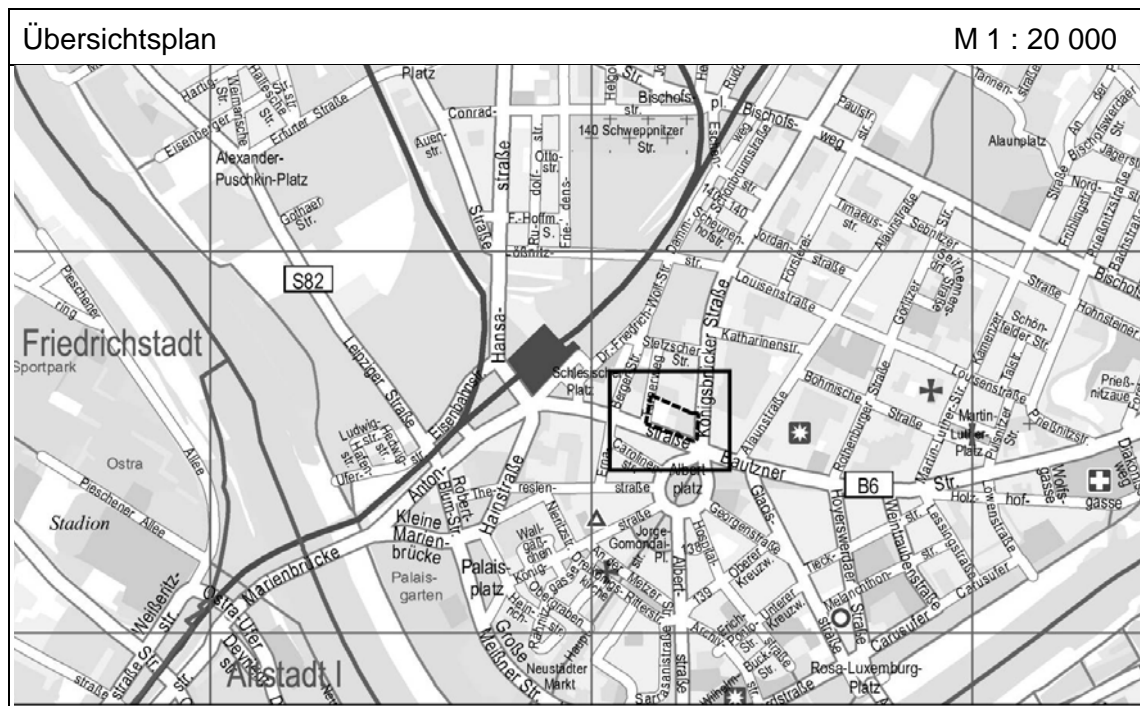


Anlage 4

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 655 Dresden-Neustadt Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 2. August 2010



Vorhabenträger:
DresdenBau und Projektierungs GmbH
Tiergartenstraße 36; 01219 Dresden

Planverfasser:
Architektenforum, Architekturbüro Töberich
Tiergartenstraße 36; 01219 Dresden

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 2 von 45

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
	1.1. Geltungsbereich.....	5
	1.2. Lage, Flächengröße und Topographie	5
	1.3. Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen.....	5
2.	Rechtsslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung.....	6
	2.1. Rechtsslage.....	6
	2.2. Planungserfordernis.....	7
	2.3. Planungsziele.....	7
	2.4. Städtebauliches und bauliches Konzept.....	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
	3.1. Raumordnung und Landesplanung	9
	3.2. Flächennutzungsplan	10
	3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	10
	3.4. Weitere rechtliche Bindungen	12
	3.5. Gender Mainstreaming.....	13
4.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	13
	4.1. Umweltverträglichkeitsprüfung	13
	4.2. Vertiefende Untersuchung einzelner umweltmedialer Aspekte entsprechend Vorprüfung.....	14
	4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
	4.2.2. Prognose bei Durchführung der Planung	16
	4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	17
	4.2.4. Darstellung der weiteren Umweltaspekte und Schutzgüter	19
	4.2.5. Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	25
	4.2.6. Eingriffsausgleich.....	25
5.	Grünordnung.....	26
6.	Erschließung	27
	6.1. Verkehrserschließung	27
	6.1.1. Einordnung in das regionale Verkehrsnetz.....	27
	6.1.2. Ein- und Ausfahrt Individualverkehr.....	28
	6.1.3. Ein- und Ausfahrt Anlieferung	29
	6.1.4. Stellplatznachweis PKW.....	29

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 3 von 45

6.1.5. Fahrradstellplätze.....	30
6.1.6. ÖPNV.....	30
6.1.7. Fußgänger/Fußgängerinnen	30
6.2 Stadttechnische Erschließung.....	30
6.2.1. Trinkwasserversorgung.....	30
6.2.2. Entwässerung	31
6.2.3. Energieversorgung.....	32
6.2.4. Heizung.....	32
6.2.5. Fernmeldeversorgung.....	33
6.2.6. Stadtbeleuchtung	33
6.2.7. Dresdner Verkehrsbetriebe	33
7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte.....	33
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	33
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	34
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung	35
7.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....	37
7.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen.....	37
7.1.5. Verkehrsflächen	38
7.1.6. Grünordnerische Festsetzungen	38
7.1.7. Geh-, Fahr und Leitungsrechte	39
7.1.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes..	40
7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
7.2.1. Dachgestaltung.....	40
7.2.2. Fassadengestaltung.....	40
7.2.3. Werbeanlagen	41
7.2.4. Auskragungen, Kolonnaden und Arkaden.....	42
7.3. Nachrichtliche Übernahmen.....	42
7.4. Hinweise	42
7.4.1. Trümmerschutt.....	42
7.4.2. Bodenschutz	42
7.4.3. Artesischer Brunnen.....	42
7.4.4. Einzeldenkmal Hochhaus am Albertplatz	42
7.4.5. Kampfmittelbelastung.....	42
7.4.7. Altlastenverdachtsflächen	43
7.4.7. Bodenfunde.....	43

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 4 von 45

8.	Flächenbilanz	43
9.	Plandurchführung	44
	9.1. Bodenordnung	44
	9.2. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	44
10.	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	44
	10.1. Erschließung	44
	10.2. Ausgleichsmaßnahmen	44
11.	Anlagen	44
12.	Quellen	44

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 5 von 45

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 655, Dresden-Neustadt „Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz“ ist begrenzt

- im Norden durch die jeweils nördliche Grenze der Flurstücke 788/4, 790b und 790c der Gemarkung Dresden-Neustadt,
- im Osten durch den westlichen Straßenbord der Königsbrücker Straße (Flurstück 2446/5 der Gemarkung Dresden-Neustadt)
- im Süden durch den nördlichen Straßenbord der Antonstraße (Flurstück 2527/4, 2886 und 2890 der Gemarkung Dresden-Neustadt) und
- im Westen durch den westlichen Straßenbord des Turnerwegs (Flurstück 2533 der Gemarkung Dresden-Neustadt)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 788/4, 790a, 790b, 790c, 791, 791a, 792/1, 793/1, 794 und 2527/5 sowie Teile der Flurstücke 792/2, 793/2, 795/2, 2446/5, 2527/4, 2533, 2886 und 2890 der Gemarkung Dresden-Neustadt.

1.2. Lage, Flächengröße und Topographie

Das im räumlichen Geltungsbereich liegende Gebiet befindet sich im Ortsamtsbereich Dresden-Neustadt der Landeshauptstadt Dresden an der Grenze zum Neustädter Innenstadtring. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung von Königsbrücker und Antonstraße am Albertplatz.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,07 ha. Das Gelände ist weitgehend eben.

1.3. Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst eine derzeit ungenutzte innerstädtische Brachfläche an der Königsbrücker Straße und der Antonstraße.

Auf den Flurstücken 788/4, 790a, 790c, 791 und 791a einschließlich des Einzeldenkmals Hochhaus am Albertplatz befand sich bis Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts ein Verwaltungsstandort mit Betriebshof der Dresdner Verkehrsbetriebe AG. Seit diesem Zeitpunkt werden das Gelände und das Einzeldenkmal nicht mehr genutzt. Auf dem Flurstück 791a befinden sich zudem der Brunnen sowie das Brunnenhaus des Artesischen Brunnens, welcher eine Wasserentnahmestelle am Albertplatz außerhalb des Geltungsbereichs speist.

Auf dem Flurstück 792/1 befand sich ein denkmalgeschütztes zweigeschossiges Gebäude, welches seit längerer Zeit leer stand. Nach Aufhebung des Denkmalstatus wurde das Gebäude abgebrochen. Zuletzt wurde die Fläche als Abstellfläche für einen Gebrauchtwagenhändler genutzt.

Auf den Flurstücken 790b, 793/1 und 794 befanden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, welche mittlerweile nicht mehr vorhanden sind. Die auf dem Gelände stehenden Gebäude sind alle stark baufällig. Zuletzt wurde die Fläche ebenfalls als Abstellfläche für einen Gebrauchtwagenhändler genutzt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 6 von 45

Das Plangelände befindet sich am Albertplatz, auf welchem die Hauptachsen der Neustädter Innenstadt zusammengeführt werden. Die Antonstraße ist zudem Teil des Neustädter Innenstadtringes. Die Königsbrücker Straße ist die Haupteerschließungsachse in den Dresdner Norden. Demnach befindet sich das Plangebiet an einer exponierten Lage der Dresdner Innenstadt. Durch das direkt am Albertplatz liegende Hochhaus, welches die umliegende Bebauung weit überragt, wird dieser Knotenpunkt nochmals akzentuiert und damit die städtebauliche Bedeutung des Plangeländes unterstrichen. Dennoch ist gegenwärtig insbesondere aufgrund der Brachflächen um das leer stehende Hochhaus am Albertplatz die Eingangssituation in die Äußere Neustadt unklar und wenig attraktiv.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Königsbrücker Straße befinden sich Plattenbauten aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen. Die Erdgeschosszone wird durch kleine Läden und Dienstleistungsunternehmen genutzt, die teilweise leer stehen. Das Gebiet ist Bestandteil der Erhaltungssatzung Äußere Neustadt.

Südlich der Antonstraße befindet sich ein Gebiet mit Einzelhausbebauung in Form von hochwertigen zwei- bis fünfgeschossigen Stadtvillen aus den letzten zwei Jahrhunderten. Das Gebiet wird durch einen hohen Grünanteil geprägt und vorrangig zu Wohn- und Büro Zwecken genutzt. Das Gebiet ist Bestandteil der Erhaltungssatzung Innere Neustadt.

Die straßenbegleitende Bebauung, welche sich an der Königsbrücker Straße bzw. der Antonstraße an das Plangebiet anschließt, ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung, welche zum großen Teil unter Denkmalschutz steht (Antonstraße 8, 10, 14-16; Königsbrücker Straße 7, 9, 11). Trotz dieser homogenen Bebauung mit kulturhistorisch wertvollen Gebäuden stehen einige dieser Einzeldenkmale leer und sind unsaniert. Im rückwärtigen Bereich nördlich und westlich des Plangebiets sind Ansätze einer mehrgeschossigen Einzelhausbebauung mit Grünanteil erkennbar, welche aber durch eingeschossige gewerbliche Nutzungen und Brachflächen unterbrochen sind und kein homogenes städtebauliches Gefüge darstellen. Die städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets wird vor allem durch die Brachflächen im Plangelände und an der Dr.-Friedrich-Wolf-Straße behindert und kann damit trotz der sehr zentralen Lage am Neustädter Bahnhof bzw. am Albertplatz seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht gerecht werden.

2. Rechtslage, Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Rechtslage

Der Vorhabenträger, die DresdenBau und Projektierungs GmbH, hat mit Schreiben vom 12.07.2010 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung:

ALBERT PARK

Bauvorhaben Bürgerhaus mit großflächigem Einzelhandel und Garage,

Sanierung des denkmalgeschützten Hochhauses am Albertplatz,

beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 09.06.2010 dafür votiert, dass die Verwaltung das Konzept für die Entwicklung des Vorhabens vorantreiben soll. Dabei sei auch der großflächige Einzelhandel zu akzeptieren, um die wirtschaftliche Grundlage zur Sanierung des Hochhauses am Albertplatz zu schaffen.

Das Vorhaben wurde durch den Vorhabenträger im Vorfeld bereits einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 7 von 45

- im Ortsbeirat der Ortsamtes Neustadt am 16.02.2010 und 08.06.2010,
- im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 19.05.2010,
- auf Bürgerversammlungen im Hochhaus am Albertplatz am 11.02.2010 sowie im Stadtteilhaus Dresden Neustadt auf der Prießnitzstraße am 09.03.2010,
- in der Tagespresse und
- in einem Internetforum, welches vom Vorhabenträger zur Bürgerbeteiligung eingerichtet wurde und dessen Adressen über die Tagespresse und lokale Webseiten verbreitet wurden.

Die Vorschläge der Bürger und Gremien (Fasadengestaltung, Nutzungskonzept, Fahrradverkehr usw.) wurden bei der Entwicklung des Projektes berücksichtigt. Mit dieser breiten Beteiligung der Gremien und der Öffentlichkeit erfolgte eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele der Planung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums sowie die Umnutzung des Hochhauses in ein Bürgerhaus am Albertplatz geschaffen werden.

Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden abzuschließen.

2.2. Planungserfordernis

Der Standort ist bauplanungsrechtlich als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu betrachten (§ 34 BauGB). Geplant wird unter anderem ein großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO. Der Vorhabenträger hat sich in Übereinstimmung mit der Stadt entschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um rechtssicher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung seines Bauvorhabens zu schaffen.

Mit der Planung soll gleichzeitig die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der derzeit brachliegenden Fläche geschaffen werden. Die Fläche ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage für eine Bebauung geeignet.

Das Plangebiet wird bauplanungsrechtlich als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB eingeordnet. Hieraus ergibt sich, dass die Eingriffsregelung gem. § 21 Abs. 2 BNatschG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ausgesetzt ist.

2.3. Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, das Hochhaus am Albertplatz zu sanieren sowie die Errichtung eines multifunktionalen Einkaufszentrums und Bürgerhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.000 m² planungsrechtlich zu sichern und damit eine innerstädtische Brachfläche in bester Lage zu rekultivieren.

Ein maßgeblicher Bestandteil des Vorhabens ist das Bürgerhaus im Einzeldenkmal Hochhaus am Albertplatz, für welches eine Vielzahl von kulturellen und stadtteilspezifischen Nutzungen geplant ist, wie zum Beispiel die Stadtteilbibliothek, eine Galerie, Ateliers und gastronomische Nutzungen im Innen- und Außenbereich.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 8 von 45

Diese Nutzungsvielfalt, welche auf Empfehlungen der Bewohner und Bewohnerinnen der Äußeren Neustadt in den bisherigen Bürgerbeteiligungen zurückgeht, sowie die Aufnahme von Vorschlägen der Bürger zur äußeren Gestaltung des Vorhabens, welche in der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt wurden, sollen gewährleisten, dass das Vorhaben als Ganzes von der Bevölkerung als lebendiger Bestandteil des Ortsteilzentrums akzeptiert wird.

Durch die großflächige Handelseinrichtung kann gleichzeitig die wirtschaftliche Basis für die Sanierung des Einzeldenkmals Hochhaus am Albertplatz geschaffen werden, welches sich in einem sehr desolaten Zustand befindet. Nach der Sanierung gibt das Hochhaus als Identität stiftendes Einzeldenkmal dem Bauvorhaben eine Signifikanz im Stadtbild und kann gleichzeitig als großstädtisches Eingangstor für die Äußere Neustadt wirken. Der Albertplatz als eine der bedeutendsten Platzanlagen der Dresdner Neustadt wird baulich abgeschlossen.

Des Weiteren soll die Umsetzung des Vorhabens Initialzündung für die Entwicklung des rückwärtigen Gebiets bis zum Schlesischen Platz, der Dr.-Friedrich-Wolf-Straße und der Lößnitzstraße sein, welches das Eingangstor der Stadt zum Neustädter Bahnhof und den angrenzenden Bundesstraßen darstellt.

Die begleitenden Maßnahmen der Grünordnung, der Erschließung sowie Regelungen zu den auf die Handelseinrichtung bezogenen Werbeanlagen werden durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert und ihre Umsetzung im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden vereinbart.

2.4. Städtebauliches und bauliches Konzept

Ausgehend von der im weiteren Straßenverlauf der Königsbrücker und Antonstraße angrenzenden kulturhistorisch wertvollen Einzelhausbebauung ist die Kubatur des Bauvorhabens geprägt durch geschlossene Würfelbauten mit in Ansicht und Grundriss deutlich zurückgesetzten, zur Straße verglasten Verbindungsflächen. Damit wird trotz der großen Baumasse die städtebauliche Struktur der Einzelhausbebauung in den Ansichten erlebbar und setzt in dieser Form Akzente für die Entwicklung des umliegenden Gebiets. Die Größe der Würfel orientiert sich an der ehemals auf dem Gelände bzw. noch heute im weiteren Straßenverlauf vorhandenen Baukörpern und greift den in der Erhaltungssatzung Innerer Neustadt formulierten Gedanken der Wiederherstellung bzw. Erhaltung der für das Gebiet typischen offenen Bauweise auf.

In zentraler Lage zur Antonstraße öffnet sich das Bauvorhaben mit einem Vorplatz.

Mit dieser platzförmigen Aufweitung wird einerseits ein repräsentatives Entree und ein beispielbarer Raum geschaffen und andererseits unterstützt diese Planung wie auch die städtebauliche Struktur des Neubaus insgesamt den städtebaulichen Gedanken des Neustädter Grünrings gemäß der Erhaltungssatzung Innere und Äußere Neustadt. Die auf der Antonstraße vorhandene Symmetrie des Straßenraumprofils wie auch vieler Einzelbaukörper wird durch diesen Vorplatz auch im beschriebenen Vorhaben aufgenommen.

Die Bauflucht an der Antonstraße orientiert sich zudem an den beiden denkmalgeschützten Objekten Antonstraße 8 und 10 und springt demnach hinter die Grundstücksgrenze. Die Zwischenflächen werden mit der Pflanzen der Fassadenbegrünung bepflanzt, womit das für das Gebiet typische Thema der historischen Vorgärten zitiert wird.

Im Plangebiet gab es Ende des 19. /Anfang des 20. Jahrhunderts Ansätze zur Entwicklung einer Blockrandbebauung am Albertplatz und der Königsbrücker Straße. Das Hochhaus am Albertplatz wurde in dieser Zeit als modernes Solitärgebäude errichtet. Die beiden noch heute vorhandenen und ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Seitenflügel des Hauptgebäudes stellten den baulichen Anschluss an die seinerzeit vorhandene bzw. geplante Nachbarbebauung dar.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 9 von 45

Insbesondere durch die Zerstörung der straßenbegleitenden Bebauung auf der Königsbrücker Straße 1 - 3 im Zweiten Weltkrieg sind die Spuren dieser städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vorhanden. Angesichts der kulturhistorisch wertvollen Bebauung in der Umgebung sprechen stadtplanerische und denkmalpflegerische Ziele heute vielmehr dafür, diesen städtebaulichen Ansatz der Blockrandbebauung nicht mehr weiterzuverfolgen, sondern den Charakter der durch den Neustädter Grünring und den Albertplatz geprägten stark durchgrünerten Bauweise aus Einzelbaukörpern weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist der Abbruch der beiden Seitenflügel des Einzeldenkmals folgerichtig.

Die Fassaden des Einzeldenkmals werden entsprechend dem Bestand als Putzfassade in Abstimmung mit der Denkmalpflege saniert.

Die Fassadengestaltung der Neubaukörper soll in ihrer Gestaltung den Charakter der zuvor beschriebenen Einzelhausbebauung mit Verbindungsflächen und damit die Eigenart der siedlungstypischen historischen Ortsrandlage unterstützen.

Zur Antonstraße greift die Gestaltung der Würfelhäuser den Gebietscharakter des auch in der Erhaltungssatzung geforderten hohen Grünanteils sowie die Wünsche der Neustädter Bevölkerung auf, indem die straßenbegleitenden Fassaden großflächig begrünt werden. Als Pflanzarten sollen wilde Weinsorten verwendet werden, welche sehr gut für den Standort geeignet sind und auch im Winter durch die Struktur der Rankgerüste eine individuelle Note geben. Die Ansicht unterliegt somit in ihrem Erscheinungsbild einem jahreszeitlichen Wechsel.

Die Fassade der Würfel an der Königsbrücker Straße wiederum orientiert sich an der gegenüberliegenden Straßenseite und wird als Steinfassade mit Kolonnaden im Erdgeschoss ausgebildet. Damit wird dem Standort als Tor der Königsbrücker Straße zur Stadt mit großstädtischem Flair Rechnung getragen.

In Abweichung von den Würfelbauten werden die zur Königsbrücker und Antonstraße gelegenen Fassaden der Verbinderbauten durch einen Materialwechsel (z. B. Glas) mit einer deutlich transparenteren Wirkung abgesetzt.

Auch auf den Nord- und Westfassaden wird die städtebauliche Struktur der Einzelhausbebauung durch Farb- oder Materialunterschiede unterstützt.

Der im Plangelände befindliche Artesische Brunnen steht unter Denkmalschutz und wird erhalten. Die bauliche Hülle des Artesischen Brunnen wird in veränderter Form und in Abstimmung mit der Denkmalpflege in die Neubebauung integriert, um die Brunnentechnik für die Bevölkerung sichtbar zu machen und damit auch den technischen Aspekt des Denkmals mehr in den Fokus des öffentlichen Interesses zu rücken.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt als Bestandteil des Sachsendreiecks in ihrem räumlichen Wirkungsbereich über Sachsen hinaus Entwicklungsfunktionen zur Außendarstellung des Freistaates, zur Entwicklung der europäischen Metropolregion und als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 10 von 45

In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als regionales Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge weiter qualifiziert. Der Regionalplan weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Eine ausreichende, attraktive Versorgung der Bevölkerung ist zu gewährleisten. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/ Auslastung bereits vorhandener innerstädtischer Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Für das Plangebiet selbst bestehen folgende regionalplanerische Ausweisungen:

- Sichtexponierter Elbtalbereich (Ziel 7.2.4): Der Sichtexponierte Elbtalbereich ist in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.
- Der Südliche Rand des Plangebiets ist als siedlungstypisch historische Ortsrandlage ausgewiesen (Ziel 7.2.2): Die siedlungstypischen historischen Ortsrandlagen sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten.
- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination (Ziel 7.3.4): In den „Gebieten mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination“ sind unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse auf der Grundlage von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Mittel- bis langfristig soll eine Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden, die der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie entspricht.

Die genannten Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

3.2. Flächennutzungsplan

In dem seit 10.12.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 liegt der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 655 innerhalb einer gemischten Baufläche. Ein ca. 25 m breiter Streifen entlang der Königsbrücker Straße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt. Die mit dem Vorhaben geplanten Nutzungen „großflächiger Einzelhandel“, Gastronomie, Büros und Gemeinbedarfseinrichtungen decken sich nicht vollständig mit den Planungszielen des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans muss vorgenommen werden.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Die Stadt Dresden verfügt in Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) über ein Zentrenkonzept, welches 2006 in seiner aktualisierten Form beschlossen wurde. Mit der Überarbeitung des Zentrenkonzeptes reagierte die Stadt auf Entwicklungen der Zentren und des Einzelhandels in der Stadt und auf neue gesetzliche Rahmenbedingungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Ziel ist es u. a., zentrenrelevanten Einzelhandel nur noch in den zentralen und im Zentrenkonzept festgelegten Versorgungsbereichen zuzulassen. Als Handlungserfordernis zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes wurde u. a. beschlossen, für ausgewählte Zentren räumlich-funktionale Entwicklungskonzepte erarbeiten zu lassen. Dies wurde im vorliegenden Fall für das Ortsteilzentrum (OTZ) Äußere Neustadt im Jahr 2008 vorgelegt.

Das Hochhaus am Albertplatz sowie ca. die Hälfte des im Geltungsbereich inbegriffenen Geländes befinden sich nach Zentrenkonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Äußere Neustadt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 11 von 45

Der Standort ist Teil eines größeren Bereichs, dem mit Beschluss des Zentrenkonzeptes 2007 ein besonderes Entwicklungspotenzial in der Grund- und Nahversorgung bescheinigt wurde. Ein Teil des geplanten Vorhabens befindet sich laut Plan außerhalb der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches. Da allerdings das Vorhaben eine Nutzungseinheit darstellt und die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches nicht grundstücksgenau ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben in räumlichem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dem Ortsteilzentrum wird sowohl im Zentrenkonzept als auch im Entwicklungskonzept für das OTZ Äußere Neustadt ein Entwicklungspotenzial für einen Einzelhandelsmagneten als auch den Lebensmitteleinzelhandel unterstellt. Der Standort des Hochhauses am Albertplatz ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches aufgrund seiner funktionalen und städtebaulichen Bedeutung. Ohne Zweifel ist er für die Etablierung zentrentypischer Funktionen aus den Bereichen Büro, Dienstleistungen, Handel, Kultur, Freizeit und Soziales geeignet. Die Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes richten sich darauf, eine in Wertsetzung des Hochhauses als attraktiven Stadtbaustein voranzutreiben, der gleichzeitig den westlichen Pol der Einzelhandelslage Bautzener Straße stärkt und diesen Teil an die Geschäftslagen der Äußeren Neustadt anbindet.

In der Entwicklungsphase des Projektes wurde das ursprünglich vom Vorhabenträger geplante Konzept mit einem SB-Warenhaus (5.000 m² Verkaufsfläche) und einem Drogeriefachmarkt (1.200 m² Verkaufsfläche) auf Forderungen der Landeshauptstadt Dresden angepasst. Insbesondere das SB-Warenhaus wurde aufgrund des sehr großen Einzugsbereiches vom Geschäftsbereich Stadtentwicklung als kritisch bewertet. Darüber hinaus wurde vom Geschäftsbereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Dresden allgemein der Anteil der Lebensmittel als zu hoch eingeschätzt. Im Ergebnis wurden nunmehr im Auftrag des Vorhabenträgers folgende kleinteiligere Einzelhandelsnutzungen in einer städtebaulichen Wirkungsanalyse durch das Büro Dr. Lademann & Partner¹ untersucht:

- Verbrauchermarkt mit insgesamt 3.550 m² Verkaufsfläche (davon ca. 15 % Non-Food als Randsortiment),
- ein Drogeriefachmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche,
- verschiedene Konzessionäre auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m² (periodischer Bedarf) sowie
- ergänzende Anbieter des aperiodischen Bedarfs mit den Vorhabenssortimenten Bekleidung (1.000 m²), Schuhe (300 m²), Sportartikel (300 m²) und Spielwaren (200 m²).

Inwiefern der Standort mit der gegenüber dem Zentrenkonzept geplanten räumlichen und funktionalen Ausdehnung, insbesondere der Nutzung Einzelhandel, für die zentralörtliche Entwicklung der Stadt verträglich ist, war Gegenstand dieser Untersuchung. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort eine Magnetfunktion für das Ortsteilzentrum Äußere Neustadt wahrnehmen kann und die geplante Einzelhandelsentwicklung verträglich ist.

Das Vorhaben wird einen Marktanteil von insgesamt rd. 7 % innerhalb des Einzugsgebiets erreichen. Die Umsatzumverteilungsquoten werden bei maximal rd. -7 bis -8 % im periodischen Bedarf, bei maximal rd. -3 bis -4 % bei Bekleidung und Schuhen, bei maximal rd. -5 bis -6 % bei Sportartikeln sowie bei maximal rd. -9 bis -10 % bei Spielwaren liegen und aufgrund der räumlichen Nähe und den Angebotsüberschneidungen im Ortsteilzentrum Äußere Neustadt jeweils am höchsten ausfallen.

¹ Quelle 1: Dr. Lademann & Partner 2010, Städtebauliches Verträglichkeitsgutachten für den geplanten Einzelhandelsstandort Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz in Dresden (Gutachten liegt ab 22.08.2010 zur Einsichtnahme vor)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 12 von 45

Dabei sind die Umsatzverteilungsquoten in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 10% und werden somit nach allgemeiner Rechtsauffassung als unwesentliche Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels betrachtet. Die höchsten Quoten werden dabei insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen im OTZ Äußere Neustadt zu erwarten sein. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Auswirkungen städtebaulicher Art im Sinne einer vorhabeninduzierten Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann jedoch ausgeschlossen werden. Gleichwohl wird das Vorhaben die Angebotsvielfalt und damit die Sogkraft des Ortsteilzentrums Äußere Neustadt erhöhen und zu einer Stärkung der Funktionsfähigkeit dieses Ortsteilzentrums beitragen. Das Vorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage, hat eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und durch das Vorhaben wird mit Beseitigung der Brachfläche und der Sanierung des Hochhauses ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Zusammenfassend hält das Gutachten fest, dass sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen lässt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung im Allgemeinen sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen können ausgeschlossen werden. Auch werden das Zentralitäts- und Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot erfüllt. Überdies entspricht das Vorhaben den Vorgaben aus dem Zentrenkonzept Dresden. Das Vorhaben kann als Magnetbetrieb die Kaufkraftabwanderung aus der Äußeren Neustadt in außerhalb gelegene Einzelhandelsstandorte reduzieren und dadurch das Ortsteilzentrum stärken.

3.4. Weitere rechtliche Bindungen

Erhaltungssatzungen

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat die Bereiche Dresden Innere und Äußere Neustadt unter den Schutz von zwei Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB gestellt. Die Erhaltungssatzung H 04 Dresdner Äußere Neustadt (rechtskräftig seit dem 12.01.1995) erfasst sowohl das Einzeldenkmal „Hochhaus am Albertplatz“ als auch die nach Norden angrenzenden Flurstücke 788/4, 790a und 790c. Während die an der Antonstraße gelegenen Flurstücke 791a, 792/1, 793/1 und 794 im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung H 30 Dresden – Innere Neustadt (rechtskräftig seit dem 28.09.2001) liegen.

Ziel der Satzungen ist der Erhalt der städtebaulichen Gestaltmerkmale bzw. die Wiederherstellung der städtebaulichen Maßstäblichkeit bezogen auf den Stadtgrundriss, die Straßenraumgliederung, die Freiraumgestaltung sowie die übergeordneten architektonischen Gestaltmerkmale, die vorrangig aus der tangierenden denkmalgeschützten Substanz abgeleitet werden können. Die Qualität der städtebaulichen Eigenart der Inneren Neustadt und der Äußeren Neustadt wird in diesem Bereich primär von einer übergreifenden, die einzelnen Teilbereiche verknüpfenden stadtstrukturellen Ordnung einschließlich verschiedener Blickachsen geprägt.

Die Grundstücke an der Antonstraße und der Königsbrücker Straße gehören zur Erweiterung des sogenannten, die Innere Neustadt umschließenden Grünringes. Der Bereich der ehemaligen Wallanlage zeichnet sich durch eine lockere Bebauungsstruktur aus. Das Straßenraumprofil der Antonstraße ist zwischen Eckbebauung am Schlesischen Platz und am „Verkehrshochhaus“ am Albertplatz symmetrisch mit beidseitigen Baumreihen ausgebildet und ergibt mit der offenen Bauweise mit Vorgärten ein harmonisches, das Ortsbild prägendes Erscheinungsbild.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 13 von 45

Die lockere Bebauung stellt ein wesentliches Dokument der städtebaulichen Entwicklung Dresdens im 19. Jahrhundert dar und ergibt das typische Ortsbild der in Gärten stehenden zwei- bis viergeschossigen Gebäude und ggf. ein- bis zweigeschossige Remisengebäude. Die Einbeziehung der Gärten und des Grünanteils der Grundstücke in das städtebauliche Erscheinungsbild durch unbebaute Hauszwischenzonen, begrünte Vorgärten ohne öffentlich einsehbare feste Einbauten sowie transparente Einfriedungen mit Sockel zum Straßenraum werden als wesentliches Gestaltmerkmal in der Begründung zur Satzung genannt.

3.5. Gender Mainstreaming

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

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Forderungen wie folgt:

Das Bauvorhaben ist hervorragend an den ÖPNV angebunden und ist auch zu Fuß bzw. per Rad sehr gut zu erreichen.

Das Objekt ist Bestandteil der Nahversorgung für die Bevölkerung.

Die Fahrradstellplätze sollen sich überwiegend in einem durch die Straßenbeleuchtung sehr gut ausgeleuchteten Bereich unmittelbar an der Antonstraße befinden; ein Teil der Fahrradstellplätze wird für Fahrräder mit Hänger ausgelegt, welche insbesondere für Mütter bzw. Väter mit Kindern geeignet sind.

In der Tiefgarage werden separate Frauen- und Behindertenparkplätze angeboten. Die öffentlich zugänglichen Bereiche innerhalb und außerhalb des Gebäudes werden auf eine größtmögliche Sicherheit der Bevölkerung hin überprüft (z.B. gute Ausleuchtung aller Bereiche, Alarm- und Sicherheitsanlagen).

Im Vorhaben werden eine Vielzahl von Arbeitsplätzen geschaffen, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur bevölkerungsreichen Dresdener Neustadt befinden.

4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

4.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 655 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf einer bestehenden innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden.

Entsprechend § 13 a BauGB handelt es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da durch ihn Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen entsprechend § 34 BauGB wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden sollen. Zudem wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung Rechnung getragen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 14 von 45

In Anwendung des § 3 Abs. 1 UVPG handelt es sich hierbei um ein Vorhaben nach Anlage 1, Nr. 18.8 des UVPG. Somit ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls² führte zu dem Ergebnis, dass einzelne umweltmediale Aspekte im Bebauungsplanverfahren einer Klärung zugeführt werden müssen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist daher nicht erforderlich.

Somit werden durch das Vorhaben auch die Kriterien der Umweltbelange bei der Einordnung als Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Planverfahren um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit einer Grundfläche unter 20.000 m² handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden neben der Klärung oben genannter umweltmedialer Aspekte nachfolgend Aussagen zu den umweltrelevanten Sachverhalten getroffen.

Dabei werden die Schutzgüter, bei denen Beeinträchtigungen bereits bei der Vorprüfung ausgeschlossen werden konnten bzw. eine Verbesserung des Ausgangszustandes angenommen werden kann, in einem kurzen Abriss einschließlich der prognostizierten Auswirkungen vorgestellt.

Die in der Vorprüfung für eine vertiefende Untersuchung benannten Schutzgüter bzw. Teilaspekte:

- Mensch – Lärm
- Altlasten - Bodenbelastung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Gehölzbestand (Bewertung nach Gehölzschutzsatzung)

werden nachfolgend einer ausführlicheren Klärung zugeführt und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Sich daraus ergebende Festsetzungen und Hinweise sind im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4.2. Vertiefende Untersuchung einzelner umweltmedialer Aspekte entsprechend Vorprüfung

4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Bestandsaufnahme erfasst den Umweltzustand des Plangebiets im Juli 2010.

4.2.1.1. Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch die Lärmbelastung der angrenzenden Straßen beeinflusst.

² Quelle 2: Schreiben des Umweltamtes Dresden vom 13.07.2010: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Albert-Park Königsbrücker Straße/Antonstraße; Einzelfallprüfung gem. § 3c (1) UVPG

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 15 von 45

Gemäß dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden (Quelle: www.dresden.de), Stadtentwicklung und Umwelt, Lärm ist von folgenden Schallemissionspegeln auszugehen:

- Königsbrücker Straße Tag-Abend-Nachtlärmindex 70/75 dB(A)
- Antonstraße Tag-Abend-Nachtlärmindex 70/75 dB(A)

Die Antonstraße ist im betreffenden Bereich bereits ausgebaut, für den Ausbau der Königsbrücker Straße wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Obwohl nach Verkehrsprognose 2020 der Verkehr auf der Königsbrücker Straße und der Antonstraße abnehmen wird, wird sich die Verkehrsbelastung im Plangebiet durch den zusätzlichen Verkehr der in der Verkehrsprognose 2020 nicht erfassten großflächige Einzelhandelseinrichtung des Vorhabens nicht verringern.

Insbesondere an den Fassaden im Einwirkungsbereich des Albertplatzes (Kreuzungsbereich) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) nach der DIN 18005 Beiblatt 1 tags und nachts deutlich überschritten.

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist damit erforderlich.

Im Zuge der Planung des Ausbaus der Königsbrücker Straße und der Antonstraße wurde im jeweiligen Planfeststellungsverfahren dem bestehenden Einzeldenkmal für erforderliche Mehraufwendungen für Schallschutz aufgrund des Verkehrslärms eine Förderfähigkeit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bescheinigt.

4.2.1.2. Artenschutz

Auf der Grundlage des § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde³ ergab, dass in den Bestandsgebäuden keine erkennbare Betroffenheit für den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 12 FFH-RL und Artikel 5 VSchRL vorhanden ist. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist demnach nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen stellen die im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Bäume, die Ruinen bzw. die leer stehenden Gebäude sowie der Totholzbestand Lebensraum und Brutstätte für eine Vielzahl von Tierarten dar. Bei einem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der Brutzeit ist auch der hier vorkommende Hausrotschwanz nicht gefährdet. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen. Am denkmalgeschützten Hochhaus verweisen fliegende Mauersegler auf mögliche Bruten in Nischen / Mauerlöchern an der Nord- und Südseite des Gebäudes. Zudem können die Rollläden in der ersten und zweiten Etage an der Südseite des Hochhauses Brutstätte und Vorkommensort für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse sein. Einzelne Altbäume (Ahorn, Eiche, Kiefer, Kastanie, Robinie) befinden sich im Plangelände. Höhlen bzw. Spaltenrisse wurden keine vorgefunden.

4.2.1.3. Gehölzbestand

Unter Anwendung der Gehölzschutzsatzung ist mit Verlust und Beeinträchtigungen von geschützten Gehölzen durch das Vorhaben zu rechnen. Im Rahmen der grünordnerischen Belange wurde daher der Gehölzbestand aufgenommen und die Auswirkungen des Vorhabens untersucht und bewertet. Eine detaillierte Aufstellung und Verortung des Gehölzbestandes kann der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.

³ Quelle 3: Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. untere Wasser-, Naturschutz-, Landwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde, Sachgebiet Naturschutz u. Landwirtschaft vom 21.07.2010: Artenschutzrechtliche Prüfung für den VB-Plan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Albert-Park Königsbrücker Straße/ Ammonstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 16 von 45

4.2.1.4. Altlasten

Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen:

Die Flurstücke 791 und 791a sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden registriert. Unter der Bezeichnung AKZ: 62/ 209074 ist eine ehemalige Tankstelle aufgeführt.

Das Flurstück 790 b ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden registriert. Unter der Bezeichnung AKZ: 62/ 208365 ist die ehemalige Dresdner Eisschrank- und Blechwarenfabrik Friedrich Reindel aufgeführt.

Im Bereich der Auffüllungen der Altbebauung an der Königsbrücker Straße wurde das Bodenauffüllungsgemisch (Trümmerschutt) mit einem Zuordnungswert von W2 nach SMUL Bau-schutt klassifiziert.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf Altlastenverdacht. Für den zu bewertenden Altstandort ergaben sich aus den Erkundungen keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die geplante Nutzung als Einkaufszentrum und Bürgerhaus ist realisierbar.

4.2.2. Prognose bei Durchführung der Planung

4.2.2.1. *Schutzgut Mensch*

Lärm

Zur Verkehrslärmbelastung der Königsbrücker und der Antonstraße kommt mit der Entwicklung des Einkaufszentrums und Bürgerhauses eine Belastung durch Gewerbelärm hinzu. Die detaillierten Auswirkungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

Die mit dem Betrieb des Einkaufszentrums einzuhaltenden schalltechnischen Anforderungen müssen an den umgebenden Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Die gemäß Gutachten⁴ ermittelten zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingente dürfen für den jeweiligen Grundstücksteil nicht überschritten werden.

Durch die Bebauung des Plangelandes werden das Plangelände selbst und die angrenzenden Gebiete mit zusätzlichem Fahrzeugverkehr auf dem Turnerweg, an der Ein- und Ausfahrt in das Objekt am Turnerweg und an der Ausfahrt an der Königsbrücker Straße durch Kunden/Innen und Besucher/Innen des Objektes belastet. Die damit verbundene Fahr- und Verkehrslärmbelastung an den Hauptstraßen ist gegenüber der Vorbelastung jedoch unerheblich und wirkt sich nicht in unzulässigem Maß auf die Umgebung aus. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die geplante große Baumasse des Vorhabens insbesondere für die nördlich des Geltungsbereichs liegenden Gebiete eine Lärmschutzfunktion im Bezug auf den Verkehrslärm der beiden Bundesstraßen haben wird. Am Turnerweg werden sich die Belastungen durch Fahr- und Verkehrslärmbelastung jedoch vergrößern. Ein entsprechender Nachweis wurde im schalltechnischen Gutachten geführt. Zur Vermeidung erheblicher Belastungen wurden in dem Gutachten zulässige Emissionskontingente festgesetzt.

Im Vorhaben ist eine Reihe von lärmempfindlichen Nutzungen zulässig und geplant (z.B. Bibliothek) Diese Nutzungen sind sehr stark durch den Verkehrslärm der Königsbrücker und Antonstraße betroffen. Nach den Aussagen des Schallgutachtens werden die schalltechnischen Orientierungswerte besonders in den unteren Geschossen weit überschritten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

⁴ Quelle 4: Schirmer Ingenieure, 30.07.2010: Schalltechnisches Gutachten Nr. 33594-1.001 für das Bebauungsplanverfahren Nr. 655

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 17 von 45

Insgesamt entsteht durch das Vorhaben eine lokal zusätzliche Lärmbelastung auf die Umgebung, die jedoch durch Anwendung baulicher Vorkehrungen und nutzungsbezogener Regelungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen der zulässigen Werte bleibt.

4.2.2.2. Artenschutz

Die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde³ ergab, dass in den Bestandsgebäuden keine erkennbare Betroffenheit für den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 12 FFH-RL und Artikel 5 VSchRL vorliegt. Die Sanierung vorhandener Gebäude sowie die nach den Regeln der Technik geplante Neuerrichtung von Gebäuden, insbesondere die Fassadengestaltung, können zu einer Verringerung des Angebotes von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter führen. Demgegenüber bietet die geplante Fassadenbegrünung mit ihrem Rankgerüst/Fassadenbefestigung einen Lebensraum für Gebäude- und Nischenbrüter.

4.2.2.3. Gehölzschutz

Durch das geplante Vorhaben, insbesondere durch die Baufeldfreimachung und die geplanten Gebäude einschließlich Nebenanlagen, kommt es zum Verlust von nach der Dresdner Gehölzschutzsatzung geschützten Gehölzen. Eine detaillierte Aufstellung der Verluste können der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden. Dieser Gehölzverlust kann nicht vermieden oder gemindert werden, er ist entsprechend Gehölzschutzsatzung zu kompensieren.

4.2.2.4. Altlasten

Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen

Die Bewertung der auf dem Gelände vorhandenen Altlasten ergab keine grundsätzlichen und nicht beherrschbaren Konflikte mit den geplanten Nutzungen (vgl. Kap. 4.2.1.4). Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch ist im gesamten Plangelände ausgeschlossen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind weitere Baugrunduntersuchungen auf den noch nicht beprobten Teilen des Plangeländes durchzuführen. Zum Ausschluss bzw. zur Klärung eines Kontaminationsverdachts ist die organoleptische sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Aushubmaterial durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro gem. § 12 SächsABG und § 5 KrW-/AbfG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO erforderlich. Die Regelungen des Bodenschutzgesetzes, der Bodenschutzverordnung und der sächsischen Richtlinie zur Altlastenbehandlung sind grundsätzlich zu beachten.

4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.2.3.1. Lärmschutz

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen lärmempfindlichen Nutzungen (z.B. Bibliothek) vor den prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.

³ Quelle 3: Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. untere Wasser-, Naturschutz-, Landwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde, Sachgebiet Naturschutz u. Landwirtschaft vom 21.07.2010: Artenschutzrechtliche Prüfung für den VB-Plan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Albert-Park Königsbrücker Straße/ Ammonstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 18 von 45

Die Außenbauteile der Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen sind demnach mit Bauschall-dämmmaßen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109: 1989-11 auszubilden. Damit wird sichergestellt, dass in den Räumen die erforderlichen Innenpegel eingehalten werden.

Aufgrund der benachbarten Nutzungen wird das Plangebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Dazu werden für die einzelnen Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt, bei deren Einhaltung die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen vermieden. Die Emissionskontingente wurden gutachterlich ermittelt (vgl. schalltechnisches Gutachten⁴). Die Teilflächen werden im Rechtsplan abgegrenzt. Die Grundlage für die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente bildet DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen vor erhöhten Lärmbelastungen durch Tiefgaragenein- und Ausfahrten werden maximale Lärmemissionswerte im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. schalltechnisches Gutachten), die sich auf Immissionsorte in der Umgebung beziehen. Unter dieser Maßgabe sind die schalltechnischen Anforderungen an allen Immissionsorten tags und nachts einzuhalten.

Am Turnerweg werden sich die Belastungen durch Fahr- und Verkehrslärmbelastung jedoch vergrößern. Ein entsprechender Nachweis wurde im schalltechnischen Gutachten geführt, die zulässigen Emissionskontingente sind einzuhalten.

4.2.3.2. Artenschutz

Für die Sicherung der Nistplätze Gebäude besiedelnder Tierarten werden die Errichtung von Niststätten am Traufsims des 8. bzw. 10. Obergeschosses des Hochhauses am Albertplatz festgesetzt. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

4.2.3.3. Gehölzschutz

Um den mit der Fällung des Baumbestandes verbundenen und nicht vollständig im Plangelände kompensierbaren Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugleichen, wird zudem gemäß Gehölzschutzsatzung der LH Dresden die Ersatzpflanzung von 71 Bäumen mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm sowie die Pflanzung von 20 Großsträuchern (Ballen) mit einer Mindesthöhe von 150 cm außerhalb des Geltungsbereichs auf einem innerstädtischen Grundstück Dresdens erforderlich. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Beseitigung von geschützten Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. des Jahres erfolgen.

4.2.3.4. Altlasten

Zum Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen im Boden sind die im SALKA erfassten Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die kontaminierten Auffüllungen werden im Zuge der Baumaßnahme entfernt und anfallende Aushubmassen fachgerecht entsorgt. Eine Bodensanierung bzw. ein Bodenaustausch wird durchgeführt. Diese Belange werden mit entsprechenden Hinweisen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

⁴ Quelle 4: Schirmer Ingenieure, 30.07.2010: Schalltechnisches Gutachten Nr. 33594-1.001 für das Bebauungsplanverfahren Nr. 655

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 19 von 45

Zum Ausschluss bzw. zur Klärung eines Kontaminationsverdachtes ist die organoleptische sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Aushubmaterial durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro gem. § 12 SächsABG und § 5 KrW-/AbfG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO erforderlich. Durch das beauftragte Baugrundbüro werden in Absprache mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden baubegleitende umweltrelevante Bodenuntersuchungen durchgeführt, um den konkreten Maßnahmeumfang festzulegen. Im Bebauungsplan werden dazu entsprechende Hinweise gegeben.

4.2.4. Darstellung der weiteren Umweltaspekte und Schutzgüter

4.2.4.1. *Schutzgut Mensch - Lufthygiene*

Bestand

Von den angrenzenden Straßen gehen äquivalent zum Verkehrsaufkommen auch Staub und Abgasbelastungen aus. Es ist von erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen und von einer erhöhten lufthygienischen Belastung insbesondere an der Königsbrücker Straße und der Antonstraße auszugehen. Die Staubbelastung im Jahresmittelwert PM 10 wird für den Kreuzungsbebereich Anton-/Königsbrücker Straße mit > 33 bis $< 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Quelle: www.dresden.de, Themenstadtplan, Stadtentwicklung und Umwelt, Luft, Staubbelastung an Hauptverkehrsstraßen) angegeben und liegt damit deutlich über dem zulässigen Grenzwert.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Durch die Planung sind lokal keine Änderungen der lufthygienischen Situation zu erwarten. Zwar wird durch das Vorhaben weiteres Verkehrsaufkommen hervorgerufen. Da sich das Einkaufszentrum direkt im bevölkerungsreichen Stadtteil der Äußeren und Inneren Neustadt und damit nah am Verbraucher befindet, entfallen dagegen Transferfahrten zu außerhalb der Äußeren/ Inneren Neustadt gelegenen Einkaufszentren. Zudem fördert die Nähe der Einkaufsmöglichkeit zum Wohngebiet auch die Möglichkeit, per pedes, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV das Objekt zu erreichen. Damit einhergehend wird das Vorhaben im gesamtstädtischen Maßstab keine signifikanten Auswirkungen auf die Lufthygiene (Feinstaub- und Abgasbelastung, Schadstoffkonzentration der Luft) haben.

Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Staubentwicklung möglichst gering gehalten wird. Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Schadstoffbelastungen als Folge der planungsbedingten verkehrlichen Mehrbelastung sind nicht erforderlich.

4.2.4.2. *Schutzgut Mensch – Erholung*

Bestand:

Die vormals gewerblich genutzte Fläche des Plangebiets ist für Erholungszwecke nicht geeignet. Es existieren keine attraktiven oder erlebbaren Räume. Im Plangebiet sind keine nutzbaren Fuß-, Rad- oder Wanderwege vorhanden. Die Zugänglichkeit ist durch Absperrungen und bauliche Anlagen unterbunden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Umkreis des Plangebiets befinden sich innerhalb der durchgrünter Blockrandstruktur Plätze und Aufenthaltsbereiche mit Erholungspotenzial. Die Brachfläche stellt in diesem Zusammenhang einen deutlichen Mischstand und eine Barriere dar.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Die Bedeutung des Plangebiets für Erholungszwecke wird insbesondere mit der Anlage von gastronomischen Einrichtungen im Bereich des Eingangsvorplatzes an den Antonstraße sowie auf dem Dach des Neubaus verbessert. Hier entstehen beispielbare städtebauliche Räume mit ganz unterschiedlichem Charakter, welche von allen Besuchern/Innen bzw. Kunden/Innen als Erholungsraum genutzt werden können.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 20 von 45

Darüber hinaus verbessert sich insbesondere für die nördlich des Plangelandes liegenden Gebiete der Erholungswert der straßenabgewandten Gartengrundstücke, da das Vorhaben einen baulichen Schallschutz zur Königsbrücker und Antonstraße darstellt.

4.2.4.3. Tiere und Pflanzen

Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind ebenso wie gesetzlich geschützte Arten und Biotope oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/SPA-Gebiete) in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Als Folge der jahrelangen gewerblichen Nutzung des Geländes ist der Planbereich insgesamt stark anthropogen überformt. Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen als Parkplatz bzw. Gebrauchtwagenhandel ist das unbebaute Gelände zu 95% versiegelt (Schotter, Splitt, Betonplatten). Durch den langen Leerstand haben sich im Laufe der letzten Jahre in den wasser-durchlässigeren Schichten vereinzelt Ansätze einer Ruderalvegetation im Anfangsstadium entwickelt.

Im Plangelände gibt es einen großen Bestand an geschützten Bäumen (vergleiche Anlage 1 zur Begründung). Einzelne Bäume sind bereits abgestorben, ein weiterer Teil ist durch die mittlerweile verfallenen Nebengebäude gewachsen. An der Antonstraße wurden im Zuge des Straßenausbaus 2008 neue Bäume (Winterlinden) gepflanzt, an der Königsbrücker Straße sind aufgrund des engen Lichtraumprofils keine Straßenbäume vorhanden.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen an geschützten Pflanzen oder wertvollen Biotopen begründet.

Insbesondere die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Fällung des Baumbestandes stellt eine deutliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dar. Es werden sich zwar mit der Wiedernutzbarmachung und Neubebauung des Plangelandes neue siedlungstypische Lebensräume für Pflanzen und Tiere an diesem Standort entwickeln. Gegenüber dem heutigen Zustand können jedoch die Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Pflanzen auf dem Plangelände nicht vollständig ausgeglichen werden. Eine Bewertung der Gehölze und der Auswirkungen auf den Gehölzbestand wird unter Kapitel Gehölzschutzsatzung (4.2.3.3.) vorgenommen.

Durch Anpflanzungsfestsetzungen wird eine Eingrünung des Plangebiets, insbesondere auf dem Vorplatz zur Antonstraße und am Turnerweg erzielt und damit das Entstehen neuer Lebensräume befördert. Neben Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen sind Fassadenbegrünungen mit wilden Weinarten und Dachbegrünungen festgesetzt, welche ebenfalls neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Für die Sicherung der Nistplätze Gebäude besiedelnder Tierarten werden die Errichtung von Niststätten am Traufsims des 8. oder 10.Obergeschosses des Hochhauses am Albertplatz festgesetzt. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

4.2.4.4. Schutzgut Boden

Bestand:

Das Plangelände ist weitgehend eben und liegt bei einem Höhenniveau von ca. 112,80 bis 113,22 m ü NHN. Es befindet sich im Bereich des stark anthropogen beeinflussten jungpleistozänen Elbtales.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten⁵ für die Flurstücke 788/4, 790a, 790c, 791 und 791a stellt sich der Schichtenaufbau wie folgt dar:

⁵ Quelle 5: Baugrund Dresden, 14.07.2008; Geotechnisches Gutachten

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 21 von 45

Baugrundschrift	Dicke [m]
Konstruktionsschicht	0,15 – 0,4
Auffüllung	0,7 – 4,95
Talsand	0 – 2,7
Flusssand/-kies	13-15 (Erkundungstiefe 0,6 bis 7,3)

Die Auffüllung kann im Bereich von Fundamentrückverfüllungen etwas dicker als erkundet sein. Tallemm kann vorkommen, wurde aber nicht erkundet. Der Talsand weist insbesondere im Bereich der Altbebauung und von Leitungsgräben eine erheblich geringere Schichtdicke auf bzw. fehlt völlig. In dem Talsand können zentimeterdicke schluffige Feinsandschichten regellos eingelagert sein. Die Flusssande/-kiese werden ca. 17 Meter unter Oberkante Gelände von zeretztem Mergelgestein unterlagert.

Bodenfunktionen:

Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung und der damit verbundenen ehemaligen nahezu vollständigen Versiegelung ist der natürliche Bodenaufbau im gesamten Gebiet nicht mehr vorhanden. Das Gelände ist vollständig anthropogen überformt. Infolge der Gebäudeabbrüche nach Aufgabe der industriellen Nutzung liegen nunmehr weite Teile des Grundstücks brach. Die Flächen sind weitgehend mit Bau- und Trümmerschutt verfüllt, teilweise versiegelt und stark verdichtet. Im Bereich der Königsbrücker Straße befinden sich noch Kellerreste der im 2. Weltkrieg zerstörten straßenbegleitenden Bebauung.

Eine natürliche Puffer- und Speicherfunktion des Bodens sowie ein biotisches Ertragspotenzial sind somit nicht mehr gegeben. Das Vorkommen von schutzwürdigen Böden mit Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte kann ebenso ausgeschlossen werden.

Zudem ist das gesamte Plangebiet durch eine Versiegelung vorbelastet. Der Anteil der vollversiegelten und weitgehend wasserundurchlässigen stark verdichteten Flächen liegt bei ca. 95 %. Weitere 5 % setzen sich aus teilversiegelten Flächen bzw. mit Straßenbaustoffen durchmischte Grünstreifen zusammen.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Mit Umsetzung der Planung wird sich keine Verschlechterung des Ausgangszustandes (95 % Gesamtversiegelung) ergeben, da entsprechend der Flächenausweisung des Rechtsplans von einer Versiegelung von ca. 94 % ausgegangen wird. Auf den restlichen 6 % sind unversiegelte Grünflächen und teilversiegelte Bereiche wie Feuerwehrezufahrten vorgesehen.

Als mittelbare Kompensationsmaßnahme kann durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser und die Realisierung von Dachbegrünung auf Gebäude- und Garagendecke ein gewisser mildernder Effekt der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erzielt werden.

Andererseits stellt die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche grundsätzlich eine Verbesserung für das Schutzgut Boden im gesamtstädtischen Maßstab dar, da durch das geplante Vorhaben in der Innenstadt der Ansiedlungsdruck für Handelsansiedlungen an der Peripherie der Stadt abnimmt und einer etwaigen Neuversiegelung von derzeit noch unbebauten Lagen am Stadtrand entgegenwirkt.

Altlasten siehe Kapitel 4.2.3.4.

4.2.4.5. Schutzgut Wasser**Bestand:****Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb rechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 100 SächsWG.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 22 von 45

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 105,40 müNHN, das heißt ca. 7,4 m bis 7,8 m unter Geländeoberkante. Ein stark erhöhter Grundwasserstand (Grundwasserstand mit 100-jährlicher Erwartungswahrscheinlichkeit = HGW 100) kann eine Höhe von 107,5 müNHN erreichen, für das 200-jährliche Hochwasser HGW 200 ist ein Grundwasserpegel von 108,00 müNHN zu berücksichtigen. Der Grundwasserstand des Elbehochwassers 2002 lag im Plangelände bei 107,8 müNHN. Der niedrigste Grundwasserstand wird bei 104,2 müNHN angenommen⁵.

Den maßgebenden Porengrundwasserleiter bilden die den Talsand unterlagernden Flusssande/-kiese. Wegen der vorhandenen Auffüllungen infolge der überwiegend abgerissenen Altbebauung stellt der Tallehm keinen geschlossenen geländenahen Stauer dar. Stauer im Untergrund sind der zersetzte Mergelstein und der obere Teil des stark verwitterten Mergelsteins. In den Schichten der Talsande, Flusssand und Flusskiese bestehen generell Versickerungsmöglichkeiten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $K = 2 \times 10^{-4}$ m/s.

Das auf der Brachfläche anfallende Regenwasser verdunstet derzeit bzw. versickert im Untergrund. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der hohen Verdichtung des gesamten Plangebiets und dem Anschluss an die Kanalisation ist ein natürlicher Gebietswasserhaushalt stark eingeschränkt.

Das Plangebiet gehört zum Gebietstyp IV des natürlichen Wasserhaushaltes (LH DD, Themenkarte unter www.dresden.de). Dieser Gebietstyp wird als grundwasserfern und versickerungsdominiert definiert, wobei sich die Abführung von Niederschlag aus 65 % über Verdunstung, 35 % über Grundwasserinfiltration und somit Grundwasserneubildung und 5 % Abflussmenge zusammensetzt. Die Grundwasserneubildungsrate kann in Betrachtung der gut durchlässigen Schichten, der Niederschlagsmenge und der hohen Grundwasserüberdeckung als mittel-hoch eingestuft werden.

Durch die bestehende starke Versiegelung von ca. 95 % und dem damit bedingten hohen Oberflächenabfluss ist davon auszugehen, dass die natürlichen Funktionen, insbesondere die Grundwasserneubildung, aber auch die Verdunstung, stark eingeschränkt sind.

Der Baustandort liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Artesischer Brunnen

Auf dem Plangelände befindet sich die Tiefenbohrung des Artesischen Brunnens. Diese Bohrung wurde zwischen 1832 und 1836 durch Freiburger Bergleute gebohrt. Der Brunnen ist 243,25 Meter tief und stößt dort auf wasserführende gespannte Schichten mit ausreichendem Wasserdruck zum Aufstieg des Wassers. Das emporströmende Wasser stammt von südlich-südwestlich der Stadt liegenden Höhenzügen.

Die kretazischen Schichtenfolgen im Elbtal unter der Stadt Dresden fallen in nordöstliche Richtung ein. Einige Horizonte sind wasserführend, in besonderer Weise die tiefsten Schichten aus Sandsteinen und Gesteinen der Plänerfazies. Das lockere Gefüge in diesem cenomanen Sandstein und die abdichtenden Schichten (Pläner, Letten) lassen das Wasser tief unter dem Elbbett hindurch treten. Die große Tiefe, aus der das Wasser in der Bohrung am Albertplatz emporsteigt, ist der Grund für seine Temperatur um 17,8 Grad Celsius. Das Wasser hat keine Trinkwasserqualität.

Eine Entnahmestelle für das Wasser sowie eine durch das Wasser gespeiste Brunnenanlage befindet sich außerhalb des Plangebiets auf dem Albertplatz. Der artesische Brunnen ist ein Einzeldenkmal.

⁵ Quelle 5: Baugrund Dresden, 14.07.2008; Geotechnisches Gutachten

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 23 von 45

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt durch die bereits im Bestand hohe Versiegelung ist eine umfangreiche Dachbegrünung vorgesehen. Sie verzögert die Ableitung des Oberflächenabflusses und bewirkt damit eine erhöhte Verdunstung. In Auswertung der Flächenbilanz und der Ermittlung der abflusswirksamen Gesamtläche unter Beachtung der geplanten großflächigen Dachbegrünung kann in Bezug auf den Wasserhaushalt von einem Versiegelungsgrad von 58 % und somit von einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut Wasser gegenüber dem Bestand ausgegangen werden.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten wird ein möglicher Eintrag von Kontaminationen in das Grundwasser verhindert. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers wird vermieden.

Eine gezielte flächige Versickerung des auf den befestigten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers ist möglich, allerdings betrifft dies mit ca. 6 % nur einen kleinen Teil des Plangelandes. So wird zum Beispiel die Feuerwehrumfahrung auf der Nordseite des Plangelandes mit Rasenwaben ausgeführt.

In der weiteren Planung soll geprüft werden, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Sickerschächten versickert werden kann. Insgesamt kann mit diesen Maßnahmen eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation herbeigeführt werden.

Artesischer Brunnen

Der Artesische Brunnen wird erhalten und in das neue Gebäudekonzept integriert. Eine Beeinträchtigung der den Brunnen speisenden wasserführenden Schicht durch das Vorhaben ist aufgrund der großen Tiefenlage der Schicht sowie aufgrund der Tatsache, dass das Wasser von den südlich-südwestlich der Stadt liegenden Höhenzügen stammt, nicht zu erwarten.

Der Brunnen darf durch das Vorhaben in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Eine Bestandsaufnahme des Brunnenbauwerkes sowie seine technische Sicherung werden vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt. Tiefbauarbeiten werden entsprechend dieser Voruntersuchung ausgeführt.

4.2.4.6. Schutzgut Klima

Bestand

Das Plangebiet liegt in einem Bereich hoher thermischer Belastung und stadtklimatischer Veränderung.

Eine Bedeutung hinsichtlich der nächtlichen Kaltluftsammlung und des Kaltlufttransportes besitzt das Plangebiet aufgrund seiner ebenen Ausbildung, der für eine Klimawirkung relativ kleinen Fläche und der Barrierewirkung umgebender Mauern und Gebäude nicht. Zudem führt die fast vollständige Versiegelung des Plangebiets durch die Wärmespeicherung selbst zu einer Überwärmung. Es zeichnet sich trotz der breiten tangierenden Straßenzüge insgesamt nur durch eine mäßige Belüftung aus.

Das Gebiet berührt keine Kaltluftentstehungs- oder -abflussbereiche.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Mit der Festsetzung von großflächigen Dach- und Fassadenbegrünungen wird sich trotz der hohen Versiegelung und trotz des Abgangs der auf dem Plangelände befindlichen Bäume die klimatische Situation im Hinblick auf die Verdunstung im Vergleich zum Istzustand nicht wesentlich ändern. Die kompakte Errichtung des Baukörpers führt allerdings zu einer Verminderung der lokalen Durchlüftung, die jedoch aufgrund der geringen Klimabedeutung des Plangebiets für das gesamte Stadtgebiet nicht erheblich ist. Zudem können diese möglichen nachteiligen Wirkungen der Bebauung des Plangebiets auf die lokalklimatischen Verhältnisse (Behinderung der Durchlüftung) durch die Festsetzungen einer großflächigen extensiven Begrünung der Dachflächen sowie einer großflächigen Fassadenbegrünung kompensiert werden.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 24 von 45

4.2.4.7. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Gelände befindet sich im sichtexponierten Elbtalbereich. Dieser ist in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Der südliche Rand des Plangebiets ist als siedlungstypisch historische Ortsrandlage ausgewiesen. Diese sind von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender Bebauung freizuhalten. Infolge der ehemaligen starken Überbauung des Geländes sowie der intensiven Nutzung ist der Standort als naturfern einzuordnen. Der Baumbestand auf dem Grundstück sowie das bestehende Hochhaus am Albertplatz haben jedoch eine landschaftsprägende Qualität.

Die an das Hochhaus angrenzende derzeitige Brachfläche beeinträchtigt stark die städtebauliche Situation an der Königsbrücker Straße und der Antonstraße. Das Ortsbild wird negativ beeinträchtigt. In der Umgebung sind straßenbegleitend überwiegend Einzelhausbebauungen zu finden, während im Plangelände eine Fassung des Straßenraumes fehlt.

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Im Planbereich erfolgt eine Aufwertung des Stadt- und Ortsbildes durch die Wiederbebauung einer innerstädtischen Brachfläche. Mit dem Vorhaben und den grünordnerischen Maßnahmen wird der brachliegende Standort durch einen den Straßenraum der Königsbrücker Straße und der Antonstraße prägenden Baukörper ersetzt und die innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Der Albertplatz wird baulich abgeschlossen, das Einzeldenkmal Hochhaus am Albertplatz wird als platzprägendes Gebäude am Albertplatz saniert.

Der sichtexponierte Elbtalbereich wird in seiner charakteristischen Ausprägung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Höhendominante des Hochhauses als charakteristischer Baukörper des Elbtalbereiches erhalten.

Die siedlungstypische historische Ortsrandlage stellt sich als Einzelhausbebauung mit kulturhistorisch wertvollen Gebäuden im direkten Umfeld des Plangeländes dar. Durch das städtebauliche Konzept und die Baukörpergestaltung wird diese Struktur der Einzelhausbebauung aufgegriffen. Das Bauvorhaben hat keine sichtverschattenden bzw. landschaftsbildstörenden Auswirkungen sondern wird durch die Rekultivierung einer Brachfläche das Landschaftsbild an dieser exponierten Lage harmonisch ergänzen.

Unter Berücksichtigung der geplanten architektonischen Qualität der Bebauung und insbesondere mit der Eingrünung der Fassaden erfolgt eine ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

4.2.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Auf dem Gelände befinden sich mit dem Hochhaus am Albertplatz und dem Artesischen Brunnen zwei Einzeldenkmale. Das Hochhaus an sich wird seit den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr genutzt und ist zwischenzeitlich stark sanierungsbedürftig (vergleiche statisch konstruktive Begutachtung⁶). Der artesische Brunnen wurde in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts saniert, ist aber aufgrund der brachliegenden Nutzung im Plangelände verstärkt Zielobjekt von Vandalismus und somit starken Beschädigungen ausgesetzt.

Angrenzend an das Plangelände gibt es an der Königsbrücker Straße und der Antonstraße eine Vielzahl von weiteren kulturhistorisch wertvollen Einzelgebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Ein Teil dieser Gebäude ist derzeit unsaniert.

⁶ Quelle 6: Ingenieurbüro Kless Müller GmbH, 17.05.2010: statisch konstruktive Begutachtung des Hochhauses am Albertplatz

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 25 von 45

Prognose bei Durchführung des Vorhabens:

Das Einzeldenkmal Hochhaus am Albertplatz wird im Rahmen des Vorhabens saniert und einer stadteiltypischen Nutzung zugeführt. Der artesische Brunnen wird in das neue Ensemble integriert. Von der geplanten Entwicklung des Plangelandes werden sich auch die benachbarten Gebiete mit den kulturhistorisch wertvollen Gebäuden partizipieren können. Die städtebauliche Struktur der geplanten Anlage vermeidet zudem bodenrechtliche Spannungen im Bezug auf die Entwicklung der Einzeldenkmale Antonstraße 8 und 10. Somit sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter deutlich positiv zu werten.

Zur Sicherung der geplanten Architekturqualität werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben Festsetzungen zur Einordnung in den Stadtraum baugestalterische Festsetzungen getroffen.

4.2.5. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Errichtung des geplanten Vorhabens wird sich im gesamstädtischen Maßstab und unter Beachtung der Auflagen und Festsetzungen auch im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit insgesamt positiv auswirken. Die Entfernung zwischen Wohnort und Einkaufsmöglichkeit ist denkbar gering, somit werden sich auch Transferfahrten und damit Verkehrslärmbelastigungen, Feinstaubbelastungen und Luftverschmutzungen im gesamstädtischen Maßstab verringern. Zudem erfolgt die Erschließung des Vorhabens weitestgehend über Bundesstraßen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung im lärmempfindlicheren Nebenstraßennetz wird somit vermieden. Ein großflächiges Vorhaben mit Büro-, Geschäfts- und Einzelhandelseinrichtungen stellt eine adäquate innerstädtische Nutzung dar. Die derzeit lediglich 7% überbaute Fläche des Plangelandes stellt eine Atypik für ein voll erschlossenes innerstädtisches Baugrundstück dar und ist nicht repräsentativ. Des Weiteren wirkt das Vorhaben Ansiedlungsbegehren von anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an der Peripherie entgegen und trägt somit mittelbar zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bei.

Nicht zuletzt wird der Albertplatz baulich abgeschlossen und das Hochhaus am Albertplatz saniert. Die Entwicklung des Vorhabens ermöglicht zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Gebiete. Unter Berücksichtigung dieser Argumente unterstützt das Bauvorhaben trotz der bereits beschriebenen und bewerteten lokalen Umweltbeeinträchtigungen eine nachhaltige Stadtentwicklung.

4.2.6. Eingriffsausgleich

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Gemäß Anwendung des § 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB gilt ein Bebauungsplan im Innenbereich mit einem Vorhaben nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und somit die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen nicht als Eingriff. Unter Anwendung dieser Regelung und in Abstimmung mit dem Umweltamt Dresden wird daher auf die Erstellung einer ausführlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Ungeachtet dessen sind für die gemäß Gehölzschutzsatzung der LH Dresden geschützten Gehölze, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben gefällt werden müssen, zu bewerten und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 26 von 45

Diese Ersatzpflanzung erfolgt zu Teilen auf externen Flächen; deren Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert, der zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

5. Grünordnung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur städtebaulichen Ordnung des Gebiets sowie zur Kompensation von Eingriffen nach der Gehölzschutzsatzung der LH Dresden Festsetzungen und Maßnahmen getroffen.

Für die Fällungen der gemäß Dresdner Gehölzschutzsatzung geschützten Gehölze werden Ersatzpflanzungen ermittelt und festgesetzt, welche sich innerhalb des Plangelandes befinden. Weiterhin erforderliche Pflanzungen außerhalb des Plangebiets (71 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm und 20 Großsträucher: Solitärware, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Pflanzhöhe ab 150 cm) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das grünordnerische Konzept sieht Gehölz- und Baumpflanzungen zur städtebaulichen Einordnung und Eingrünung vor. Darüber hinaus ist eine großflächige Dach- und Fassadenbegrünung geplant. Die Pflanzungen werden durch die Festsetzungen zum Anpflanzen planungsrechtlich gesichert bzw. durch die Verpflichtung zur Umsetzung im Durchführungsvertrag verankert.

Als Option ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Plangelände zu prüfen und möglichst umzusetzen, um den natürlichen Wasserhaushalt entsprechend dem Gebietstyp zu fördern.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen daher neben der gestalterischen Einbindung des Geländes in die Umgebung gleichzeitig der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand wie auch einer Aufwertung einzelner Schutzgüter und der Sicherung von Umweltbelangen, die im Rahmen des Verfahrens einer Klärung zugeführt wurden.

Aus der Bewertung ergibt sich, dass die Potenziale Boden und Wasser aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Bestand bereits stark verändert sind. Ohne grünordnerische Maßnahmen wäre im Zuge der Realisierung der Planung eine weitere Verschlechterung bzw. eine gleichbleibend hohe Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Pflanzen/ Tiere zu erwarten.

Aus den mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich folgende Gestaltungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen:

Biotop- / Landschaftsbild

- Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen innerhalb und außerhalb des Plangelandes sowie Realisierung von großflächigen Dach- und Fassadenbegrünungen

Boden

- Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch Dachbegrünung auf Gebäuden und nicht überbauten Garagendecken und Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb und außerhalb des Plangelandes, Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 27 von 45

Wasser

- Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses und Förderung der Verdunstung durch Dachbegrünung (die Dachbegrünung wird auf 35 % der Gesamtfläche vorgesehen) und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen innerhalb und außerhalb des Plangeländes

Klima / Lufthygiene

- Erhöhung der Verdunstung und damit Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse durch Dach- und Fassadenbegrünung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen innerhalb (und außerhalb) des Plangeländes
- Staubbindung und Luftfilterung durch Blattmasse der Gehölze und Fassadenbegrünung

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen und der Tiefgarage mit deren Zufahrten wird im Gebiet weiterhin eine sehr hohe Versiegelung bestehen. Zur Minimierung der Klima- und Wasserhaushalts-Belastungen werden daher als mittelbare Kompensationsmaßnahmen neben der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen eine großflächige Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Im weiteren Verfahren sollte die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück geprüft werden.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

6.1.1. Einordnung in das regionale Verkehrsnetz

Das Vorhaben befindet sich am Albertplatz und liegt direkt an der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Königsbrücker Straße (B97) sowie der in Ost-Westrichtung verlaufenden Antonstraße (B6).

Das Vorhaben wird angedient über:

- aus Richtung Bühlau, Weißer Hirsch, Oberloschwitz und dem Preußischen Viertel über die Bautzener Straße
- aus Richtung Innerer Neustadt und Altstadt über die Albertstraße und den Albertplatz
- aus Richtung Klotzsche, Hellerau, Industriegelände, Hechtviertel, nördliche Leipziger Vorstadt und Äußere Neustadt über die Königsbrücker Straße
- aus Richtung südlicher Leipziger Vorstadt, Pieschen und Mickten über die Antonstraße und den Albertplatz.

Sowohl die B6 als auch die B97 werden auch durch die Straßenbahn genutzt. Ein Linksabbiegen ist mit Ausnahme der großen Knotenpunkte auf beiden Bundesstraßen aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie eines flüssigen Verkehrsablaufes nicht möglich. Demnach kann das Vorhaben nur über eine rechts rein/ rechts raus Verkehrsbeziehung angedient werden.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt aus allen Richtungen kommend in die Antonstraße und dann als Rechtsabbieger in den Turnerweg und auf das Grundstück. Des Weiteren wird eine Tiefgaragenausfahrt über den Turnerweg und weiter rechtsausbiegend auf die Antonstraße geschaffen, deren Nutzung aus Lärmschutzgründen auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt wird. Eine zweite Tiefgaragenausfahrt aus dem Objekt wird als Rechtsabbieger auf die Königsbrücker Straße geführt und verteilt sich dann in alle Richtungen der Stadt. Die Andienung des Grundstücks über die beiden Bundesstraßen gewährleistet, dass eine Umfahrung durch das sensible Nebenstraßennetz, welche aufgrund der Ausbaubreite und des Ausbaugrades der Straßen sowie der zu erwartenden Beeinträchtigung für die angrenzenden Gebiete durch Verkehrsimmissionen nicht zu bevorzugen ist, nicht erforderlich ist.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 28 von 45

Sowohl die Königsbrücker Straße als auch die Antonstraße haben im betreffenden Bereich bereits die in den Verkehrskonzepten der Stadt Dresden vorgesehenen vollen Ausbaubreiten. Somit ist das Vorhaben nicht abhängig von einem etwaigen Ausbau der Königsbrücker bzw. der Bautzner Straße.

Das Vorhaben befindet sich am südlichen Rand der bevölkerungsreichen Äußeren Neustadt. Der geplante großflächige Einzelhandel sowie die kulturellen Nutzungen befinden sich demnach unmittelbar am Verbraucher. In diesem Zusammenhang wird der Transitverkehr zu anderen Einkaufsmöglichkeiten minimiert, die Nutzung von ÖPNV und Fahrrad befördert.

6.1.2. Ein- und Ausfahrt Individualverkehr

Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich in der Straße Turnerweg ausschließlich als Rechtsabbiegebeziehung. Die Garage ist während der Geschäftszeiten des Einzelhandels gebührenfrei mit offener Schrankenanlage. Somit wird ein Rückstau auf den Turnerweg und weiter auf die Antonstraße vermieden. Die Aufstellfläche für einfahrenden Individualverkehr befindet sich auf einer im Rechtsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Fläche und beeinträchtigt den Verkehr auf dem öffentlichen Straßengrundstück des Turnerwegs nicht. Die Sichtdreiecke insbesondere für Radfahrer und Fußgänger werden gewährleistet. Die Ausfahrt aus der Garage erfolgt sowohl auf die Königsbrücker Straße ausschließlich als Rechtsabbiegebeziehung in einem Abstand von ca. 40 Meter vom Knotenpunkt als auch auf den Turnerweg. Die Tiefgaragenausfahrt an der Königsbrücker Straße befindet sich 3 Meter hinter der Grundstücksgrenze, so dass bei der Ausfahrt ein ausreichendes Sichtdreieck gewährleistet ist.

Um Lärmbeeinträchtigungen durch den Individualverkehr am Turnerweg zu minimieren, wird die Tiefgaragenausfahrt über den Turnerweg im Zeitraum zwischen 22:00 bis 6:00 geschlossen. Eine Ausfahrt aus der 24 Stunden offenen Garage ist dann nur über die Königsbrücker Straße möglich.

Im Planungsprozess wurden weitere Varianten der Verkehrserschließung durch den Individualverkehr untersucht und mit folgender Begründung verworfen:

- Einfahrt über die Antonstraße: Die Tiefgaragenzufahrt müsste sich in großer Entfernung vom Knotenpunkt Albertplatz befinden, um einen Rückstau auszuschließen und würde sich damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einfahrt in den Turnerweg befinden. Insbesondere unter Berücksichtigung des sehr stark frequentierten kombinierten Geh-Radweges auf der Antonstraße würde diese unübersichtliche Verkehrssituation eine große Unfallgefahr darstellen.
- Ausfahrt nur über die Königsbrücker Straße: Angesichts der sehr hohen Frequentierung der Königsbrücker Straße und der Nähe zum Knoten Albertplatz würde es hier in Spitzenstunden zu erheblichem Rückstau in der Garage selbst sowie in der Knotenpunktzufahrt Königsbrücker Straße kommen.
- Ausfahrt nur über den Turnerweg: Da die Tiefgarage 24 Stunden geöffnet ist, würde dies zu einer größeren Lärmbelästigung der rückwärtigen Grundstücke führen. Das nur in Richtung Bahnhof Neustadt mögliche Ausfahren induziert erhebliche Umwegfahrten und neue (ungewollte) Verkehrsströme im Bereich Schlesischer Platz sowie im Straßennebennetz. Darüber hinaus besteht bei dieser Variante verstärkt die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer verkehrswidrig links in die Antonstraße abbiegen, um in Richtung Albertplatz zu fahren.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 29 von 45

Die gewählte Erschließung für den Individualverkehr stellt eine optimale flexible Lösung dar, die den Verkehrsfluss am Albertplatz, in der Königsbrücker Straße und Antonstraße so wenig wie möglich beeinträchtigt.

6.1.3. Ein- und Ausfahrt Anlieferung

Die Zufahrt der Anlieferung erfolgt über die Antonstraße ausschließlich als Rechtsabbiegebeziehung in den Turnerweg und dann ins Gebäude.

Der Verkehrsablauf im Turnerweg ist verkehrsrechtlich derzeit wie folgt geregelt: Einfahrt verboten, Anlieger frei, Zweirichtungsverkehr. Der künftige Begegnungsfall zwischen einem Anlieferfahrzeug und einem entgegenkommenden PKW ist als Schleppkurve nachgewiesen und im Erschließungsplan (Blatt 5 von 5) dargestellt.

Neben dem öffentlichen Straßengrundstück des Turnerwegs wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung auf dem Privatgrundstück angeordnet, welche gewährleistet, dass ggf. vor der Einfahrt in die eigentliche Anlieferzone wartende Anlieferfahrzeuge und wartende PKW, welche in die Garage einfahren, nicht den Verkehrsfluss auf dem Turnerweg behindern. Sowohl der Turnerweg im betreffenden Bereich als auch die angrenzende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung werden für Schwerlastverkehr ausgebaut. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Ausbau des Turnerwegs durch den Vorhabenträger in dem entsprechenden Teilstück geregelt.

Die eigentliche Anlieferung erfolgt im Gebäude. Damit wird auch der Schall- und Sichtschutz für die nördlich befindlichen Grundstücke gewährleistet. Der Bereich ist um 1,2 Meter gegenüber der Verkaufsfläche abgesenkt und wird über Rampen angedient.

Die Ausfahrt der Anlieferung wird in Kombination mit der Tiefgaragenausfahrt ausschließlich als Rechtsabbiegebeziehung auf die Königsbrücker Straße geführt. Dabei verschwenkt die Fahrbahn bereits im Gebäude, damit die Schleppkurve nicht mit der Linksabbiegerspur auf der Königsbrücker Straße kollidiert. Die Schleppkurve der Anlieferfahrzeuge ist bis Außenkante mittlere Spur begrenzt. Der Schleppkurvennachweis ist derzeit für das größte anzunehmende Fahrzeug (STVO Bemessungsfahrzeug) geführt und im Erschließungsplan dargestellt.

Die kombinierte Ausfahrt Garage/ Anlieferung befindet sich 3 Meter hinter der Grundstücksgrenze, so dass ein ausreichendes Sichtdreieck gewährleistet ist.

Um Lärmbeeinträchtigungen durch Anlieferverkehr zu minimieren, wird die Anlieferung auf den Zeitraum zwischen 6:00 bis 22:00 begrenzt.

6.1.4. Stellplatznachweis PKW

Der Planung liegt ein Stellplatzangebot für PKW von bis zu 450 Stellplätzen zu Grunde. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den entsprechenden Bedarf laut der Richtzahlentabelle in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) durchzuführen. Auf Grund des allgemeinen Stellplatzdefizites in der Äußeren Neustadt sowie der Tatsache, dass auch in der Haupteinkaufszeit genügend Stellplätze für PKW zur Verfügung stehen müssen, um Rückstau bzw. die Gefahr von verkehrswidrigem Parken zu vermeiden, dürfen über die Anforderungen der o. g. Richtzahlentabelle hinaus weitere Stellplätze bis zur vorgenannten maximalen Gesamtsumme von 450 Stellplätzen errichtet werden. Es werden Frauenparkplätze und Behindertenstellplätze angeboten. Die Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage zu realisieren.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 30 von 45

6.1.5. Fahrradstellplätze

Der Planung liegt ein Fahrradstellplatzangebot von bis zu 200 Stellplätzen zu Grunde. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den entsprechenden Bedarf laut der Richtzahlentabelle in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) nachzuweisen. Mindestens 80 Fahrradstellplätze sollen auf dem Grundstück unmittelbar angrenzend an den Gehweg der Anton- bzw. Königsbrücker Straße errichtet werden. Die übrigen Fahrradstellplätze sind im Gebäude nachzuweisen (auch im Untergeschoss). Mindestens 30% der Fahrradstellplätze sind für Fahrräder mit Anhänger zu konzipieren.

6.1.6. ÖPNV

Das Vorhaben ist hervorragend an das Netz des ÖPNV angebunden. Am Albertplatz in einer Entfernung von 150 Meter befinden sich zwei Haltestellen mit insgesamt 5 Straßenbahnlinien der DVB (3, 6, 7, 8, 11). In entgegen gesetzter Richtung befindet sich in einer Entfernung von 300 Meter die Haltestelle Bahnhof Neustadt mit den Straßenbahnlinien 3, 6 und 11 sowie der Buslinie 81. Darüber hinaus stehen am Bahnhof der Regionalverkehr und die S-Bahn zur Verfügung. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV haben auch nicht motorisierte Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit, das Vorhaben sehr gut zu erreichen.

6.1.7. Fußgänger/Fußgängerinnen

Die das Plangebiet umgebenden Straßen verfügen über ausreichend breite Gehwege für Fußgänger und Fußgängerinnen, von denen aus die einzelnen Eingänge erschlossen werden können. Die Kreuzungsbereiche verfügen jeweils über Ampelschaltungen, welche ein gefahrloses Queren der Straße für Fußgänger und Fußgängerinnen ermöglichen. An der Antonstraße wird der Gehweg im Plangelände verbreitert. Der Ausbau des Turnerwegs wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.2 **Stadttechnische Erschließung**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Erschließungsplanung zur Untersuchung der Anbindung des geplanten Vorhabens an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Umgebung zugrunde. Bei den Versorgungsträgern wurden im Rahmen früherer Genehmigungsplanungen in den Jahren 2007 bis 2009 Leitungsbestände eingeholt. Demnach kann das Plangebiet aus dem vorhandenen Leitungs- und Leistungsbestand ausreichend versorgt werden.

Der aktuelle Leitungsbestand, die Lage der Anbindungen der erforderlich werdenden Hausanschlüsse an die jeweiligen Versorgungssysteme sowie eine netztechnische Abfrage zur Sicherstellung der erforderlichen versorgungstechnischen Anschlussparameter gemäß der jetzt geplanten Nutzung ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der Lage der Hausanschlussräume des neuen Baukörpers mit den Versorgern abzustimmen. In der Realisierungsphase sind im Bestand befindliche Anlagen und Leitungsbestände zu schützen und definierte Schutzabstände sind einzuhalten.

6.2.1. Trinkwasserversorgung

Die Bereitstellung des Trinkwassers wird durch den Versorger DREWAG über bzw. aus der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 GG in der Antonstraße realisiert. Dabei steht ein Trinkwasserversorgungsdruck von

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 31 von 45

P_{\max}	ca. 5,7 bar
P_{mitt}	ca. 5,4 bar
P_{\min}	ca. 5,0 bar

zur Verfügung.

Die Stationierung des Anbindepunktes ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der DREWAG abzustimmen.

Für die Löschwasserversorgung stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb 96 m³/h zu Löschzwecken von den Hydranten des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung. Die Hydranten befinden sich auf dem Turnerweg an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, an der Einmündung des Turnerwegs in die Antonstraße, vor dem Artesischen Brunnenhaus und auf der Königsbrücker Straße an der nördlichen Plangebietsgrenze.

6.2.2. EntwässerungEinleitung in öffentlichen Kanal

Die Entwässerung im Umfeld des Geltungsbereichs erfolgt im Mischsystem. Zur Einleitung der Abwässer stehen folgende Einbindemöglichkeiten zur Verfügung:

MW – Kanal	Königsbrücker Str.	800/1200
MW – Kanal	Antonstraße.	300/450

Das Netz im Baugrundstück ist bis zum Übergabeschacht als Trennsystem auszubilden. Es besteht die Möglichkeit der Einbindung in die entsprechenden Haltungen bzw. in vorhandene Schächte. Bei der Einbindung in vorhandene Anschlusskanäle sind diese vorab mittels einer Kanal-TV Untersuchung zu überprüfen. Die Anbindepunkte und Revisionsschächte sind im Rahmen der Planung der Anschlusskanäle und Grundstücksentwässerungsanlage durch den Anschlusspflichtigen mit der Stadtentwässerung Dresden (SEDD) abzustimmen.

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

Ausgehend von der das Planungsgebiet umfassenden Fläche von 10.690 m² ergibt sich aus den definierten Flächenansätzen der einzelnen Bauteile:

Art der Fläche	Art der Befestigung	Fläche in qm	Abflussbeiwert nach ATV-DVWK-M 153	Abflusswirksame Fläche in qm
Versiegelte Gebäudefläche Hochhaus	Glas, Metall, Fliesenbelag	240	1,0	240
Versiegelte Gebäudefläche sonstige	Terrassen im Kiesbett, Sandbeläge, Kies	2.918	0,7	2.043
Gebäudefläche mit Dachbegrünung	Extensive Begrünung	3.622	0,3	1.087
Verkehrsflächen	Asphalt, fugenloser Beton, Pflaster mit dichten Fugen	1.990	0,9	1.791

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 32 von 45

sonstige Verkehrsflächen	Pflaster mit dichten Fugen	490	0,75	368
unterbaute Flächen mit Befestigung	Pflaster mit dichten Fugen	510	1,0	510
Unterbaute Flächen mit Begrünung	Extensive Begrünung	330	0,3	99
Überwiegend unversiegelte Flächen	Rasen, Rasenwaben	590	0,1	59
SUMME		10.690		6.197

Damit ergibt sich eine abflusswirksame Gesamtfläche von 6.197 m².

Die ermittelte abflusswirksame Gesamtfläche entspricht einem Versiegelungsgrad von 58 %.

Versickerung Dachwasser

In den Schichten der Talsande, Flusssand und Flusskiese bestehen generell Versickerungsmöglichkeiten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $K = 2 \times 10^{-4}$ m/s. Das auf dem Flachdach anfallende Regenwasser könnte demnach versickert werden. Eine Versickerung von Dachwasser ist in der weiteren Planung zu prüfen. Als Notüberlauf sind die Sickerschächte jeweils mit einem Überlauf in ein separates Schachtbauwerk mit Rückstausicherung auszustatten. Die Dachableitungen sind über einen separaten Absetzschacht in die Sickerschächte einzubinden. Der Betrieb der Versickerungsanlage hat unter Einhaltung festzulegender Wartungsintervalle zu erfolgen.

6.2.3. Energieversorgung

Die Sicherstellung der benötigten Anschlussleistung erfolgt aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der DREWAG in der Antonstraße. Im Vorhaben wird eine kundeneigene Umspannstation errichtet. Die Übergabestelle DREWAG – Anschlussnehmer sind die Kabelendverschlüsse. Es muss eine ständige Zufahrt für Trafowechsel gewährleistet werden.

Die Bemessung der Station erfolgt unter Berücksichtigung der erforderlichen Leistung im Rahmen der weiteren Planung. Die Anordnung der Station ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der DREWAG abzustimmen.

Im Bereich der Tiefgaragenausfahrt auf die Königsbrücker Straße ist in der weiteren Planung zu prüfen, in wie weit der in diesem Bereich befindliche Anschlusskasten der DREWAG-Energieversorgung versetzt werden muss.

Im Bereich der geplanten Gehwegweiterung auf der Antonstraße ist in der weiteren Planung zu prüfen, in wie weit der an der Grenze zu Flurstück 2527/5 befindliche Anschlusskasten der DREWAG-Energieversorgung versetzt werden muss.

6.2.4. Heizung

Das Vorhaben erhält eine Fernwärmeversorgung. Der Anschlusspunkt an das bestehende Fernwärmenetz der DREWAG befindet sich im Gebäude Königsbrücker Straße 2 außerhalb des Geltungsbereichs. Die Königsbrücker Straße wird im Zuge der Erschließung des Vorhabens mit einer Fernwärmeleitung KMR 2x DN 80 gequert.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 33 von 45

Die Anordnung der Station ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der DREWAG abzustimmen.

6.2.5. Fernmeldeversorgung

In den Gehwegen der Antonstraße, der Königsbrücker Straße sowie des Turnerwegs befinden sich jeweils Kabel der Deutschen Telekom AG. Die genaue Lage des Hausanschlusses ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung in Abhängigkeit der endgültigen Lage des Hausanschlussraumes mit der Telekom abzustimmen.

6.2.6. Stadtbeleuchtung

Im Bereich der Ausfahrt auf die Königsbrücker Straße ist ein kombinierter Oberleitungs-/ Stadtbeleuchtungsmast zu versetzen bzw. es sind bauliche Vorkehrungen an der Hauswand des Vorhabens zur Integration der Stadtbeleuchtung zu treffen.

Im Bereich der Ausfahrt auf die Königsbrücker Straße ist in der weiteren Planung zu prüfen, in wie weit die in diesem Bereich befindlichen Anschlusskästen der Stadtbeleuchtung versetzt werden müssen.

6.2.7. Dresdner Verkehrsbetriebe

Im Bereich der Ausfahrt auf die Königsbrücker Straße ist ein kombinierter Oberleitungs-/ Stadtbeleuchtungsmast zu versetzen bzw. es sind bauliche Vorkehrungen an der Hauswand des Vorhabens zur Integration der Abspannung der Straßenbahnoberleitung zu treffen.

An der südlich davon liegenden Oberleitungsabspannung, welche derzeit am Mast vor Flurstück 790a eingebunden ist, sind bauliche Vorkehrungen an der Hauswand des Vorhabens zur Integration der Abspannung der Straßenbahnoberleitung zu treffen.

Am Einzeldenkmal sind die vorhandenen Befestigungen für Abspannungen der Straßenbahnoberleitung in der Außenwand zu erhalten bzw. im Bereich der abzubrechenden Flügelbauten durch neue Befestigungsmöglichkeiten zu ersetzen.

Zur kundeneigenen Trafostation der DVB auf Flurstück 788/3 der Gemarkung Dresden-Neustadt besteht auf dem Plangelände ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Dresdner Verkehrsbetriebe AG. Dieses Leitungsrecht wird in Übereinstimmung mit der Dresdner Verkehrsbetriebe AG entsprechend Planeintrag im Rechtsplan gesichert.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens „Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz“ geschaffen werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO abweichende Regelungen getroffen werden. Die hier getroffenen Festsetzungen beschreiben das o. g. konkrete Vorhaben.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 34 von 45

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der engen baulichen Verknüpfung insgesamt als ein Sondergebiet Einkaufszentrum und Bürgerhaus ausgewiesen. Damit soll die Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 1.200 m² Geschossfläche) ermöglicht, aber auch flächenmäßig begrenzt werden, da diese sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Ziele der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 BauNVO). Zudem erfolgt eine etagenweise Festsetzung der Nutzungen über das Bauvorhaben insgesamt. Dies ist der engen Verknüpfung des Bestandsgebäudes mit den Neubauten geschuldet und weil ein Tausch der Nutzungen innerhalb der Etagen zwischen Hochhaus und Einkaufszentrum als unbedenklich eingeschätzt wird.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss können Einzelhandelseinrichtungen bis max. 7.000 m² Verkaufsfläche etabliert werden mit max. 2 großflächigen Verkaufseinrichtungen im Sinne des § 11 BauNVO, darunter max. 3.900 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt einschl. Konzessionäre und Vorkassenbereich und max. 1.300 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriefachmarkt.

Bei der Definition der Verkaufsflächen wird an der gängigen Rechtsprechung orientiert. Zur Verkaufsfläche gehören demnach alle Bereiche, die von Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Verkauf angeboten werden. Danach gehören zur Verkaufsfläche auch: Flächen mit Warenangeboten im Freien, Kassen- und Vorkassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, einsehbare Thekenbereiche, Treppen, Rolltreppen innerhalb der Läden, Windfang, Einkaufswagenparks innerhalb des Gebäudes, Warenträger/-tische, nicht fest begrenzte Schaufensterbereiche. Läden, die auf einer Teilfläche Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten, gehören ebenfalls zu den Verkaufsflächen (z. B. Optiker, Apotheke, Bäcker mit Imbiss etc.).

Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind demzufolge Bereiche, die von Kunden nicht betreten werden können, u. a. reine Lagerflächen, Aufenthaltsräume für das Personal und Bereiche zur Vorbereitung der Waren, sofern nicht sichtbar für den Kunden. Die Mall zur Erschließung der Läden sowie der zentrale Windfang des Haupteingangs von der Antonstraße aus werden bei den zulässigen Verkaufsflächen nicht berücksichtigt, da diese Flächen nicht als Verkaufsfläche genutzt werden.

Die Verkaufsfläche von 7.000 m² ergibt sich aus der Fläche für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt von max. 3.900 m² (einschl. Konzessionäre und Vorkassenbereich), der Fläche für einen Drogeriefachmarkt von max. 1.300 m² und der Fläche für die über zwei Etagen ansässigen Läden im Rahmen der noch zur Verfügung stehenden Gesamtverkaufsfläche. Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe auf max. 7.000 m² soll einerseits der Versorgungssituation und der Einwohnerentwicklung der Dresdner Neustadt Rechnung getragen und andererseits gewährleistet werden, dass der Einzugsbereich des geplanten Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Äußeren Neustadt bzw. andere zentrale Versorgungsbereiche hat.

Darüber hinaus sind im Erd- und 1. Obergeschoss eine Bibliothek, Büro- und Verwaltungsräume, Dienstleistungseinrichtungen, gastronomische Einrichtungen mit Außengastronomie und Einrichtungen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 35 von 45

Mit der Festsetzung dieser Nutzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Objekt zu einem multifunktionalen und von der Bevölkerung akzeptierten Bestandteil des Ortsteilzentrums entwickelt und sich nicht als reines Einkaufszentrum präsentiert. Die geschossweise Festsetzung der Nutzflächen soll gewährleisten, dass sich die Einzelhandelsflächen nur im Erd- und 1. Obergeschoss befinden.

Ab dem 2. Obergeschoss sind Gastronomie und Außengastronomie, welche sich unter anderem auf dem Dach des 1. Obergeschosses des Einkaufszentrums in Form eines Dachgartens befinden soll bzw. eine Sky Lounge (gehobene Restauration mit Tanz und Barbetrieb) in den oberen Geschossen des Einzeldenkmals zulässig.

Weiterhin, hier vor allem in den Obergeschossen des Hochhauses, sind Ateliers, Galerien und ähnliche kulturelle Einrichtungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll das Hochhaus als Identität stiftendes Einzeldenkmal seiner Rolle als Bürgerhaus gerecht werden. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch die Zulässigkeit von Räumlichkeiten für soziale und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen, eine Bibliothek sowie Büro- und Verwaltungsräumen.

Ab dem 6. Obergeschoss sind auch Wohnnutzungen zulässig, da hier die Lärm- und Schadstoffbelastungen der Königsbrücker Straße und der Antonstraße geringer sind und eine Wohnnutzung eine Belebung des Gebiets darstellt.

Die Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um bodenrechtlich relevante Spannungen zu verhindern. Dabei geht es nicht nur um die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche, sondern auch darum, die sich innerhalb des Sondergebiet Einkaufszentrum und Bürgerhaus befindlichen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. In den neu entstehenden Gebäuden und im Bürgerhaus sollen hochwertige Läden und Gastronomie angesiedelt werden. Damit ist die Zulassung von Vergnügungsstätten nicht zu vereinbaren. Gleichsam soll den für derartige Nutzungen auffälligen Werbungen, die auch mit dem Denkmalcharakter nicht vereinbar wären, durch die Unzulässigkeit entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Einkaufszentrum und Bürgerhaus fest. Aufgrund der benachbarten Nutzungen wird das Sondergebiet nach der Schallemission der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Dazu werden für die einzelnen Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt, bei deren Einhaltung die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Mit dieser Festsetzung kann eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen vermieden werden. Die Emissionskontingente wurden gutachterlich ermittelt (vgl. schalltechnisches Gutachten⁴). Die Teilflächen werden im Rechtsplan abgegrenzt. Die Grundlage für die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente bildet DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen bestimmt. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Grundflächenzahl mit dem für Sondergebiete höchstzulässigen Wert von 0,8 festgesetzt.

⁴ Quelle 4: Schirmer Ingenieure, 30.07.2010: Schalltechnisches Gutachten Nr. 33594-1.001 für das Bebauungsplanverfahren Nr. 655

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 36 von 45

Durch die Anlage der Zufahrten und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird die zulässige GRZ jedoch auch unter Berücksichtigung der teilweise zu begrünenden Garagendecke überschritten. Um die beabsichtigte Anzahl an Stellplätzen in der Garage zu realisieren, wird eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 durch Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen.

Die dieser Grundflächenzahl zugrunde liegende vorgesehene Anzahl von maximal 450 Stellplätzen überschreitet die Anforderungen der Richtzahlentabelle in der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO), wurde aber aufgrund des allgemeinen Stellplatzdefizites in der Äußeren Neustadt sowie der Tatsache, dass auch in der Haupteinkaufszeit genügend Stellplätze für PKW zur Verfügung stehen müssen, um Rückstau bzw. die Gefahr von verkehrswidrigem Parken zu vermeiden, als Obergrenze festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird innerhalb des Baufeldes für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedlich festgesetzt. Für die würfelförmigen Baukörper sowie den Verbindungsgang zwischen den an der nördlichen Grenze liegenden würfelförmigen Baukörpern wird mindestens eine Zweigeschossigkeit, maximal jedoch eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, um eingeschobene Technikebenen zu ermöglichen.

Damit geht das Maß der würfelförmigen Baukörper auf das Maß der umgebenden offenen Bebauung mit einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit und einer Gebäudehöhe von 13 bis 16 Metern über OK Gelände ein. Die Ansichtsbreiten der Fassaden sowie die Abstände zwischen den würfelförmigen Baukörpern orientieren sich ebenfalls an dem Maß der umgebenden Bebauung.

Für den Zwischenbau wird maximal jedoch eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um Galerien und großflächige Deckenaussparungen zuzulassen.

Die Geschossigkeit am Einzeldenkmal entspricht dem Bestand.

Die Traufhöhen werden innerhalb des Baufeldes gemäß der vorhandenen städtebaulichen Struktur für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedlich festgesetzt. Die als städtebauliche Grundstruktur gewünschten würfelförmigen Baukörper, welche das Thema der Einzelhausbebauung in der Umgebung aufgreifen, werden mit einer Mindest- und Maximalhöhe festgesetzt, um die gewünschte Ansichtshöhe in Korrespondenz mit der Grundfläche zu erzielen und damit den Einzelhauscharakter bauplanungsrechtlich zu regeln und den Straßenraum eindeutig zu fassen.

Die zwischen den Würfelhäusern angeordneten Zwischenbauten werden lediglich über eine Maximalhöhe festgesetzt, dürfen aber niedriger sein. Um den städtebaulich gewünschten Versatz zwischen würfelförmigen Baukörpern und Zwischenbauten bauplanungsrechtlich auch in der Ansicht zu regeln, ist die Maximalhöhe der Zwischenbauten niedriger als die Mindesthöhe der würfelförmigen Baukörper festgesetzt.

Die Höhen am Einzeldenkmal orientieren sich am denkmalgeschützten Bestand.

Die Höhenangaben werden als NHN Höhen festgesetzt und haben somit einen eindeutigen Bezug.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 37 von 45

7.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Für das gesamte Plangebiet wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt. Es ist demnach die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Die als städtebauliche Grundstruktur gewünschten würfelförmigen Baukörper, welche das Thema der Einzelhausbebauung in der Umgebung aufgreifen, werden als Baulinie festgesetzt, um eine genaue Größe zu definieren, den Einzelhauscharakter bauplanungsrechtlich zu regeln und den Straßenraum eindeutig zu fassen. An der Antonstraße nimmt die Neubebauung die Bauflucht der Einzeldenkmale Antonstraße 8 und 10 sowie des Gebäudes Antonstraße 12 auf. Damit wird gleichzeitig das Hochhaus als Einzeldenkmal deutlich hervorgehoben.

Die zwischen den Würfelhäusern angeordneten Zwischenbauten werden über Baugrenzen flächenmäßig begrenzt, dürfen aber weiter zurückspringen. Der Versatz zwischen der Baulinie der Würfelhäuser und der Baugrenze beträgt im Minimum 3 Meter und gewährleistet, dass die Zwischenbauten deutlich hinter die Würfelhäuser zurücktreten.

Die Abweichung von der Baulinie im Bereich der mit Fassadenbegrünung festgesetzten Fassaden soll eine Errichtung von Rankhilfen ermöglichen.

Das Einzeldenkmal Hochhaus am Albertplatz wird mit einer Baulinie festgesetzt, um den städtebaulichen Raum entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand zu fassen. Um die für das Einzeldenkmal charakteristische Bauform mit Erker und Rücksprüngen im oberen Bereich bauplanungsrechtlich zu definieren, werden entsprechende Abweichungen von der Baulinie des Einzeldenkmals geregelt.

Durch den Abbruch der Seitenflügel des Einzeldenkmals muss die Westfassade neu gestaltet werden. Um die Symmetrie und die Solitärwirkung des Einzeldenkmals zu unterstützen, soll auf der Westseite ein neuer Erker, der die gleichen Abmessungen wie auf der Ostseite hat, angeordnet werden. Um diese Linie in der Fassade fortzuführen, wird auch die Fuge am Anschluss des Neubaus an das Hochhaus in dieser Breite als Rücksprung der Baulinie festgesetzt. Die Tiefe der Fuge beträgt 50 cm, hinzu kommen weitere ca. 30 – 50 cm durch die Stärke der Fassadenbegrünung, womit die Fuge letztendlich ca. 80 bis 100 cm hinter die Bauflucht an der Antonstraße zurücktritt.

Die Abweichung von der westlichen Baugrenze am Turnerweg zur Errichtung einer Treppenanlage dient der Personenrettung. Die Überschreitung der Baugrenze wird auf 1,5 Meter begrenzt und liegt somit noch 1,5 Meter hinter der Flucht der benachbarten Baulinien. Damit wird die städtebaulich gewünschte Struktur nicht beeinträchtigt.

7.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die Anlage von Stellplätzen ist nur unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Gemeinschaftsgarage (unterirdisch)' zugelassen. Damit soll der Bau von oberirdischen Stellplätzen ausgeschlossen werden. Um den gewünschten Stellplatzbedarf decken zu können, werden maximal zwei Untergeschosse zugelassen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 38 von 45

Der Artesische Brunnen ist aufgrund der Tatsache, dass er dem Denkmalschutz unterliegt, ebenfalls als Nebenanlage im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Um Müllstellplätze außerhalb des Gebäudes und damit optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Geruchsbelästigungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass dauerhafte Aufstellflächen für Müll- und Abfallbehälter nur im Gebäude zulässig sind. Die Ausnahme für diese Regelung ist der Tag der Abholung durch das städtische Entsorgungsunternehmen.

Die Festsetzung zu oberirdisch zulässigen Fahrradstellplätzen soll es auch Fahrradfahrern und Fahrradfahrerinnen ermöglichen, das Objekt bequem zu erreichen und ihr Fahrrad an einem sicheren und einsehbaren Ort abstellen zu können.

7.1.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche am Turnerweg mit besonderer Zweckbestimmung „Aufstellbereich für Anlieferfahrzeuge und PKW sowie Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage“ wird festgesetzt, um zu gewährleisten, dass ggf. vor der Einfahrt in die eigentliche Anlieferzone wartende Anlieferfahrzeuge, wartende PKW, welche in die Garage einfahren, und aus der Garage am Turnerweg ausfahren nicht den Verkehrsfluss auf dem Turnerweg behindern.

Die Zu- und Ausfahrten für Garage und Anlieferzone werden im Plan festgesetzt, um eine geordnete, gefahr- und gefahrungslose Abwicklung des Kunden- und Anlieferverkehrs sowie der Tiefgaragennutzung sicherzustellen.

Die zulässige Einfahrt für Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und für die Feuerwehr ist im Plan gesondert festgesetzt, da es sich hierbei nur um einen beschränkten Personenkreis handelt, der die Zufahrtberechtigung hat.

7.1.6. Grünordnerische Festsetzungen

7.1.6.1. *Erhaltung von Gehölzen*

Die Bestandserhaltung von Bestandsgehölzen soll ausgewählte Gehölze im VB-Plangebiet schützen.

7.1.6.2. *Anpflanzen von Bäumen*

Zur Begrünung des Plangebiets werden anzupflanzende Bäume mit ihrem Standort in der Planzeichnung festgesetzt. Für unterschiedliche gestalterische und ökologische Zielstellungen bzw. an den verschiedenen Standorten stehen verschiedene Gehölze nach Pflanzlisten zur Auswahl.

So ist es vorgesehen, die Straßenbäume an der Antonstraße entsprechend der Baukörpergestaltung zu ordnen. Des Weiteren sollen auf dem Vorplatz an der Antonstraße Bäume den städtebaulichen Raum bereichern. Am Turnerweg ist der Ersatz der durch das Vorhaben entfallenden Straßenbäume vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangelände werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung und damit Dämpfung der Temperaturextreme gemindert. Bäume im Straßenraum verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern durch ihre Bindung von Stäuben Aufenthalts- und Luftqualität. Dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dient eine verbesserte Trittsteinwirkung im Gebiet, die eine gesteigerte Artenvielfalt ermöglicht. Als naturbezogenes Gestaltungselement wirkt sich die Bepflanzung außerdem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die aufgrund von Gehölzfällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der LH Dresden außerhalb des Plangebiets werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden geregelt.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 39 von 45

7.1.6.3. Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen – Fassadenbegrünungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Fassaden gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Fassadenbegrünung auszuführen und dauerhaft zu erhalten sind. Für die gestalterischen und ökologischen Zielstellungen stehen Gehölze nach Pflanzliste zur Auswahl.

Mit den Festsetzungen wird in erster Linie ein ökologischer Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope und Wasser erreicht. Fassadenbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität durch Bindung von Stäuben. Durch die verringerte Reflektion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher und dienen als Lebensraum insbesondere für Insekten.

Die Festsetzung der Fassadenbegrünung dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung), Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild (Ansichten). Über den ökologischen Wert hinaus trägt diese Begrünung wesentlich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an der Antonstraße sowie dem Vorplatz bei.

7.1.6.4. Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen – Dachbegrünungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, das Dach gemäß der zeichnerischen Festsetzung als begrüntes Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den Festsetzungen wird in erster Linie ein ökologischer Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope und Wasser erreicht. Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität durch Bindung von Stäuben. Durch die verringerte Reflektion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher und erhöhen durch gezielte Bepflanzung die Artenvielfalt.

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung), Arten und Lebensgemeinschaften (Trittsteinfunktion), Landschaftsbild (Dachaufsichten) und Wasser (Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses). Über den ökologischen Wert hinaus trägt die Dachbegrünung wesentlich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den oberen Geschossen des Hochhauses bei.

7.1.6.5. Nisthilfen

Unterhalb der vorhandenen Traufsimse des Hochhauses soll die im Plan festgesetzte Mindestzahl an Nistmöglichkeiten für bedrohte Gebäude- und Nischenbrüter geschaffen werden, da infolge der Sanierung des Hochhauses mögliche Brutstätten von gebäudebewohnenden Arten, insbesondere Mauerseglern entfallen und die Nistmöglichkeiten für diese Arten durch moderne Fassadengestaltung und Bauweise im Stadtgebiet deutlich zurückgehen. Durch Aufnahme dieser Festsetzung können bereits in der Planungsphase die Belange des Artenschutzes eingebracht und berücksichtigt werden.

7.1.7. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Das im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht dient der Erschließung des Flurstücks 788/3 zugunsten der Dresdner Verkehrsbetriebe AG.

Das im Plan festgesetzte Geh- und Leitungsrecht an der Antonstraße dient der Landeshauptstadt Dresden zur Erhaltung und Betreuung des Artesischen Brunnens sowie als Leitungsrecht für die Brunnenleitung zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Entnahmestellen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 40 von 45

Die in den textlichen Festsetzungen geregelten Leitungsrechte an den Fassaden der Königsbrücker Straße sichern die erforderlichen stadtechnischen Installationen an den Fassaden, die bereits vorhanden oder im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind, mit Angabe der jeweiligen Begünstigten.

7.1.8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Um die im Planbereich prognostizierte deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2002-07 infolge des Straßenverkehrs auf der Antonstraße und auf der Königsbrücker Straße zu berücksichtigen, wurde in den im Beiplan 3 gekennzeichneten Bereichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 festgesetzt, welche den besondere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Rechnung tragen und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Raumart) und der Raumgeometrie auszubilden sind.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO getroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten sowie Werbeanlagen soll im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Gebäudekubatur eine harmonische Gesamtwirkung des Objektes und eine Eingliederung des Neubaus in den Straßenzug der Königsbrücker und der Antonstraße erreicht werden.

7.2.1. Dachgestaltung

Auf Grundlage des Vorhabenplans ist der obere Gebäudeabschluss als Flachdach auszubilden. Die festgesetzten Dachdeckungsmaterialien definieren die zulässigen Materialien gemäß Gestaltungskonzept. Danach sind wesentliche Teile des Daches zu begrünen, während andere Bereiche, die nicht extensiv zu begrünen sind, mit Bekiesungen, Sandbelägen oder Terrassenbelägen versehen werden können. Um zur Gestaltung der Mall und von zentralen Bereichen die Belichtungsverhältnisse zu verbessern, sind Glasflächen im Dach ausnahmsweise zugelassen. Eine teilweise Dachverglasung ist auch erforderlich, um Gebäudebereiche mit großen Gebäudetiefen mit natürlichem Licht ausleuchten zu können.

Technische Aufbauten und Anlagen dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden, um das Straßenbild an diesem exponierten Standort nicht zu beeinträchtigen.

7.2.2. Fassadengestaltung

Mit der Festsetzung der Baustoffe für die geschlossenen Fassadenteile soll gewährleistet werden, dass sich die Fassadengestaltung der würfelförmigen Baukörper an der Fassadengestaltung der näheren Umgebung (z. B. Putzfassaden am Hochhaus, Putzfassaden mit Sandsteingewänden an den Objekten Antonstraße 8 und 10 und Königsbrücker Straße 5, Betonfassaden an der Königsbrücker Straße 2 - 6) orientiert und sich somit harmonisch in den Straßenraum einfügt. Des Weiteren sind alle Materialien mit einer matten Oberfläche festgesetzt bzw. haben eine matte Oberfläche, um in Anlehnung an die umgebende Bebauung glänzende Materialien an den würfelförmigen Baukörpern zu vermeiden. Der festgesetzte feinkörnige Putz an den Neubau- Fassadenteilen soll sich bewusst von dem vorhandenen grobkörnigen Putz am Hochhaus abheben.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 41 von 45

Die begrünten Fassaden sind neben grünordnerischen Belangen stadtplanerisch als Variation des Themas Neustädter Grünring zu verstehen.

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit sind verspiegelte oder reflektierende Glasflächen nicht zulässig.

7.2.3. Werbeanlagen

Mit der Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an den Gebäudeteilen zulässig sind, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt und durch Baugrenzen festgesetzt sind bzw. sich unter Arkaden/Kolonnaden befinden, dass diese Werbeanlagen flächig in die Fassade zu integrieren und vorzugsweise Einzelbuchstaben zu verwenden sind, wird das gesamtgestalterische Konzept des Vorhabens unterstützt. Die würfelförmigen Baukörper haben somit eine ruhige ungestörte Fassade, die im Straßenraum wirkt.

Die zurückgesetzten Flächen unter den Arkaden und an Baugrenzen können mit einer flächigen Werbung ohne Höhenbeschränkung versehen werden und sich somit graphisch von den würfelförmigen Baukörpern abheben.

Ausnahmsweise können im Bereich der Erdgeschossdecke jeweils ein Gebäudename oder eine Werbung in Form von Einzelbuchstaben und einer Höhe von maximal 1,0 Meter an der der Königsbrücker Straße zugewandten nördlichen Baulinie sowie an den der Antonstraße zugewandten beiden mittleren Baulinien zugelassen werden, damit sich das Gebäude an einzelnen, vom Planer vorgegeben Stellen im Straßenraum präsentieren kann.

Am Einzeldenkmal (Hochhaus) sind Werbeanlagen in begrenztem Maße zulässig. Art, Lage und Ausführung sind mit dem Amt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen. Mit dieser Festsetzung wird dem Denkmalstatus des Hochhauses Rechnung getragen.

Ausnahmsweise ist unterhalb der Arkaden/Kolonnaden an der Königsbrücker Straße je anliegende Gewerbeeinheit ein Ausleger mit einer Tiefe von maximal 1,0 Meter und einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zulässig, da dieser Bereich von Fußgängern begangen werden kann und somit Ausleger auch wirksam werden können.

An der Antonstraße ist ein selbst leuchtendes Hinweisschild für die Garagenzufahrt zulässig, um die Orientierung für die Zufahrt zu erleichtern.

Auf dem Grundstück 792/1 sind in Verlängerung der Bauflucht der Antonstraße zwei selbst leuchtende oder beleuchtete Werbestelen mit einer Höhe von maximal 5,5 Metern und einer Grundfläche von maximal 1,5 m² symmetrisch zur Gebäudehauptachse zulässig. Diese Stelen stehen auf dem Vorplatz und akzentuieren zum einen den Eingang und bewerben zum anderen das Objekt auch für aus dem Straßenverlauf der Antonstraße kommende Besucher und Besucherinnen. Damit wird man zum einen der Forderung der Gewerbetreibenden nach einer fernwirksamen Präsentation ihrer Geschäfte gerecht, andererseits stören diese Stelen nicht das städtebauliche Gesamtkonzept, da sie nicht vor die Bauflucht treten.

Werbeanlagen über Dach sowie Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig, um die umliegende Bebauung insbesondere nachts vor Belästigungen zu schützen.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 42 von 45

7.2.4. Auskragungen, Kolonnaden und Arkaden

An der Königsbrücker Straße werden Arkaden/ Kolonnaden festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Fassadengestaltung zu erzielen, die Fassadengliederung des Einzeldenkmals aufzunehmen und ein Sichtdreieck für die aus der Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge zu gewährleisten.

Die lichte Höhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt und orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand des Hochhauses.

7.3. Nachrichtliche Übernahmen

Der Denkmalschutzstatus des Hochhauses am Albertplatz gemäß § 20 SächsDSchG wird im Rechtsplan nachrichtlich übernommen.

7.4. Hinweise

7.4.1. Trümmerschutt

Im Gebiet ist Trümmerschutt vorhanden. Der Aushub ist deshalb durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro labortechnisch zu begleiten und entsprechend zu verwerten.

7.4.2. Bodenschutz

Der während der Bauzeit ausgehobene Boden ist nach Bodenarten zu trennen und nach Möglichkeit wieder zu verwenden. Eine Vermischung von Bodenarten ist zu vermeiden.

Beeinträchtigungen des Oberbodens sind auf Grund seiner besonderen Funktion gemäß § 1 BbodSchG zu vermeiden.

7.4.3. Artesischer Brunnen

Der Artesische Brunnen ist ein Einzeldenkmal gemäß § 20 SächsDSchG. Die Änderung der baulichen Hülle bedarf der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Der Brunnen darf durch das Vorhaben in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Mit diesem Hinweis wird auf den Denkmalschutzstatus des Artesischen Brunnens sowie auf den Umgang mit dem Brunnen und dessen baulicher Hülle verwiesen. (Vergleiche auch Abschnitt 4.2.4.5)

7.4.4. Einzeldenkmal Hochhaus am Albertplatz

Das Hochhaus am Albertplatz ist ein Einzeldenkmal gemäß § 20 SächsDSchG. Bauliche Veränderungen am Einzeldenkmal bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Mit diesem Hinweis wird auf den Denkmalschutzstatus des Hochhauses am Albertplatz verwiesen.

7.4.5. Kampfmittelbelastung

Im Gebiet ist Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächs. Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet vom jeweiligen Bauherren ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen, um geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen bzw. Voruntersuchungen des Gebiets auf Kampfmittelbelastung veranlassen zu können.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 43 von 45

7.4.7. Altlastenverdachtsflächen

Die vorhabenbegleitende 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 eines Kontaminationsverdachtes ist die organoleptische sowie bei begründetem Verdacht die analytische Untersuchung von Aushubmaterial durch ein sach- und fachkundiges Ingenieurbüro gem. § 12 SächsABG und § 5 KrW-/AbfG i. V. m. §§ 3 und 13 SächsBO erforderlich.

7.4.7. Bodenfunde

Da sich der Geltungsbereich in einem innerstädtischen Bereich befindet, sind archäologische Funde nicht ausgeschlossen.

8. Flächenbilanz**Bestand**

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	10.690 m ²	100,0 %
Versiegelte Flächen - Gebäude	790 m ²	7,0 %
Versiegelte Flächen - Öffentliche Verkehrsflächen	1.500 m ²	14,0 %
Versiegelte Flächen - Parkplatz mit Betonplatten bzw. Schotterbelag	7.880 m ²	74,0 %
überwiegend unversiegelte Flächen	520 m ²	5,0 %

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	10.690 m ²	100,0 %
Versiegelte Flächen - Gebäude	6.780 m ²	63,0 %
<i>davon Gebäude mit Dachbegrünung</i>	3.622 m ²	34,0 %
<i>davon Gebäude ohne Dachbegrünung</i>	3.158 m ²	29,0 %
Versiegelte Flächen - Öffentliche Verkehrsflächen	1.990 m ²	19,0 %
Versiegelte Flächen – sonstige Verkehrsfläche (Zuwegung)	490 m ²	4,0 %
Versiegelte Flächen – unterbaute Flächen	840 m ²	8,0 %
<i>davon Garagedecke mit Dachbegrünung</i>	330 m ²	3,0 %
<i>davon Garagedecke ohne Dachbegrünung</i>	510 m ²	5,0 %
überwiegend unversiegelte Flächen (Grünfläche, Rasenwaben)	590 m ²	6,0 %

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 44 von 45

9. Plandurchführung

9.1. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich

9.2. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

10. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

10.1. Erschließung

Die Kosten der Erschließungsanlagen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden geregelt.

10.2. Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß Sächsischem Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Gemäß Anwendung des § 8 a Abs. 2 Nr. 2 SächsNatSchG gilt die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht als Eingriff. Somit erübrigt sich die Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen. Es wird daher in Abstimmung mit dem Umweltamt Dresden auf die Erstellung einer ausführlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Ungeachtet dessen sind für die gemäß Gehölzschutzsatzung geschützten Gehölze, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben gefällt werden müssen, Ersatzpflanzungen vorzusehen. Diese Ersatzpflanzungen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen und werden zu Teilen im Vorhabenplan festgesetzt. Externe Pflanzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

11. Anlagen

Anlage 1 DresdenBau und Projektierungs GmbH, 02.08.2010:
Baubestandsplan, Fällung von geschützten Gehölzen und Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden

12. Quellen

Quelle 1 Dr. Lademann & Partner, 29.07.2010,
Der Albertplatz in Dresden Neustadt als Standort für Einzelhandelsnutzungen, Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens. Exzerpt des Gutachtens (vollständiges Gutachten liegt ab 22.08.2010 zur Einsichtnahme vor)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom 2. August 2010

Seite 45 von 45

- Quelle 2 Schreiben des Umweltamtes Dresden vom 13.07.2010:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Albert-Park
Königsbrücker Straße/Antonstraße; Einzelfallprüfung gem. § 3c (1) UVPG
- Quelle 3 Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. untere Wasser-, Na-
turschutz-, Landwirtschafts- u. Bodenschutzbehörde, Sachgebiet Naturschutz u.
Landwirtschaft vom 21.07.2010:
Artenschutzrechtliche Prüfung für den VB-Plan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Al-
bert-Park Königsbrücker Straße/ Ammonstraße
- Quelle 4 Schirmer Ingenieure, 30.07.2010:
Schalltechnisches Gutachten Nr. 33594-1.001 für das Bebauungsplanverfahren
Nr. 655 (Gutachten liegt ab 16.08.2010 vor)
- Quelle 5 Baugrund Dresden, 14.07.2008;
Geotechnisches Gutachten, Hauptuntersuchung zur Beurteilung der Baugrund-
und Gründungsverhältnisse einschließlich abfallrechtlicher Bewertung des Aus-
hubs, Hochhaus am Albertplatz
- Quelle 6 Ingenieurbüro Kless Müller GmbH, 17.05.2010:
statisch konstruktive Begutachtung des Hochhauses am Albertplatz
- Quelle 7 Fachzentrum für Straßenwesen, 29.07.2010:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 655, Dresden-Neustadt, Einkaufszent-
rum und Bürgerhaus am Albertplatz, Verkehrstechnische Berechnung LSA-
Zufahrt Königsbrücker Straße, Stauraumbemessung nach HBS 2001, Fassung
2009,