherrn errichtet werden. Die Befüllung des Vorlagebehälters kann aus dem TW-Netz erfolgen. Die Bemessung des Vorlagebehälters muss ohne Nachspeisung aus dem TW-Netz erfolgen.

7.2.3. Fernwärmeversorgung

Im Plangebiet befinden sich mehrere Fernwärme-Trassen. Im Bereich der Jahnstraße liegt über die gesamte Länge ein FW-Haubenkanal 1800/800 mit Bauwerken im anliegenden Gehweg mit Schutzstreifen und Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück 2137/13. Aus diesem Grund wurde für die Jahnstraße eine Anpassung der Gebäudeflucht einschließlich der Integration der FW-Bauwerke in das Gebäude vorgenommen. Die Gebäudeaußenkante des Erdgeschosses gewährleistet einen lichten Mindestabstand zur Außenkante des Haubenkanals von 0,6 m. Das Untergeschoss wird ebenso eingerückt, so dass die Außenkante des Verbaus mit der Außenkante des Erdgeschosses abschließt. Somit wird weiterhin die Revisierbarkeit und Reparaturmöglichkeit für die FW-Trasse gewährleistet. Die technische Lösung, die statischen Planungen des Unter- und Erdgeschosses sowie die Verbauplanungen sind mit der DREWAG-FW abzustimmen.

Parallel zum östlichen Gehweg Jahnstraße liegt im Plangebiet ein weiterer FW-Haubenkanal 1000/500 mit dem FW-Bauwerk 7b. Dieser Kanal ist außer Betrieb und kann im Rahmen des Baugrubenaushubes ausgebaut werden.

Von der Ecke Jahnstraße/ Könneritzstraße verläuft vom FW-Bauwerk VII ausgehend eine FW-Trasse über das Plangebiet zur Versorgung der Grundstücke Könneritzstraße 19 und 21, welche dingliche gesichert ist. Im Rahmen der Baufeldfreimachung muss diese Trasse umverlegt werden.

Die Vorzugsvariante ist der Anschluss an die FW-Trasse Laurinstraße und Neuverlegung einer KMR-Trasse 2 x DN 50 in der Laurinstraße über die Könneritzstraße 19 und 21. Die Trasse bedarf einer Grunddienstbarkeit.

In der Schützengasse zweigt vom FW-Bauwerk 5 ein FW-Haubenkanal 1500/700 in das Plangebiet ab. Die Trasse ist nicht dinglich gesichert und muss im Zuge der Baufeldfreimachung durch die DREWAG-FW umverlegt werden. Hierzu müssen die FW-Trasse in der Schützengasse verlängert und das FW-Bauwerk 5 umgebaut bzw. rückgebaut werden. Der Ist-Zustand der Schützengasse wird nach der Baumaßnahme wieder hergestellt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 28 von 41

Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist durch Fernwärme mittels Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich. Anschlüsse werden im FW-Bauwerk VII für den Großteil des Plangebietes und FW-Bauwerk 7 für die Gebäude an der Jahnstraße und Schützengasse realisiert. In den Planstraßen bzw. in den öffentlichen Gehwegen werden jeweils erdverlegte KMR-Trassen verlegt. Im Bereich angrenzender Baumreihen wird Medienschutz vorgesehen. Eine Versorgungsmöglichkeit mit Fernkälte besteht nicht und wird auch nicht erforderlich.

7.2.4. Gasversorgung

An das Plangebiet angrenzend befinden sich Bestands-Gas-Trassen (tlw. außer Betrieb). im Baubereich Ecke Jahn-/ Könneritzstraße eine in Betrieb befindliche Korrosionsschutzanlage befindet, welche zu berücksichtigen ist. Im Baufeld vorhandene und außer Betrieb befindliche Gasleitungen können bei Bedarf zurückgebaut werden. Für das Bauvorhaben selbst wird kein Gasanschluss benötigt.

7.2.5. Energieversorgung

Die Energieversorgung kann über die in den anliegenden Straßen liegende Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen erfolgen.

Ein Kabelverteiler (KV 0014) im Bereich der Jahnstraße wird zurückgebaut. Mehrere Kabelanlagen werden zur vorhandenen Umspannstation 7890 an der Ecke Jahn-/ Könneritzstraße geführt, wobei bereits verlegte Schutzrohre in der Jahnstraße genutzt werden. Der Anschluss für den Großteil des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die MS-Trasse in der Schützengasse. Separate Gebäudeanschlüsse erfolgen zur Könneritzstraße, zur Umspannstation (USt 7890 Ecke Jahnstraße), zur Laurinstraße sowie an die Niederspannungsbestandstrasse Jahnstraße.

Zur Sicherung der gesamten Energieversorgung des geplanten Plangebietes muss eine Umspannstation errichtet werden. Ein möglicher Standort ist im Untergeschoss des östlichen Gebäudes Planweg B / Ecke Planweg C. Eine weitere Trafostation wird für das nordwestliche Gebäude Könneritzstraße vorgesehen mit Standort im Untergeschoss. Die Trafostationen müssen zum Trafowechsel anfahrbar sein, ggf. sind Einbringöffnungen vorzusehen. Die Bemessung der geplanten Stationen erfolgt unter Berücksichtigung der erforderlichen Leistung im Rahmen der weiteren Planung.

Von der Umspannstation des Plangebietes erfolgt die Verlegung von NS-Anlagen beidseitig in den öffentlichen Gehwegen. Jedes Gebäude erhält einen Hausanschluss mit Hausanschlusskasten.

Elt-Bestandstrassen im Plangebiet können nach Abbruch der Gebäude bzw. Außerbetriebnahme im Rahmen des Baugrubenaushubes ausgebaut werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 29 von 41

7.2.6. Stadtbeleuchtung

In den angrenzenden Straßen befinden sich Beleuchtungsanlagen, z. T. als kombinierte Anlagen (Könneritzstraße, Jahnstraße) mit Fahrleitung bzw. Lichtsignalanlagen. Diese Anlagen bleiben erhalten und sind während der Bauzeit zu sichern. Im Plangebiet wird für die öffentlichen Planstraßen/Planwege eine neue Beleuchtungsanlage vorgesehen. Der Anschluss an das öffentliche Netz erfolgt an der Schützengasse.

7.2.7. Fernmeldetechnik

Das bestehende Fernmeldenetz verläuft entlang der anliegenden Gehwege der Könneritz- und Jahnstraße. Die Fernmeldeversorgung wird für die Trafostationen erforderlich, kann aus dem bestehenden Netz erfolgen und wird von der DREWAG geplant und erstellt. Fernmeldebestandstrassen im Plangebiet können nach Abbruch der Gebäude bzw. Außerbetriebnahme der Anlagen im Rahmen des Baugrubenaushubes ausgebaut werden.

7.2.8. Lichtsignalanlagen

In der Könneritz- und Jahnstraße befinden sich Lichtsignalanlagen, z. T. als kombinierte Anlage mit Fahrleitung und öffentlicher Beleuchtung. Diese Anlagen bleiben erhalten und sind während der Bauzeit zu sichern. Im Kreuzungsbereich Könneritz-/ Jahnstraße steht in Gehwegrücklage ein LSA-Steuergerät, gemeinsam mit einem DVB-Schaltgerät und einer Elt/Fm-Anschluss säule. Die Schränke werden aus dem Hauptzugangs- und Sichtachsenbereich des Plangebietes versetzt. Ein Standort im öffentlichen Verkehrsraum mit Anfahrbarkeit und Stellplatz für Wartungsfahrzeuge wird entsprechend unterirdischem Verkehrsraum festgelegt. Die Kabel- und Kanalanlagen sind umzuverlegen; eine Neuverkabelung (anteilig LWL-Kabel) ist erforderlich.

7.2.9. Bahnstrom, Fahrleitungsanlagen

Bestandsanlagen befinden sich in der Könneritz- und Jahnstraße. Die Haltestelle Könneritzstraße soll während der Baumaßnahme uneingeschränkt in Betrieb bleiben. Die Fahrleitungsanlagen sind während der Bauzeit zu sichern. Im Kreuzungsbereich Könneritz-/ Jahnstraße steht ein Weichensteuerschrank, welcher versetzt werden muss. Die Kabel- und Kanalanlagen müssen tiefbau- und ausrüstungsseitig verlegt bzw. angepasst werden. Zum Versetzen des LSA-Steuergerätes gelten die Ausführungen in v. g. Abschnitt.

7.2.10. Telekommunikation

In allen anliegenden Straßen befinden sich Bestandsanlagen der Telekom. Eine gesicherte Erschließung ist somit möglich. Das Plangebiet soll vorzugsweise über den derzeitigen Einspeisepunkt Jahnstraße weiterhin erschlossen werden. Über den Anschluss Jahnstraße wird ein Großteil des Plangebietes erschlossen. Das nordwestliche Gebäude an der Könneritzstraße kann über die Vorfläche bzw. über die Könneritzstraße erschlossen werden. Von der Bestandstrasse Laurinstraße erfolgt der Anschluss des Gebäudes Laurinstraße. Die Gebäude an der Schützengasse werden an die Bestandstrasse in der Schützengasse angeschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 30 von 41

Die Telekom-Bestandstrassen im Plangebiet können nach Abbruch der Gebäude bzw. nach Außerbetriebnahme im Rahmen der Baufeldfreimachung ausgebaut werden.

7.2.11. Funkmasten

Die zwei vorhandenen Mobilfunkmasten auf dem Bestandsgebäude werden im Zuge der Baufeldfreimachung aufgegeben und abgebaut.

7.2.12. Sonstige Medien

ENSO

Im Plangebiet liegt eine ENSO-Fm-Trasse, welche entsprechend der Baufeldfreimachung außer Betrieb genommen und ausgebaut werden kann.

Grundstücksentwässerungsanlagen

Im Plangebiet sind private Kanäle vorhanden. Diese können nach Abbruch der Gebäude bzw. nach Außerbetriebnahme im Rahmen der Baufeldfreimachung ausgebaut werden, wobei Zwischenzustände und Bauabschnitte zu beachten sind.

7.2.13. Baufeldfreimachung

Durch die geplante Grenzbebauung ist es notwendig, im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie der Baudurchführung öffentliche Flächen zu beanspruchen. Folgende Maßnahmen sind geplant:

Könneritzstraße

- Einrücken des Untergeschosses, Verbau und Arbeitsraum in Privatgrund, um den vorhandenen Medienbestand zu belassen
- tlw. Aufnahme der angrenzenden Gehwegbefestigung, Sicherung oberirdischer Einbauten

Laurinstraße

- Einrücken des Untergeschosses einschließlich Verbau entsprechend Medienbestand
- Sicherung des Leitungsbestandes
- tlw. Aufnahme der angrenzenden Gehwegbefestigung, Sicherung oberirdischer Einbauten

Schützengasse

- Einrücken des Erdgeschosses und Untergeschoss einschl. Verbau für Mindestabstand von 1,0 m zur TW-Bestandstrasse
- tlw. Aufnahme der angrenzenden Gehwegbefestigung, Sicherung oberirdischer Einbauten

Jahnstraße

- Einrücken des Erdgeschosses und Untergeschoss einschl. Verbau für Mindestabstand von 0,6 m zum FW-Haubenkanal (Bestand)
- tlw. Aufnahme der angrenzenden Gehwegbefestigung, Sicherung oberirdischer Einbauten

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 31 von 41

Nach Verfüllen der Baugrube erfolgt die Wiederherstellung der Gehwege wie im Bestand nach Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes.

Die Maßnahmen sind mit dem Straßen- und Tiefbauamt, den Dresdner Verkehrsbetrieben und den betroffenen Versorgungsunternehmen im Zuge der Genehmigungsplanung abzustimmen und zu planen. Grundsätzlich gilt für alle beanspruchten öffentlichen Flächen: vorzugsweise Wiederherstellung des vorhandenen Zustandes unter Wiederverwendung von gelagerten Altmaterial.

7.3. Wertstoffcontainerstandplatz

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung ist von einem Zuwachs der Einwohnerzahlen um ca. 600 EW auszugehen. Bei dem gegenwärtig gültigen Verdichtungsschlüssel von 750 EW/Wertstoffcontainerplatz (WSCP) muss zwingend ein zusätzlicher WSCP im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebietes eingeordnet werden.

Die Aufstellung von Glasbehältern innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der zu geringen Abstände zur Wohnbebauung nicht umsetzbar. Ein Standort für Wertstoffcontainer (vorzugsweise als Unterfluranlage) ist daher außerhalb des Plangebietes im Bereich des Schützenplatzes vorgesehen.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Areal an der Könneritzstraße soll zu einem integrierten Standort für Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt werden. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenlärm ist die Wohnnutzung auf den lärmabgewandten Seiten vorgesehen. Nach Westen geht die verdichtete Wohnbebauung in eine Mischgebietsnutzung über.

Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung im westlichen Bereich als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und im östlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der auch wesentlich vom Wohnen geprägten Umgebung sind jedoch einzelne nach § 6 und § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen. Dies betrifft im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen, zusätzliche Verkehrsströme anziehen und das Wohngebiet mit Lärm- und ggf. Geruchsemissionen belasten. Darüber hinaus haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 32 von 41

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 bzw. 0,4 entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete zulässigen Zahl. Um die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze für die verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen, ist im allgemeinen Wohngebiet eine zulässige Überschreitung der GRZ durch die Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen nehmen jeweils Bezug auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung. Die Gebäudehöhen der geplanten Neubauten nehmen von 137 m ü. NHN an der Könneritzstraße bis zu 122 m ü. NHN an der Schützengasse ab. Die Höhenstaffelung der Baukörper schafft eine dem Ort angemessene Körnung und Maßstäblichkeit.

Die festgesetzten höchsten Gebäudehöhen verfolgen den Zweck, den Maßstab der Umgebungsbebauung fortzuführen und gleichzeitig die Ausbildung eines 2,30 m hohen Sockelgeschosses bei den Gebäuden zur Könneritzstraße, Jahnstraße und Laurinstraße zu ermöglichen. Zu den Straßen hin soll das Sockelgeschoss in Verbindung mit dem 1. Obergeschoss teilweise als Ladenfläche und teilweise für Nebenfunktionen (Lager- und Fahrradabstellräume) genutzt werden.

Zur Wahrung des Umgebungsrahmens und zur Sicherung des denkmalgerechten Anschlusses an die Bestandsbebauung Könneritzstraße/Laurinstraße werden zusätzlich bauodnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen (siehe Punkt 8.3).

8.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Die Festsetzung der straßenbegleitenden Baulinien erfolgt im Hinblick auf die geplante Blockrandbebauung. Die Baufluchten der vorhandenen Gründerzeitbebauung an der Könneritz-/Laurinstraße werden aufgenommen und die Straßenräume der Jahnstraße und Schützengasse stärker gefasst. In den übrigen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen.

Im obersten Geschoss ist jeweils zur Ausbildung des Staffelgeschosses ein Zurücktreten von der Baulinie gestattet. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Eingangsbereiche, Treppenhäuser) wird zugelassen, da dies keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept hat.

Im Bereich von Straßenbäumen sind auskragende Balkone so auszuführen, dass das Wachstum der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Die Bauweise ist entsprechend der städtebaulichen Konzeption als geschlossene Bauweise festgesetzt, um dem Ziel einer neuen Blockrandbebauung Rechnung zu tragen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 33 von 41

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

Im Bebauungsplan sind Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Die jeweilige Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung durch die Bezeichnung Tiefgarage und Müllbereitstellungsfläche definiert. Die geplanten Tiefgaragen sind in den Bereichen festgesetzt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Da die Müllbehälterstandplätze im Innern der Wohnhöfe nicht mit 3-achsigen Müllfahrzeugen angefahren werden können und daher am jeweiligen Abholtag die Bereitstellung der Müllbehälter am öffentlichen Verkehrsraum notwendig ist, ist im Bebauungsplan eine Bereitstellungsfläche auf privaten Flächen unmittelbar an der zentralen Platzfläche nördlich des Planweges B festgesetzt.

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß textlicher Festsetzung nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung sowie überdachte Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen zulässig. Oberirdische Garagen sind im Plangebiet gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Freistehende technische Anlagen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der privaten Freiflächen im Plangebiet.

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

Das vorliegende Konzept zur inneren Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen nachvollzogen. Weiterhin sind die Tiefgaragenzufahrten mit Ein- und Ausfahrt an der Jahnstraße und Laurinstraße zeichnerisch festgesetzt.

Die Haupteerschließung des Gebietes ist durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Straße (Planstraße A) vorgesehen, die von der Laurinstraße in das Gebiet führt und in einen Quartiersplatz mündet, welcher sich an zentraler Stelle im Gebiet befindet und als Wendemöglichkeit für Fahrzeuge dient. Von der Planstraße A zweigen zwei Wege (Planwege B und C) in Richtung Könneritzstraße und Schützengasse ab.

Die Planstraße A ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 14,50 m (5,50 m Fahrbahn sowie beidseitige Gehwege und Parkstreifen) festgesetzt. Die Planwege B und C sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die Befahrung der Mischverkehrsflächen ist nur für den unmittelbaren Bedarfsverkehr (Rettungsfahrzeuge) vorgesehen. Es hat kein tatsächlich öffentlicher Verkehr auf den Planwegen B und C stattzufinden, die Abgrenzung von der Platzfläche erfolgt durch klappbare Poller.

Für den ruhenden Verkehr ist der Bau von zwei Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrten an der Jahnstraße (je eine separate Zu- bzw. Ausfahrt und an der Laurinstraße (eine Zu- und Ausfahrt) geplant. Die Bereiche für mögliche Tiefgaragenzufahrten sind im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die konkrete Lage der Zu- und Ausfahrten ist in der weiteren Planung mit den Standorten der vorhandenen Straßenbäume (Jahnstraße und Schützengasse) abzustimmen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 34 von 41

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

Im Plangebiet ist östlich des Quartiersplatzes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Aufgrund der Lage im Quartiersinnern und der unzureichenden Flächengröße (< 500 m²) erfolgt keine Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche soll vorrangig den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen.

Die Grünfläche ist entsprechend der Freiraumkonzeption zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gestaltung der Grünfläche beinhaltet Sitzplätze und Spielanlagen für größere Kinder. Für Kleinkinder sollen Angebote an Spielflächen in den beiden Innenhöfen geschaffen werden.

8.1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Geh- und Fahrrechte zugunsten unterschiedlicher Personenkreise fest.

Für die private Vorplatzfläche an der Könneritzstraße / Ecke Jahnstraße sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechte für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge zeichnerisch festgesetzt (GFR 1). Für den Durchgang (lichte Höhe 5,50 m) im Verbindungsbau ist darüber hinaus ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt (GFLR). Mit der Festsetzung dieser Gehrechte wird die wichtige Wegeverbindung in Verlängerung des Planweges B zur Könneritzstraße planungsrechtlich gesichert.

Die als Flächen GFR 2 bzw. GFR 3 festgesetzten Flächen an der Könneritzstraße sowie östlich des Quartiersplatzes sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke bzw. zugunsten von Rettungsfahrzeugen zu belasten. Damit wird einerseits die Zufahrt zu den vorhandenen Parkplätzen im Innenhof des Bestandsgebäudes Könneritzstraße 21 gesichert. Andererseits erfolgt die Sicherung der Feuerwehrezugewegung für die künftige Bebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück.

Entsprechend der Erschließungsplanung für das Plangebiet werden Leitungstrassen für geplante und vorhandene Versorgungsleitungen durch die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen planungsrechtlich gesichert. Festgesetzt werden Leitungstrassen, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Das betrifft einen bestehenden Fernwärmekanal in der Jahnstraße sowie eine geplante Trinkwasserleitung im Bereich Könneritzstraße/ Ecke Jahnstraße.

Im Gehweg der Jahnstraße liegt ein Fernwärmekanal mit Schutzstreifen und Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück 2137/13. Daher war für die Jahnstraße eine Anpassung der Gebäudeflucht einschließlich der Integration der FW-Bauwerke in die geplanten Gebäude erforderlich. Für die FW-Bauwerke innerhalb der Gebäude ist die Zugänglichkeit für das zuständige Versorgungsunternehmen (DREWAG) sicherzustellen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 35 von 41

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes sind nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung zwei Anschlüsse vorgesehen, die im Sinne der Versorgungssicherheit mit einer Ringleitung verbunden werden.

Die Versorgungsleitung im Bereich Könneritzstraße / Ecke Jahnstraße quert die private Vorplatzfläche und den Verbindungsbau. Für die Lage in den privaten Flächen ist der erforderliche Schutzstreifen als Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m zeichnerisch festgesetzt.

8.1.8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallimmissionen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller-BBM liegen an der geplanten Bebauung im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA teilweise unzulässige Immissionen aufgrund von Straßen- und Schienenverkehr vor.

Im Rechtsplan werden die betroffenen Fassaden mit einem besonderen Planzeichen gekennzeichnet und mit den Lärmpegelbereichen III bis V der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bezeichnet. Gemäß textlicher Festsetzung müssen an den gekennzeichneten Fassaden die Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen ausgebildet werden.

Im gesamten Plangebiet sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine dauerhafte Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Hochwasserschutz

Um Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie gravierende Sachschäden auszuschließen, wird festgesetzt, dass Hochbauten so auszubilden sind, dass sie im Hochwasserfall bis zum prognostizierten Wasserstand eines 200-jährigen Hochwasserereignisses (HQ₂₀₀/ Wasserstand von 9,65 m am Pegel Dresden-Augustusbrücke) gegen eindringendes Wasser gesichert oder aber geflutet werden können.

Weiterhin wird festgesetzt, dass sicherheitsrelevante technische Anlagen nur oberhalb dieser Höhe zulässig sind. Die vorgesehenen Tiefgaragen sind darüber hinaus flutbar auszubilden, damit sie im Hochwasserfall als Retentionsraum dienen können und Schäden soweit möglich vermieden bzw. minimiert werden.

Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Grundwasserschutz. Gemäß textlicher Festsetzung darf die maximale Einbindetiefe der Unterkante Bodenplatte 104,00 m NHN betragen. Damit ist eine zweigeschossige Tiefbebauung mit einer Gründungskote von 7,00 m unter der Bezugshöhe von 111,00 m NHN) realisierbar. Mit Bezug auf das Grundwassermodell Dresden wurde durch das Umweltamt festgestellt, dass es bei dieser Einbindetiefe zu keinen unverträglichen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper kommt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 36 von 41

Altlasten

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Standort einer ehemaligen Tankstelle). Die Festsetzungen zur vorhabenbegleitenden Überwachung und Dokumentation beruhen auf den §§ 4 und 10 BBodSchG und § 12 SächsABG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO. Zum Ausschluss bzw. zur Klärung von Kontaminationsverdacht ist die organoleptische sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Abbruch-/Aushubmaterial durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro erforderlich.

Eventuell vorhandene Bausubstanz-/Bodenkontaminationen sind bei einer geplanten Baumaßnahme bzw. Bodeneingriffen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. Erhaltung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abzusichern und die allgemeinen Anforderungen des § 3 SächsBO zu erfüllen, dass durch bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)

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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenversiegelung, zur Dachbegrünung sowie zum Artenschutz.

Versiegelungen von privaten Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen der geplanten Neubauten zielt auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen ist die Mindestdicke der Substratschicht mit 25 cm festgesetzt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Festsetzungen zum Artenschutz mit dem Ziel, den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse auszugleichen.

8.2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Arten festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 37 von 41

Die Anpflanzungsfestsetzungen auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages sichern ein ansprechendes Wohn- und Arbeitsumfeld und eine Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen mit geeigneten Gehölzen. Folgende Pflanzbereiche werden festgesetzt:

- PG1 Anpflanzungen auf der geplanten Spielplatzfläche
- PG2 Straßenbaumpflanzungen innerhalb der Planstraße A
- PG3 Baumpflanzungen entlang der Planwege B und C
- PG4 Baumpflanzungen am Platz
- PG5 Baumpflanzungen am Vorplatz Könneritzstraße
- PG6 Pflanzungen in den Innenhöfen Nord und Süd
- PG7 Sonstige Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Mit den festgesetzten Baumstandorten kann der Eingriff in den geschützten Gehölzbestand gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

8.2.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen. Festgesetzt sind die Straßenbäume entlang der Jahnstraße sowie an der Schützengasse (mit Fördermitteln saniert). Außerdem sind Bäume am östlichen Rand des Plangebietes zur Erhaltung festgesetzt.

Der größte Teil der vorhandenen Bäume ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung und des erforderlichen Bodenaushubs zur Fällung vorgesehen. Dem Erhalt des Gehölzbestandes der angrenzenden Straßen und am östlichen Rand des Plangebietes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen wirksam zu schützen und bei Verlust durch Neupflanzung der abgängigen Art zu ersetzen.

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

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Einfriedungen sowie zu Licht- und Werbeanlagen. Die Bebauung im Plangebiet soll sich in den vorgegebenen stadtgestalterischen Rahmen einfügen. Entsprechend dem im Werkstattverfahren entwickelten Maßstab wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt. Dazu wurde ein Gestaltungsleitfaden entwickelt (Anlage 6 zur Begründung).

Für die Außenwirkung des Plangebietes ist eine angemessene Fassadengestaltung von größter Wichtigkeit. Die Fassaden der Gebäude sind horizontal in eine Sockelzone und eine Obergeschosszone zu gliedern. Mittels abschnittsweiser Differenzierung und Unterscheidung der gestaltgebenden Elemente (Fenster, Brüstungen, plastische Elemente) wird entsprechend der historischen kleinteiligen Bebauung eine parzellenweise Bebauung abgebildet.

Zur Sicherung denkmalgerechter Gebäudeanschlüsse an die Bestandsbebauung an der Könneritz- und Laurinstraße ist festgesetzt, dass auf einer Länge von mindestens 8,50 m (Könne-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 38 von 41

ritzstraße) bzw. 4,50 m (Laurinstraße) durch gestalterische Maßnahmen (Rücksprung der Außenwand im obersten Geschoss oder entsprechende Dachausbildung) ein Anschluss an die Traufhöhen des angrenzenden Bestandes herzustellen ist.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen hinsichtlich der Farb- und Materialgestaltung. Die Fassaden der Gebäude sind als mineralische Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise können alternative Baustoffe, wie Naturstein, Betonwerkstein, keramische Bekleidung mit matter Oberfläche und Klinker für die Fassade in Teilen der vertikalen Fassadenabschnitte zugelassen werden.

Die verputzten oder gestrichenen Fassaden müssen in der Farbgebung einen Farbton hell- bis mitteltonig als Leitfarbe aufweisen. Grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer festgesetzt, die zu mindestens 60 % als Gründach auszubilden sind. Die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen ist zulässig.

Aufgrund des beabsichtigten Erscheinungsbildes des Gebietes sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der Wegebeziehungen zu den benachbarten Frei- und Grünflächen wird ausnahmsweise eine Abgrenzung mittels geeigneter Bepflanzung zugelassen.

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone und der Ausschluss von selbstleuchtenden Werbeanlagen ergeben sich aus der Lage des Gebietes innerhalb gründerzeitlicher Bebauungsstrukturen und sollen die Störung der angrenzenden und der neu festgesetzten Wohnnutzung verhindern.

8.4. Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Elbe und der Vereinigten Weißeritz. Es handelt sich um ein Gebiet, das bei Versagen einer Hochwasserschutzanlage, die vor einem 100jährigen Hochwasserereignis schützen soll, überschwemmt wird. Gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser soweit wie möglich zu verhindern.

Denkmalschutz

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet verschiedene geschützte Einzelbauwerke in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Diese werden nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 39 von 41

8.5. Hinweise

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Archäologie

Archäologische Ausgrabungen müssen durch das Landesamt für Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durchgeführt werden. Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, so ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der ehemaligen Nutzung einer Teilfläche des Plangebietes als Tankstelle einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Im Rahmen der Bauarbeiten bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden mitzuteilen. Kontaminiertes Aushubmaterial und ggf. auch das kontaminierte Bodenareal ist bis zu einer Entscheidung der Behörde so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Bei Baumaßnahmen auf der gekennzeichneten Fläche „A 01“ sind im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Gehölzschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 16. Juni 1995 (zuletzt geändert durch das Landesumweltrecht am 19.10.2010) zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt, das die Untersuchung bezüglich Altlasten, Kampfmitteln usw. zum Inhalt hatte. Da eine Kampfmittelbelastung aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 40 von 41

9. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Schützenplatz GmbH & Co.KG. Die angrenzenden Straßenparzellen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Im Bereich der Schützengasse ist eine Begradigung der Flurgrenzen vorgesehen. Die Grundstücksneuordnung wird durch den Eigentümer vollzogen. Die Flurstücks- und Eigentumsregelungen können auch über eine freiwillig vereinbarte vereinfachte Umlegung erfolgen

Zur Verwirklichung des Plangebietes muss das Plangebiet verkehrlich und medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen dem zukünftigen Erschließungsträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Nach Realisierung der auf privaten Flächen geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen soll die Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden erfolgen.

Die Sicherung der geplanten Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Grundstückseigentümer (Schützenplatz GmbH & Co.KG) erfolgen.

10. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	17.820 m ²	100,0 %
Gebäudebestand	3.455 m ²	19,4 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.550 m ²	8,7 %
versiegelte Parkplätze, Zufahrten, Wege	9.830 m ²	55,2 %
unversiegelte begrünte Flächen	2.985 m ²	16,7 %

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	17.820 m ²	100,0 %
Gebäude	6.690 m ²	37,5 %
<i>davon mit extensiver Dachbegrünung</i>	4.015 m ²	22,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	4.370 m ²	24,5 %
Grünfläche / Spielplatz	340 m ²	2,0 %
unversiegelte begrünte Hofflächen	6.420 m ²	36,0 %
<i>davon begrünte Dachflächen Tiefgaragen</i>	4.290 m ²	24,1 %

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.11.2016

Seite 41 von 41

11. Quellen /Gutachten

Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH
Masterplan zum Quartier Könneritzstraße 25 („KÖ 25“)
Berlin, September 2015

BIB Bolduan Ingenieurbüro
Baugrundgutachten zum Baugebiet Könneritzstraße
Riesa, Juli 2015

Müller-BBM GmbH, NL Hamburg
Schalltechnische Untersuchung zum Planvorhaben „Quartier am Schützengarten“
Hamburg, Juli 2012, Ergänzung vom August 2016

Müller-BBM GmbH, NL Dresden
Untersuchungen zur Mindestbesonnung nach DIN 5034 zum „Quartier am Schützengarten“
Dresden, Juli 2012

Sachverständigenbüro Hahn
Bebauungsplan Nr. 323 - Sachstandsbericht zum Stand der artenschutzrechtlichen Prüfung
nach erfolgter Bestandserfassung
Dresden, Juli 2015

Mund, Gille + Partner / Dipl.-Ingenieure im Bauwesen
Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 323
Dresden, November 2015, Ergänzung vom September 2016

Mund, Gille + Partner / Dipl.-Ingenieure im Bauwesen
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 323
Dresden, Dezember 2015

12. Anlagen

- Anlage 1: Gestaltungsplan
- Anlage 2: Erschließungsplan Verkehr
- Anlage 3: Erschließungsplan Medien
- Anlage 4: Gehölzplan
- Anlage 5: Grünordnungsplan
- Anlage 6: Gestaltungsleitfaden