

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

**Bebauungsplan Nr. 3006
Dresden-Altstadt II/Strehlen
Lennéplatz**

vom 6. Februar 2018

nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 06.02.2018

Seite 2

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Datum:

AZ: 61.26. 3006 (5.1)

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 3006, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéplatz, nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsziele

In der Landeshauptstadt Dresden besteht nach wie vor Bedarf an Wohnraum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfes gedeckt sowie eine städtebaulich verträgliche, den Bestand ergänzende Reaktivierung brach liegender oder unbefriedigend genutzter Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden.

Mit seiner besonderen Lage nahe der Innenstadt und dem Großem Garten, unmittelbar angrenzend an die Bürgerwiese, besitzt das Gebiet ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der guten äußeren verkehrlichen Erschließung und den noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen sind ideale Voraussetzungen gegeben um eigenständige und besondere Quartiere zu realisieren.

Beabsichtigt ist eine insgesamt gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen in den Lagen gegenüber den Grünbereichen.

Zur Erzielung einer quartiersverträglichen und funktional-gestalterisch beabsichtigten Baustruktur, die stadträumlich aus der näheren Umgebung abgeleitet und daraus fortentwickelt wird, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Die geplante Bauweise bietet mit ruhigen Innenhöfen die Möglichkeit gute Wohnqualitäten zu erzielen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende planungsrechtlichen Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des im Ergebnis des Werkstattverfahrens ausgewählten städtebaulichen Entwurfs des Büros team 51.5° architekten, Wuppertal
- Arrondierung des Innenstadtrandbereiches und Revitalisierung der brachgefallenen zentrumsnahen Flächen
- Entwicklung eines verdichteten innerstädtischen Quartiers mit einer standortadäquaten gemischten Nutzung (Schwerpunkte Wohnen mit ca. 400 WE und nicht störendes Arbeiten)
- Sicherung einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Qualität
- Einbindung der Bebauung in den Stadtkörper und städtebauliche Verknüpfung der angrenzenden Quartiere

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 06.02.2018

Seite 3

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsbelastung
- Umsetzung der Belange des Umweltschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes
- Fassung der angrenzenden, überwiegend sehr weitläufigen Straßenräume durch Baumpflanzungen und Durchgrünung des Plangebietes
- Sicherung der Verkehrs- und Medienerschließung

Umweltbelange

Schutzgut Boden:

Die Biotopvielfalt im Gebiet ist gering. Als Ergebnis der zurückliegenden wechselnden anthropogenen Überprägungen des Planungsraumes, die bis in das 19. Jahrhundert durch historische Karten belegt sind, hat sich ein Mosaik aus versiegelten Flächen und von Vegetation verschiedener Ausprägung bestandener Flächen herausgebildet.

Zusammengefasst ergibt sich aktuell ein Versiegelungsgrad von ca. 15 % gegenüber einem Anteil vegetationsbedeckter Flächen von 85 %.

Versiegelte, gebäudenah begrünte und jüngere Sukzessionsflächen weisen keine besonderen Merkmale auf und sind von geringem – mittlerem Wert.

Im Planzustand werden ca. 60% des Plangebiets durch Gebäude, Zuwegungen und Tiefgarage versiegelt sein (ca. 15.860 m²). Damit steigt der Versiegelungsgrad um 45%. Insgesamt sinkt der Anteil begrünter und damit für das Schutzgut Boden begünstigter Fläche um 45% (von 85% auf 40%). Durch die mit dem Bauvorhaben verbundene Flächenversiegelung werden die natürlichen biotischen (Lebensraumfunktion) und abiotischen Bodenfunktionen (Filter-/ Puffervermögen, Wasserretentionsfunktion) überprägt und im Plangebiet stark eingeschränkt. Für das Schutzgut Boden stellt die starke Neuversiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung dar

Schutzgut Arten und Biotope:

Die Bedeutung des Planungsraumes für die Fauna wurde im Rahmen der Artenschutzfachlichen Untersuchung im Jahr 2015 untersucht und beschrieben.

Im Ergebnis wurden insgesamt 28 europäische Vogelarten, darunter 19 im Untersuchungsgebiet brütend ermittelt. Unter den Fledermäusen wurden 5 Arten im Untersuchungsgebiet registriert. Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen, sind aber im Bereich der Gehölze nicht auszuschließen. Darüber hinaus wurden für eine Besiedlung durch den Juchtenkäfer in Frage kommende Gehölzbereiche erfasst. Im Plangebiet entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Brutvogel- und Fledermausarten an Gebäuden und Gehölzen werden durch die Festsetzungen zum Artenschutz und zu einer hochwertigen Begrünung des Gebietes ausgeglichen. Positiv sind die Festsetzungen zur Errichtung intensiv begrünter Innenhöfe und extensiv begrünter Dächer zu bewerten.

Schutzgut Wasser:

Der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet lässt sich einem verdunstungs- und versickerungsdominiertem Gebietstyp zuordnen. Im Bestand versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet über unversiegelte und von Vegetation bedeckte Flächen vollständig.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 06.02.2018

Seite 4

Eine kleine untergeordnete Teilfläche des Plangebietes im Bereich der Einmündung Gellertstraße / Wiener Straße, die von Westen bis maximal 10 m in das Baufenster des Baugebietes MI 1 eingreift, ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Vereinigten Weißeritz ausgewiesen. Schädliche Auswirkungen von Überschwemmungen können hier bei einem Überflutungsereignis oberhalb eines Levels eines 100 jährigen Hochwassers und einem Versagen der gewässernahen Schutzeinrichtungen nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Neuversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände stark eingeschränkt. Eine Bewirtschaftung anfallenden Niederschlagswassers kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zugelassen werden. Eine teilweise Ableitung anfallender Niederschlagswasser in die Kanalisation erscheint in Anbetracht des begrenzt verfügbaren Freiraumes und der für eine Versickerung nur bedingt geeigneten Flächen und Bodenhorizonte wahrscheinlich. Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet relevant gemindert. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß, die Festsetzungen zu Regenwasserbewirtschaftung, zu Flächenbefestigung, zu Dach- und Fassadenbegrünung werden die negativen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt gemildert.

Schutzgut Klima und Landschaftsbild:

Das Plangebiet ist derzeit von einzelnen ruinösen ehemaligen Wohn- und Gewerbegebäuden und Garagen, sowie einem großen zusammenhängenden waldartigen Gehölzbestand und Einzelgehölzen geprägt.

Der Waldbereich trägt durch Beschattung zur Kalt und Frischluftentstehung bei und erfüllt damit Funktionen des Klimaausgleichs innerhalb der Stadtstruktur. Die Gehölze reichern die Umgebungsluft durch direkte Verdunstung von den Blattoberflächen und Transpiration mit Feuchtigkeit an. Durch Luftberuhigung innerhalb der Vegetationsbestände und die z.T. strukturierten Blattoberflächen wird Staub aus der Luft ausgefiltert und die Luftqualität gebessert.

Der Wald ist nach der synthetischen Klimafunktionskarte als Übergangsbereich zwischen Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten und Bereichen stadtklimatischer Veränderung kartiert. Die verbleibenden Flächen gehören zum Bereich geringer stadtklimatischer Veränderung.

Das Plangebiet ist durch Feinstaub (PM10) belastet. Grund dafür sind insbesondere die das Plangebiet umschließenden stark frequentierten Verkehrsstrassen.

Das aktuelle Kleinklima im Planungsgebiet wird auf Grund des hohen Durchgrünungsgrades und die schattierende Wirkung des Baumbestandes als ausgeglichen eingestuft.

Die Errichtung der Gebäude erfordert die sehr weitgehende Beseitigung der bestehenden Gehölzstrukturen. Bezüglich der großräumigen Strömung sind die Auswirkungen des Vorhabens nicht abschließend abschätzbar. Es ist davon auszugehen, dass die Bebauung für die im Laufe der Nacht zunehmende Strömung aus südöstlicher Richtung kein bedeutendes Hindernis darstellt.

Das geplante Hochhaus steht quer zur Strömungsrichtung (Kaltluft) und Durchlüftungsrichtung (Hauptwindrichtung), im Zuge der einfachen Änderung wurde das Gebäude in seiner Breitenausdehnung reduziert.

Die neuversiegelten Flächen führen neben einer Temperaturerhöhung durch erhöhtes Wärmespeichervermögen und Abwärme der Gebäudewände auch zu einer Minderung der Luftfeuchtigkeit durch das reduzierte Verdunstungspotential des verloren gegangenen Großgrüns und einer kleinklimatischen Erwärmung des Gebietes. Ein Funktionsverlust als lokaler Ausgleichsraum thermisch / oder lufthygienisch ist zu prognostizieren. Durch die Reduzierung der Versie-

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 06.02.2018

Seite 5

gelung auf das notwendige Maß, die Festsetzungen zu Regenwasserbewirtschaftung, zu Flächenbefestigung, zu Dach- und Fassadenbegrünung werden die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima reduziert.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die das Stadtbild des Geltungsbereiches prägenden Landschaftsmerkmale sind der Waldbestand und das Großgrün bestehend aus Einzelgehölzen und Baumgruppen. Die im Plangebiet verbliebenen baulichen Strukturen schränken in Anbetracht ihres schlechten baulichen Zustands die Stadtbildqualität stark ein.

Die nördlich und westlich verlaufenden Hauptstraßen mit parallel geführten Straßenbahnstrecken, sowie die Bahnstrecke südlich der Wiener Straße wirken stark verlärmend. Die südlich verlaufende Bahnlinie hat einen visuellen und räumlichen Abgrenzungseffekt. Die im Südosten angesiedelte Tankstelle mit Waschanlage wirkt störend in das Plangebiet hinein. Die Gesamtbewertung der Qualität des Landschaftsbildes fällt im Vorentwurf des Landschaftsplanes 2014 gering bis mittel aus. Durch die sich nördlich anschließenden Freiflächen des Großen Gartens, des Zoos und des Blüherparks stehen Flächen für die Naherholung ortsnahe zur Verfügung. Mit einer Bebauung wird sich das bestehende Stadt- und Landschaftsbild maßgeblich wandeln. Die im Rahmen der Grünordnung festgesetzte Begrünung des Quartiers mit solitären Bäumen, Strauchgruppen und Hecken sowie der kleinflächige Erhalt eines zusammenhängenden Gehölzbestandes im Nordosten soll die Veränderung des status quo so weit als möglich kompensieren. Einer qualitativ hochwertigen Fassadengestaltung kommt auf Grund ihrer für die kommenden Jahrzehnte andauernden optisch gegenüber dem neu zu pflanzenden Grün deutlich stärkeren Präsenz eine für das Stadtbild besondere Bedeutung zu.

Schutzgut Mensch/Gesundheit:

Das Plangrundstück ist aktuell – von wenigen offensichtlich regelmäßig angefahrenen Bestandsgaragen abgesehen – frei von Nutzung, eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Es wird durch erhebliche Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms, Immissionen angrenzender gewerblicher Nutzungen sowie Freizeitlärm beeinträchtigt. Die Orientierungswerte für die zulässige Lärmbelastung werden im Plangebiet durch die Verkehrslärmemittanten (Kraftfahrzeugverkehr, Straßenbahnverkehr, Zugverkehr) z.T. deutlich während der Tages- und der Nachtstunden überschritten. Die Gebietsbelastung durch Gewerbelärm der benachbarten Tankstelle und Autowaschanlage wirkt für die südöstlich ausgerichteten Gebäude relevant beeinträchtigend. Die von der Sportanlage des Stadions ausgehende Lärmbelastung ist auf Tage mit Spiel- oder Veranstaltungsbetrieb beschränkt und betrifft in erster Linie die nordwestlich ausgerichtete Bebauung.

Der Bebauungsplan trifft zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Nordöstlich des Plangebietes schließt sich die Äußere Bürgerwiese sowie der Große Garten an, die als historische Gartenanlagen als Sachgesamtheit nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesen sind.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 06.02.2018

Seite 6

Der Bebauungsplan folgt nicht der Erwartung, auch im Plangebiet selbst wieder historisch intendierten Baustrukturen aufzugreifen und hier eine stadträumliche Verknüpfung einer aufgelockerten und durchgrünten (Villen-)Struktur mit dem Landschaftsraum der Bürgerwiese herstellen zu können. Grund dafür ist der erfolgte Ausbau der dreiseitig umlaufenden und stark frequentierten Hauptverkehrsachsen Gellertstraße / Lennéstraße, Lennéplatz und Gerhart-Hauptmann-Straße mit jeweils mehreren Richtungsfahrbahnen, separaten Gleiskörpern für die Straßenbahn, Haltestellen, Fuß- und Radwegen und resultierenden Gesamtbreiten von teilweise über 30 m sowie einem besonders weiträumigen Kreuzungsbereich. Die dadurch irreversibel entstandene Insellage des Plangebietes mit hoher Lärmvorbelastung ist mit den sonstigen Siedlungsflächen im Nahbereich nicht zu vergleichen und bedarf einer eigenständigen städtebaulichen Lösung mit solitärem Charakter und Gewicht.

Kompensations- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Festsetzungen zu Kompensations- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der Bilanzierung der erarbeiteten Grünordnungsplanung.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Naturhaushalt sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Dazu gehören die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen sowie zur Anlage von Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Weiterhin werden Festsetzungen, zur Minimierung von Flächenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen getroffen.

Für die Kompensation der flächenhaften Waldverluste im Plangebiet werden seitens der Landeshauptstadt Dresden, Untere Forstbehörde zwei Flächen für die ersatzweise Neuaufforstung vorgesehen:

Gemarkung Hellerau Flst. 555, 555b, 543g u.a., ca. 11.000 m²

Gemarkung Kaitz Flst. 173/2, 2.235 m²

Ziel der Neuaufforstung ist der Ersatz für die verloren gehenden Funktionen des Waldes im Plangebiet in besonderem Bezug auf die Lebensraumfunktion und die Klimaschutzfunktion flächiger, alter, zusammen hängender Gehölzflächen. Durch die Neuaufforstungen können die funktionalen Verluste in Bezug auf die Lebensraumfunktion innerhalb eines Zeitraumes von ca. 80 Jahren ausgeglichen werden.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Abwägungsprozess in der Begründung erläutert. Der Bebauungsplan wurde redaktionell überarbeitet. Es wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Dies betraf eine Veränderung der zulässigen Breite des hohen Gebäudes im des Baufeldes WA 1. Dazu wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde abgesehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106, Dresden-Altstadt II/Strehlen, Lennéparkzentrum, welcher mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 10. Februar 2000 in Kraft getreten ist. Mit dem Bebauungsplan wurde für das Gebiet zwischen Gellertstraße, Lennéplatz, Gerhart-Hauptmann-Straße, Richard-Strauss-Platz

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 06.02.2018

Seite 7

und Wiener Straße Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums mit einem angemessenen Wohnanteil. Die Flächen sind als Kerngebiete mit sehr hoher Bebauungsdichte festgesetzt. Bis heute ist eine Umsetzung nicht erfolgt, das zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist von der Entwicklung überholt und Chancen für eine Realisierung werden nicht mehr gesehen.

Darüber hinaus war ein geringer Teil des Plangebiets vom Hochwasser 2002 betroffen. Dieser Bereich liegt aktuell innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets.

Im Fazit dessen wurde 2013 in einem gemeinsam durch die Landeshauptstadt Dresden und die Grundstückseigentümer getragenen vorlaufenden wettbewerblichen Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung nach neuen Lösungsansätzen und Ideen für die Entwicklung des Quartiers gesucht. Die Grundlage für den Bauungsplan Nr. 3006 bildet das Planungskonzept des Büros team 51.5° architekten, Wuppertal, welches im Ergebnis dieses Verfahrens erarbeitet wurde und der weiteren Entwicklung der Fläche zugrunde gelegt wird.

Um die Ziele dieses städtebaulichen Konzeptes aus der Mehrfachbeauftragung umsetzen zu können, bedarf es der planerischen Steuerung mittels des Bauungsplanes.

Szugat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt