

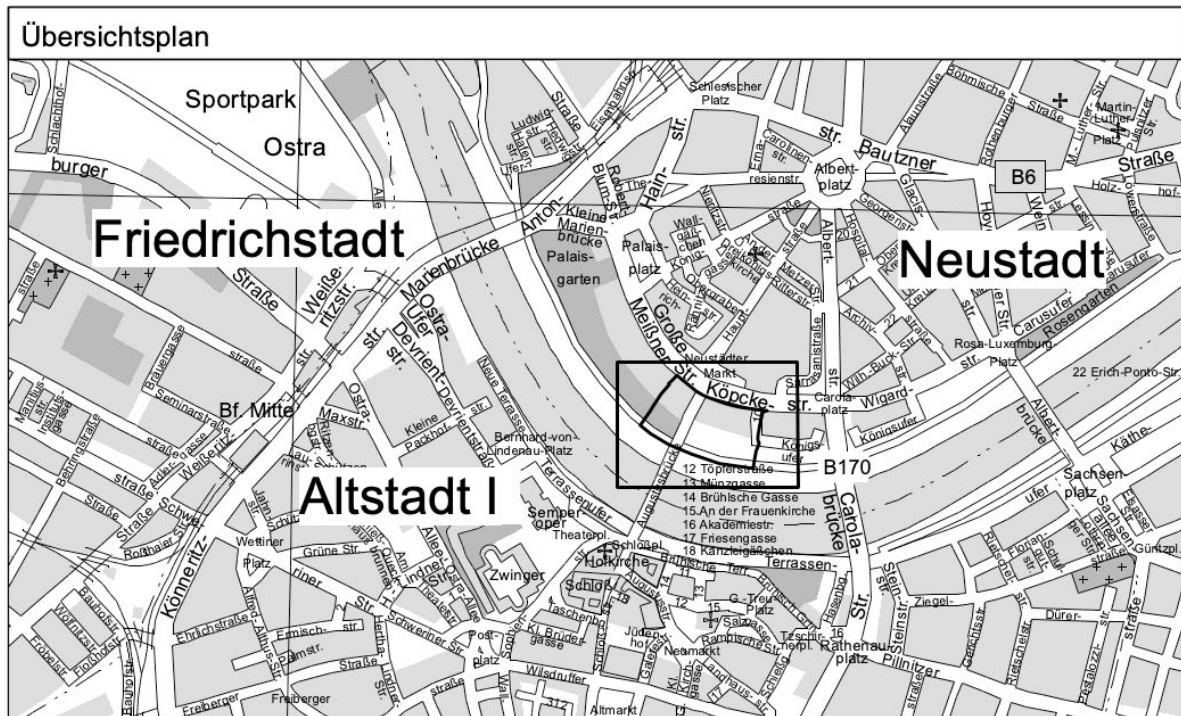
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 3018 Dresden-Innere Neustadt Nr. 9 Königsufer

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Fassung vom 12. Januar 2024



Bearbeitung Städtebau:

BIELENBERG ARCHITEKTEN . Architektur + Städtebau, Böhmisches Straße 28, 01099 Dresden

Bearbeitung Umweltbericht/Grünordnungsplan:

hase landschaftsarchitektur, Königsbrücker Straße 57, 01099 Dresden

Dresden,

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 2 von 43

INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs	4
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Fachplanungen	10
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025+ (INSEK)	12
3.5 Erhaltungssatzung H-30 Dresden - Innere Neustadt	13
3.6 Rahmenplan Nr. 715 Dresden - Innere Neustadt	15
4. Städtebauliches Konzept	17
5. Verkehrserschließung	19
5.1 Äußere Erschließung	19
5.2 Innere Erschließung	22
6. Mediierschließung	22
7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	23
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1.1 Geltungsbereich	24
7.1.2 Art der baulichen Nutzung	24
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung	29
7.1.4 Bauweise	31
7.1.5 Nebenanlagen	31
7.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung	31
7.1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	35
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
7.2.1 Gestaltung der Fassaden, Einordnung der Tiefgaragenzufahrten	35
7.3 Kennzeichnungen	36
7.4 Nachrichtliche Übernahmen	36

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 3 von 43

7.4.1	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikobereiche außerhalb von Überschwemmungsgebieten	36
7.4.2	Kulturdenkmale	37
7.5	Hinweise	38
8.	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	40
9.	Flächenbilanz	41
10.	Anlagen	41
11.	Gutachten / Fachplanungen	42
Teil B: Umweltbericht		43

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 4 von 43

Teil A: Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs**1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil im Innenbereich (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB). Dessen ungeachtet sind die Regelungsinhalte des § 34 BauGB nicht ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der südliche Teil, überwiegend aus Grünflächen bestehend, wird dem Außenbereich zugeordnet und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf Grund der ungeordneten Entwicklung der letzten Jahrzehnte besteht das Erfordernis der städtebaulichen Neuordnung durch einen Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan werden (gem. Begründung zur Vorlage V1286/16 – Aufstellungsbeschluss) unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer gemischt genutzten hochwertigen Bebauung auf der ausgedehnten mindergenutzten Brachfläche zwischen Augustusbrücke und Wiesentorstraße und ebenso auf der Fläche des Parkplatzes westlich der Augustusbrücke zwischen Blockhaus und Hotel Bellevue (...),
- Sicherung der notwendigen stadttechnischen und verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere die Einbindung des Rad- und Fußverkehrs von überörtlicher Bedeutung,
- Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen sichern: Hotel, Büro, Verwaltung, Kultur und Gastronomie jeder Art insbesondere der gehobenen, Einzelhandel und Wohnen in geringen Umfang. Ausgeschlossen werden sollen Einzelhandel über 300 m² Verkaufsfläche, Großwohnkomplexe, Vergnügungsstätten, Bordelle, Tankstellen und sportliche Einrichtungen,
- Sicherung des Status der Elbwiesen und Festlegung von zulässigen Nutzungen entsprechend der künftigen Aussagen zu den Umweltbelangen,
- Beachtung und Umsetzung der Ziele der Erhaltungssatzung "H-30 Dresden – Innere Neustadt".

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dresdner Amtsblatt Nr. 47/2016 vom 24. November 2016 bekanntgemacht.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3018, Dresden – Innere Neustadt Nr. 9, Königsufer (V1286/16 vom 19. Oktober 2016) wurde im Jahr 2018 ein offener, 2-phasiger städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt und im Februar 2019 abgeschlossen. Das Wettbewerbsverfahren war stark verzahnt mit einer intensiven Bürgerbeteiligung. Für die geplante Bebauung war ein ausgewogenes Nutzungskonzept zu erstellen, welches unter anderem Einrichtungen für Kunst- und Kultur, Hotel- und Gastronomiegewerbe vorsieht. Bindende Vorgaben waren im Rahmen des Entwurfes zu berücksichtigen (z. B. die Einhaltung der maximalen Baugrenze Richtung Elbe bis zur halben

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 5 von 43

Tiefe des Finanzministeriums). Bestehende städtebauliche Verbindungen sollten unter Berücksichtigung des historischen Bestandes gestärkt werden. Gleichzeitig war die Entwicklung eines Freiraumkonzeptes gewünscht, welches die Verkehrsanlagen integriert. Hierbei sollte der Fokus auf einer besseren Verknüpfung und kurzen Wegen liegen. Darüber hinaus sollten ökologische Aspekte, sowie Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung beachtet werden.

Das Preisgericht hat am 11. Februar 2019 unter Berücksichtigung der Bürgerbeteiligungsergebnisse die Arbeit des Büros Bernd Albers, Gesellschaft von Architekten, Berlin mit Vogt Landschaftsarchitekten, Berlin/Zürich mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Die Arbeit bekam auch von den Bürgerinnen und Bürgern überwiegend positive Resonanz und polarisierte am wenigsten. Auf Empfehlung der Jury wird der Entwurf des 1. Preisträgers als Rahmenplan weiter qualifiziert.

In seiner Sitzung am 16. Juli 2020 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden das Wettbewerbsergebnis "Königsufer/Neustädter Markt" bestätigt und beschlossen das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3018, Dresden – Innere Neustadt Nr. 9, Königsufer begleitend zu den städtebaulichen Planungen fortzuführen (Beschlussausfertigung zu V3266/19 vom 21. Juli 2020).

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 50, Dresden-Neustadt Nr. 1, Neustädter Elbufer (Aufstellungsbeschluss vom 13.12.1990) wurde bislang nicht weitergeführt. Vorgesehen ist den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3018, Dresden-Innere Neustadt Nr. 9, Königsufer ist begrenzt durch

- die Große Meißner Straße / Köpckestraße im Norden,
- die Fläche des Finanzministeriums im Osten,
- der Fuß- und Radweg in den Elbwiesen (ÖW 2 bzw. ÖW 5 - Neustadt) im Süden und
- das Bilderberg Bellevue Hotel Dresden im Westen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird gegenüber der im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 (V1286/16) benannten Grenze geändert. In den Geltungsbereich werden weitere Teilflächen bereits enthaltener Flurstücke einbezogen, um insbesondere eine barrierefreie Anbindung des Plangebietes an den Elberadweg planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig werden die Flurstücke 2/4, 6, 19/3, 314/3, 315/3, 2498/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 2/2, 5/a, 19/7, 313/2, 314/2, 315/1, 2498/2, 2509/7 und 2509/16 (Gemarkung Neustadt) aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen. Diese sind für die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Königsufers nicht relevant. Veränderungen der verkehrlichen Situation am Straßenzug Große Meißner Straße / Köpcke Straße werden in eigenständigen Planverfahren untersucht und planerisch umgesetzt werden.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 6 von 43

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nun folgende Flurstücke: 1/1, 2/3, 19/h, 312, 313/1, 314/1, 315/2, 317/2, 317/3, 318/1, 319/3, 319/4, 319/5, 319/6, 320/2, 322/1, 323, 324, 2154, 2507, 2509/8, 2509/9, 2509/10 (Gemarkung Neustadt) sowie Teile der Flurstücke Nr. 2/2, 5/a, 19/7, 19/i, 192/2, 313/2, 314/2, 315/1, 320/1, 2152/2, 2495/3, 2509/6 (Gemarkung Neustadt).

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Rechtsplan (Maßstab M 1: 500).

Die Fläche des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 4,3 ha auf.

Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Flurstücke ist uneinheitlich. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 108 m ü. NHN (im südlichen Teil des Plangebietes) und ca. 113 m ü. NHN (im nördlichen Teil des Plangebietes). Die Oberkante der Augustusbrücke (Fußweg an Geltungsbereichsgrenze) liegt bei ca. 115 m ü. NHN.

Eigentumsrechtlich ist das Plangebiet maßgeblich durch die historische Entwicklung beeinflusst. Die Grundstücke mit sehr unterschiedlichen Größen und Zuschnitten befinden sich teilweise im Privateigentum (natürliche oder juristische Personen) und teilweise im Eigentum der öffentlichen Hand (Bundesrepublik Deutschland, Freistaat Sachsen und Landeshauptstadt Dresden).

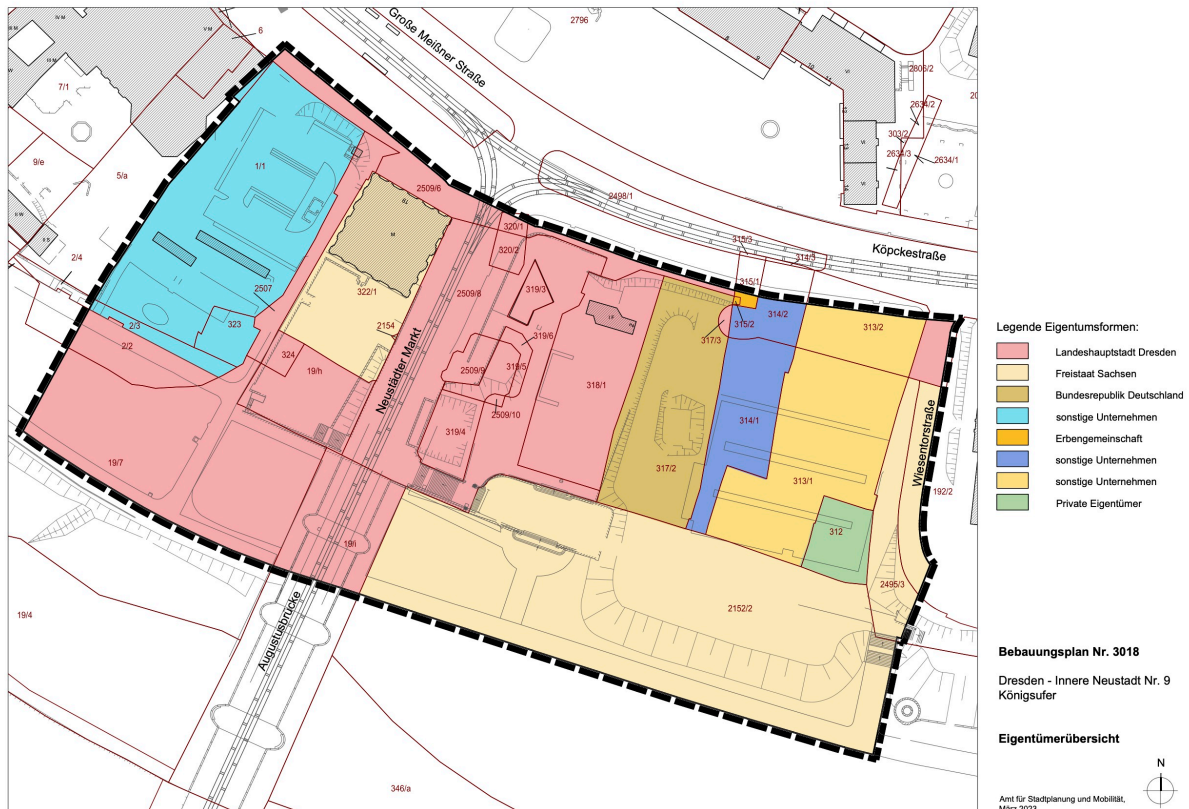


Abb: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet, Quelle Amt für Stadtplanung und Mobilität, März 2023

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 7 von 43

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

Als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende übergeordneten Planungen zu beachten:

- Raumordnung und Landesplanung
- Flächennutzungsplan
- Fachplanungen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+"
- Erhaltungssatzung H-30 - Innere Neustadt
- Rahmenplan Nr. 715 Dresden - Innere Neustadt

3.1 Raumordnung und Landesplanung**Landesentwicklungsplan (LEP) 2013**

Der Landeshauptstadt Dresden ist die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) in der Raumordnung zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel (Z 1.3.1) für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen.

„Die Standortvorteile der Zentralen Orte im Freistaat Sachsen bestehen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten. Diese Funktionen bieten sie nicht nur für ihre eigene Bevölkerung, sondern auch für die Bevölkerung und die Wirtschaft in ihrem Verflechtungsbereich. Das Netz der Zentralen Orte soll verlässliche Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sowie für private und öffentliche Träger der Daseinsvorsorge bei ihren Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.“ (LEP 2013, S. 30)

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Angebot als Grundlage urbaner Lebensqualitäten, die sich in innerstädtischen gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3018 werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen darüber hinaus die Ziele des LEP 2013 die u. a. vorsehen, dass neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen werden sowie die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben soll:

- Z 2.2.1.4** *Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

„Mit dem Ziel wird das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung raumordnerisch verankert. (...)"

(LEP 2013, S. 60)

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 8 von 43

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Der Regionalplan wird aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt. Er konkretisiert die allgemein gehaltenen Ziele und Grundsätze nach den regionalen Besonderheiten und gibt damit einen Rahmen für die Bauleitplanungen der Kommunen vor. Der aktuell gültige Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge hat in seiner 2. Gesamtfortschreibung 2020 mit der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020 am 17.09.2020 Rechtswirksamkeit erlangt.

Der Regionalplan trifft Festlegungen zur räumlichen Entwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Festlegungen zur Raum- und Siedlungsstruktur. Die Landeshauptstadt Dresden liegt als Oberzentrum zentral im Verdichtungsraum zwischen Meißen und Pirna mit regional und überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen.

(Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Karte 1, Raumstruktur)

In Regionalplänen werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz festgelegt, um großräumig übergreifende Biotopverbünde zu sichern. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weist den Elbkorridor innerhalb der gesamten Siedlungsfläche des Oberzentrums als "Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz" aus.

Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren. Ziel des ökologischen Verbundsystems ist es, die Verbindung zwischen Lebens-, Rückzugs- und Regenerationsräumen von Tier- und Pflanzenarten zu sichern bzw. ökologisch aufzuwerten. Die linearen Biotopkorridore verknüpfen die meist isoliert in der Landschaft liegenden flächenhaft ausgeprägten Lebensräume zu einem engmaschigen Netz und dienen als Wanderwege und Ausbreitungslinien für die Besiedlung von Flora und Fauna sowie dem genetischen Austausch. Insbesondere die an den Boden gebundenen Tierarten benötigen für eine ausreichende Sicherung des Populationsaustausches lineare Biotopstrukturelemente.

(Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Kap. 4.1.1, S. 73 ff und Karte 2, Raumnutzung sowie Karte 13, Ökologisches Verbundsystem)

In Karte 3 (Kulturlandschaft) sind im Umfeld des Königsufers zahlreiche Sichtpunkte zu Kulturdenkmalen und zum Elbtalbereich gekennzeichnet. Die Sichtbereiche zu den historischen Kulturdenkmalen in weiträumig sichtexponierter Lage, wie sie sich von den festgelegten Sichtpunkten ergeben, sollen von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freigehalten werden.

(Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Kap. 4.1.2, S. 81 ff und Karte 3, Kulturlandschaft)

Weiterhin werden im Regionalplan Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 3018 liegt im Übergangsbereich der Funktion Anpassung von Nutzungen "mittlere Gefahr" / "hohe Gefahr" (Grundsatz 4.1.4.7, Karte 4). Die jeweils zulässigen Nutzungen sollen an die bei einem Extremhochwasser möglichen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten angepasst werden. Als Orientierungshilfe für nachfolgende Planungen haben Gebiete mit "mittlerer Gefahr" mögliche Wassertiefen von 0,5 bis 2 m und einen spezifischen Abfluss von 0,5 bis 2 m²/s. Gebiete mit "hoher Gefahr" haben mögliche Wassertiefen von mehr als 2 m und einen spezifischen Abfluss von 2 m²/s.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 9 von 43

Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion "Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr" sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden. Die Darstellung im Regionalplan ist jedoch stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Bei konkreten Planungen sollte die Beurteilung der Gefährdung immer mit Hilfe der jeweils vorliegenden wasserwirtschaftlichen Daten (Gefahrenkarten und Gefahrenhinweiskarte) vorgenommen werden.

(Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 – G 4.1.4.7, S. 105 und 112)

Mit den spezifischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 3018 "Königsufer", insbesondere der Ausweisung ausgedehnter Grünflächen südlich der Baugebiete, wird den Zielen der Raumordnung weitgehend entsprochen. Dabei werden sowohl das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz wie auch das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz berücksichtigt. Sichtachsen zum "Kulturdenkmalbereich historisches Dresden" mit der Frauenkirche in dessen Zentrum, werden gezielt freigehalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in der Planfassung vom 31. Januar 2020 ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdener Amtsblatt Nr. 43/2020 am 22. Oktober 2020 rechtswirksam geworden.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes 3018 "Königsufer" ist im Flächennutzungsplan 2020 als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion und der Zweckbestimmung "Stadtzentrum" dargestellt. Die südlich angrenzende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Elbaue" gekennzeichnet. Als nachrichtliche Übernahme ist das Überschwemmungsgebiet der Elbe, das Landschaftsschutzgebiet sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) aufgenommen. Weiterhin werden Flächen als "Überschwemmungsgefährdetes Gebiet" gekennzeichnet sowie der Hochwasserabflussbereich der Elbe dargestellt. Zwischen Hauptstraße und Elbaue ist, westlich am Blockhaus vorbeiführend, eine Kennzeichnung als "Grünvernetzung" eingetragen.

Das im "Blockhaus" westlich der Augustusbrücke vorgesehene "Archiv der Avantgarden" ist als Museum der staatlichen Kunstsammlungen als eine bedeutende, zur Grundausstattung gehörende, kulturelle Einrichtung zu betrachten und künftig im Flächennutzungsplan darzustellen. Aufgrund der geringen Fläche ist eine flächenhafte Darstellung nicht gegeben, jedoch muss diese, als kulturellen Zwecken dienende Einrichtung, im Flächennutzungsplan symbolisiert werden. Somit besteht das Erfordernis einer diesbezüglichen Flächennutzungsplan-Änderung.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 10 von 43

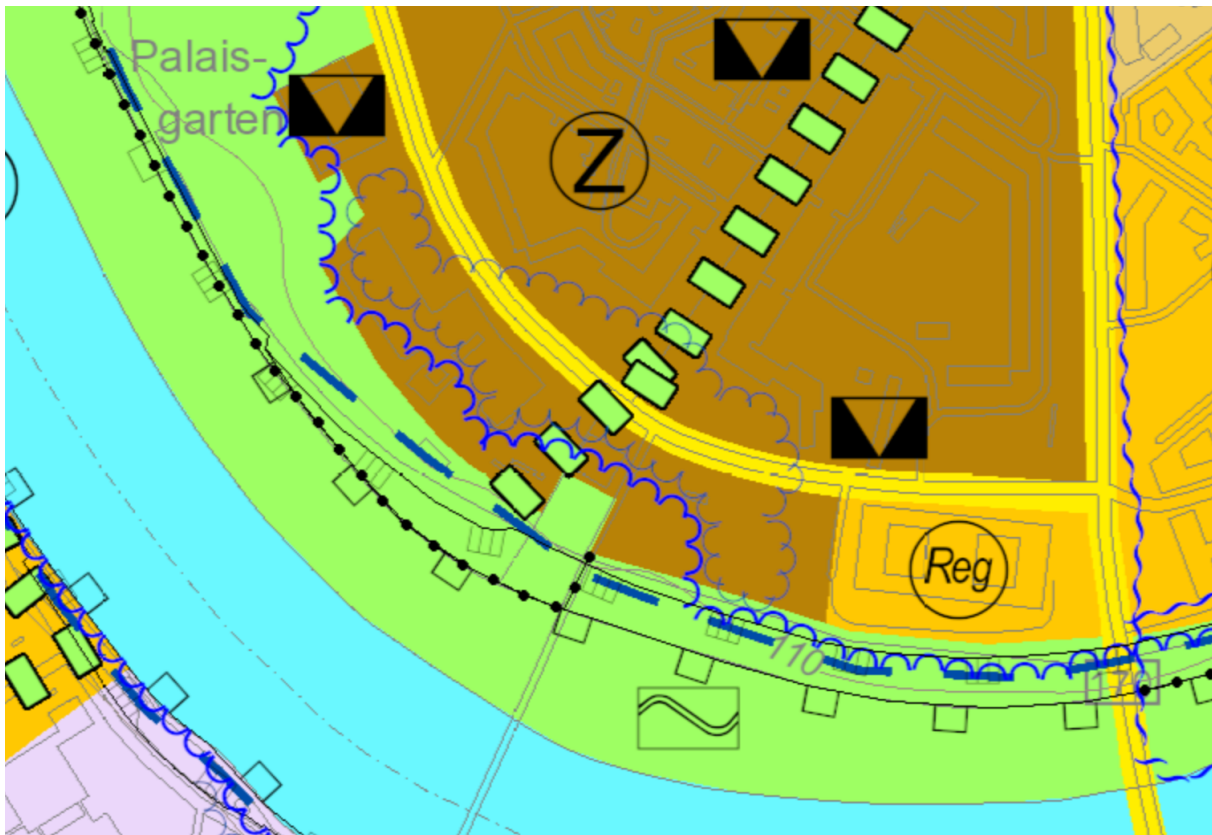


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden 2020, Quelle: Themenstadtplan

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden ansonsten im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Fachplanungen

Verkehrskonzept (VEP 2025plus / Dresdner Mobilitätsplan 2035+)

Das Verkehrskonzept der Landeshauptstadt dient der Darstellung der verkehrspolitischen Zielstellungen und der für die Umsetzung notwendigen verkehrsplanerischen Maßnahmen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Aussagen zur Hierarchie des Straßensystems, das ÖPNV-Netz, das Netz der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die konzeptionellen Aussagen zum ruhenden Verkehr von Belang. Im Bebauungsplan ist der für diese Funktionen notwendige Flächenbedarf zu berücksichtigen und festzusetzen.

Am 20. November 2014 wurde der "Verkehrsentwicklungsplan 2025plus" vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung werden allgemeine strategische Ziele benannt, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- *günstig erreichbare Standorte verstärkt entwickeln,*
- *Standortvorteil 'Stadtqualität' stärker berücksichtigen,*
- *Verkehrsinfrastrukturen sensibel und hochwertig gestalten und dabei die Interessen aller Verkehrsteilnehmer einbeziehen,*
- *neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.*

(Verkehrsentwicklungsplan 2025plus - Überblick, S. 22)

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 11 von 43

Mit dem Bebauungsplan wird den verkehrspolitischen Zielen des VEP 2025plus entsprochen.

Derzeit wird durch die Landeshauptstadt Dresden eine strategische Neuausrichtung für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung Dresdens als Fortschreibung des VEP 2025+ erarbeitet. Der "Dresdner Mobilitätsplan 2035+" soll unter Beteiligung zahlreicher Fachleute der Stadtverwaltung, mit intensiver Bürgerbeteiligung (Dresdner Mobilitätsdialog 2035+) und wissenschaftlicher Begleitung bis 2023 erstellt werden.

Radverkehrskonzept 2017

Das Radverkehrskonzept wurde am 23. März 2017 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Es konkretisiert radverkehrsbezogene Festlegungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2025+, insbesondere die Radverkehrsnetzplanung, die Abstimmung der Verbindungen zu Nachbarkommunen, die Radabstellanlagen und Schnittstellen mit dem ÖPNV. Ziel des Radverkehrskonzeptes ist es, einen Rahmen für die Förderung des Alltags- und des touristischen Radverkehrs zu geben und, trotz begrenzter finanzieller Mittel, die Attraktivität des Radverkehrs weiter zu erhöhen.

Der Bebauungsplan greift die Ziele des Radverkehrskonzeptes auf und ermöglicht die Umsetzung innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches indem barrierefreie Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen dem Elberadweg und den nördlich angrenzenden Quartieren festgesetzt werden.

Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen
- Reduktion des Energieverbrauches
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Realisierung der dargestellten Ziele des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes. Ein konkretes projektbezogenes Energie- und Klimaschutzkonzept wird verfahrensbegleitend für den Bebauungsplan 3018 "Königsufer" erarbeitet werden.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 12 von 43

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025+ (INSEK)

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+" beschlossen sowie am 13./14. Dezember 2018 die Fortschreibung des INSEK gebilligt.

Als Ziel der Stadtentwicklung wird unter Pkt. 14 – Urbanes Stadtzentrum allgemein dargelegt:

"Das Zentrum Dresdens soll noch nachhaltiger Impulse für das lokale und regionale Wachstum geben. Insbesondere die Handels- und Kulturnutzungen im Stadtzentrum sind zu stärken. Die Funktionen als Oberzentrum sind weiterzuentwickeln. Wesentliche funktionale Bausteine eines urbanen Zentrums sind Einrichtungen von Bildung, Forschung, Handel und Verwaltung in qualitätsvoller Architektursprache. Darüber hinaus trägt ein vielfältiges Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten zu einer vitalen Innenstadt bei. Grundlage ist ein attraktives und hochwertiges Stadt- und Freiraumsystem, das seinen stadtklimatischen, landschaftsästhetischen und nicht zuletzt Aufgaben der Naherholung gerecht wird. Neben der kleinteiligen Nutzungsmischung sollen funktionsgerechte und attraktive öffentliche Räume, Grün- und Erholungsbereiche, ein stadtvträglicher Verkehr die Multifunktionalität und Vitalität der Stadt Dresden steigern."

(Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+, S. 74)

Das räumlich-strategische Entwicklungskonzept des INSEK stellt die wesentlichen raumrelevanten Entwicklungen in der Stadt Dresden für die nächsten Jahre dar. Diese werden in 17 Schwerpunkträumen verortet. Das Königsufer liegt im Schwerpunktraum 1 - Innenstadt (Altstadt und Innere Neustadt). Die räumlichen Randbedingungen werden für diesen Bereich wie folgt benannt:

"Das landschaftlich geprägte Königsufer bildet ein ebenbürtiges Pendant zum baulichen Ensemble der Altstädter Seite und eröffnet hervorragende Blickbeziehungen zu deren Silhouette. Eine bessere Verknüpfung der Inneren Neustadt mit der Altstädter Seite des Stadtzentrums im Allgemeinen sowie des Regierungsviertels und der Inneren Neustadt im Besonderen sind Planungsziele. Sie sind Gegenstand des Rahmenplans Innere Neustadt, der fortgeschrieben wird. Die funktionale und stadtgestalterische Wiedergewinnung des Standortes Narrenhäusel am östlichen Brückenkopf der Augustusbrücke sowie die Gestaltung des Neustädter Marktes im Sinne einer Verknüpfung mit der dahinterliegenden Barockbebauung können zu diesem Anliegen beitragen."

(Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+, S. 97)

Weiterhin wird unter dem Stichwort "Entwicklungsziele" für den Elbraum ausgeführt:

"Mit seinen Stadtansichten und Blickbeziehungen ist dieser Raum von herausragender Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Zudem sollen großzügige Grün- und Biotopverbundräume geschaffen, erhalten und entwickelt werden, um Luftleitbahnen zur Verbesserung der Frisch- und Kaltluftzufuhr für die überwärmten Innenstadtbereiche zu ermöglichen."

(Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+, S. 133)

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 13 von 43

In der am 13./14. Dezember 2018 vom Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des INSEK wird im Schwerpunktraum 1 die weitere funktionale Aufwertung der Innenstadt gefordert. Für das Plangebiet des Bebauungsplans werden zwei Projekte konkret benannt:

- *Entwicklung des Königsufers zwischen Finanzministerium und Hotel Bellevue sowie Revitalisierung des Neustädter Marktes mit dem Ziel einer Verknüpfung mit den Stadträumen um die Königstraße, die Hauptstraße und der Kasernenstraße der Inneren Neustadt; Integration öffentlicher Nutzungen im Bereich des Königsufers,*
- *Verknüpfung des Elberadweges mit dem Verkehrsnetz Innere Neustadt.*

(INSEK-Fortschreibung 2017, S. 23)

In der vom Stadtrat am 2. März 2023 beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts "Zukunft Dresden 2035+" wird an der Zielstellung der weiteren funktionalen Aufwertung der Innenstadt im Schwerpunktraum 1 festgehalten. Als Schlüsselprojekt wird neu benannt:

- *am Königsufer: Sicherung und Umsetzung auf Grundlage des prämierten städtebaulichen Konzeptes für den Teilbereich des Königsufers durch Bauleitplanung, einschließlich Verankerung einer kulturellen und/oder Gemeinbedarfsnutzung auf dem städtischen Grundstück am Brückenkopf nördlich des Narrenhäusels und Revitalisierung denkmalgeschützter Freiräume im Abschnitt zwischen Finanzministerium und Hotel Bilderberg Bellevue.*

(INSEK-Fortschreibung 2022, S. 62)

Mit der vorliegenden Planung und den spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan kann die Dresdner Innenstadt, insbesondere der Bereich zwischen Bilderberg Bellevue Hotel Dresden und Finanzministerium, aufgewertet und die Nutzung innerstädtischer Brachflächen unter Berücksichtigung historischer Strukturen und erhaltenswerter Grünflächen ermöglicht werden. Barrierefreie Fußwege- und Fahrradverbindungen zwischen Elberadweg und dem nördlich angrenzenden Stadtquartier werden aufgewertet bzw. geschaffen. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Zukunft Dresden 2025+" entsprochen.

3.5 Erhaltungssatzung H-30 Dresden - Innere Neustadt

*"Die Erhaltungssatzung H-30 Dresden - Innere Neustadt knüpft an die bisherige Erhaltungssatzung H-03 für die Ortsteile Altendresden und Grünring in der Inneren Neustadt Dresden an und integriert diese Satzung in einen erweiterten Geltungsbereich, der (...) den Gesamtbereich der durch den so genannten 26er-Ring beschriebenen Inneren Neustadt umfasst.
(...)*

Die für die Dresdner Stadtbaugeschichte einmalige und gerade im Unterschied zu vielen anderen Teilen der Dresdner Innenstadt erhaltene und ablesbare Stadtstruktur ist schutzwürdig im Sinne des § 172 (1) BauGB."

(Präambel der Begründung zur Erhaltungssatzung H-30 Dresden – Innere Neustadt)

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 14 von 43

Als übergeordnete Erhaltungsziele werden unter Pkt. 2.2 der Begründung zur Erhaltungssatzung beschrieben:

- *“Erhalt und partielle Wiederherstellung der übergeordneten stadtstrukturellen Bezüge des Stadtteiles Innere Neustadt in den Grenzen der historischen Stadtbefestigung. Dies vornehmlich in Bezug auf die Gestaltung und Wiederherstellung öffentlicher Räume, damit einhergehend die funktionale Vernetzung zwischen den einzelnen Teilbereichen, aber auch die Beachtung von wesentlichen, die städtebauliche Situation prägenden Blickbezügen. Ziel ist die Sicherung einer harmonischen, differenzierten, aber aufeinander abgestimmten Revitalisierung des Gesamterscheinungsbildes des rechtselbischen Innenstadtbereiches unter Bezugnahme der erhaltenen Gestaltmerkmale.*
- *Erhalt und Wiederherstellung der städtebaulichen Maßstäblichkeit, bezogen auf Stadtgrundriss, Straßenraumgliederung, Freiraumgestaltung bei der künftigen Erneuerung.*
- *Erhalt der für das städtebaulich-stadtgestalterische Erscheinungsbild relevanten architektonischen Gestaltmerkmale, die sich in den einzelnen Ortsteilen und Teilbereichen gleichermaßen qualitativ wie differenziert darstellen. Diesbezüglich ist es nicht das Ziel der Satzung, historische Gestalttypologien zu konservieren, sondern ein Weiterbauen unter angemessener Berücksichtigung der erhaltenen stadtgestalterischen Merkmale zu initiieren.“*

(Pkt. 2.2 der Begründung zur Erhaltungssatzung H-30 Dresden – Innere Neustadt)

Für den Teilbereich Königsufer werden unter Pkt. 3.3.1 der Begründung zur Erhaltungssatzung folgende zu erhaltende städtebauliche Eigenarten und Gestaltungsmerkmale benannt:

- *“Der Charakter des Königsufers, hier die in öffentlich erlebbare Gärten und Parks eingebettete offene Stadtkante im Übergang zum Landschaftsraum, ist zu erhalten. Klare Baukörpervolumina und weitgehend von Einbauten freie Grünzonen verstärken wechselseitig ihre Wirkung.*
- *Die großzügige Durchdringung von Stadt und Landschaft im Bereich des Königsufers ist im stadtstrukturellen Zusammenhang mit der städtebaulichen Eigenart des anschließenden Grünringes zu betrachten. Diese stark durchgrüneten Teilbereiche umschließen den verdichteten Kernbereich der Inneren Neustadt und lassen räumlich den historischen städtebaulichen Wachstumsprozess und sich verändernde Haltungen bis heute nachvollziehen. Dieser stadtgestalterische Zusammenhang ist zu erhalten.*
- *Horizontalgliederung der Fassaden in eine Sockelzone, Obergeschosse und eine Dachzone. Gestalterisches Absetzen dieser Zonen durch Gesimsbänder und/oder Material sowie Oberflächenbehandlung.*
- *Plastische Gliederung und Gestaltung der Fassaden. Lochfassaden mit stehend-senkrechten Fensterformaten. Keine Balkonachsen zur Straßenseite, Einsatz von Austritten, Loggien als Schmuckdetails. Klar gegliederte Baukörperkubaturen ohne Verbindungsbauteile zwischen unterschiedlichen Bebauungen.*
- *Die Farbgestaltung der Fassaden ist an den ortstypischen Farben zu orientieren, also gedeckte bzw. gebrochene Farbtöne mit matter Oberflächenwirkung zu verwenden.*

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 15 von 43

- *Geschlossene Dachflächen als oberer Gebäudeabschluss, die durch eine durchlaufende Horizontallinie gegenüber der Hauptfassade abgegrenzt sind. Beschränkung der Dachaufbauten und Auflösung durch Verglasungen auf ein gegenüber der geschlossenen Dachfläche bzw. erlebbaren Kubatur untergeordnetem Maß.*
- *Die der Bebauung zur Elbe vorgelagerte Erschließung ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Oberflächen stellen sich als sandgeschlämmte Decke dar und sind in Ausnahmefällen, wo funktional notwendig, mit kleinteiligem Natursteinpflaster bzw. im Zuge des Elbradweges mit einer Asphaltdecke hergestellt.*
- *Werbeanlagen beschränken sich in ihrer Art und Weise sowie den Ort der Errichtung dergestalt, dass sie nicht aus dem Elblandchaftsraum erlebbar sind.“*

(Pkt. 3.3.1 der Begründung zur Erhaltungssatzung H-30 Dresden – Innere Neustadt)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3018 "Königsufer" stehen den Zielen der Erhaltungssatzung H-30 Dresden - Innere Neustadt nicht entgegen.

3.6 Rahmenplan Nr. 715 Dresden - Innere Neustadt

Als Konzept zur langfristig angelegten Stadtreparatur wurde im Jahr 1994 durch die Landeshauptstadt Dresden (unter Beteiligung des 1. Preisträgers des im Februar 1993 entschiedenen "Ideenwettbewerbs für die städtebauliche Planung des Regierungsviertels in Dresden", Büro Koch + Partner mit Landschaftsplaner Peter Kluska) mit der Erarbeitung einer Rahmenplanung zur Inneren Neustadt (Rahmenplan Nr. 715) begonnen. Ausgehend von den erkannten städtebaulichen Defiziten wurden erste planerische Lösungsansätze vorgeschlagen. Mit Veränderung der Rahmenbedingungen war Anfang der 2000er Jahre eine Fortschreibung der Rahmenplanung eingeleitet worden. Sie fand im Jahr 2003 mit der Rahmenplanung 715.1 ihren vorläufigen Abschluss. Beide Prozesse sind konsens- und dialogorientiert in einem längeren Abstimmungsverfahren durchgeführt worden. Den Rahmenplänen fehlte am Ende jedoch die bestätigende Beschlussfassung des Stadtrates.

Quelle:

Vorlage Nr. V0635/15 vom 10.09.2015 (Rahmenplan Nr. 715.2 Dresden - Innere Neustadt, Billigungsbeschluss)

Ausgehend von den Ergebnissen der Dresdner Debatte vom 17. September bis 14. Oktober 2011, in der die städtebaulich-verkehrliche Entwicklung der Inneren Neustadt öffentlich diskutiert wurde, erfolgte die Erarbeitung einer Fortschreibung der Rahmenplanung zur Inneren Neustadt. Der Rahmenplanentwurf 715.2 stellt somit eine Fortführung des Rahmenplans 715.1 aus dem Jahr 2003 dar, wobei die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele für die Innere Neustadt bestehen bleiben. Die begonnene 'behutsame Stadtreparatur' der Inneren Neustadt soll fortgesetzt werden.

Die Ziele des Rahmenplanes für die Innere Neustadt entsprechen den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und orientieren sich an den übergeordneten Planungszielen für die Dresdner Innenstadt, die im Planungsleitbild Innenstadt von 2008 festgeschrieben sind:

- die Stärkung der Innen- gegenüber der Außenentwicklung,
- der Erhalt und die Entwicklung einer kleinteiligen Nutzungsmischung,

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 16 von 43

- die Entwicklung engmaschiger und kleinteiliger Grünsysteme verbunden mit der hochbaulichen Entwicklung,
- die Weiterentwicklung spannungsreicher, vielfältig nutzbarer und urbaner Stadträume,
- der Erhalt des Wohnens als Leitfunktion der Dresdner Innenstadt,
- die Stärkung des Prinzips gestufter Dichte,
- die Weiterentwicklung zukunftsfähiger Mobilitätskultur in attraktiven Stadträumen.

Aus den übergeordneten Leitzielen des Planungsleitbilds Innenstadt wurden konkrete Planungsziele für den Entwurf des Rahmenplanes 715.2 abgeleitet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 10. September 2015 den Zwischenbericht des Rahmenplanes 715.2 in der Fassung vom Mai 2015 zur Kenntnis genommen und gebilligt (Vorlage Nr. V0635/15).

In seiner Sitzung am 27. Januar 2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschlossen, dass der Rahmenplan Nr. 715.2 u.a. in folgenden Punkten zu überarbeiten und erneut einzubringen ist (*auszugsweise, soweit sie das Plangebiet betreffen*):

- Die Bebauungskante zwischen Bellevue und Finanzministerium soll sich an der historischen geschlossenen Bebauung orientieren, darüber hinaus zwischen Südostkante Blockhaus und Finanzministerium nicht über die halbe Tiefe des Finanzministeriums Richtung Elbe reichen.
- Das Narrenhäusel-Gebäude ist in seiner Fassung vor 1945 und am historischen Standort in den Rahmenplan aufzunehmen.
- Beibehaltung der Straßenbahnhaltestellen in der Großen Meißner Straße und in der Köpckestraße.
- Ein Rückbau der momentanen MIV Spurbreiten auf der Großen Meißner Straße sowie der Köpckestraße wird als städtebauliches Ziel angestrebt.

Die Stadtverordneten wurden über Zwischenstandsberichte (Beschlusskontrolle am 29. April 2016, 17. Mai 2017, 26. April 2018, 13. Mai 2019 und 24. Juli 2020) kontinuierlich über die Umsetzung des Beschlusses zu V0635/15 informiert.

Die Rahmenplanung ist ein informelles Planinstrument und zeigt ein langfristiges Entwicklungsziel in Entwicklungsstufen auf. Sie wird somit flexibel auf künftige städtebauliche und technische Entwicklungen und Veränderungen reagieren können, ohne das Grundprinzip der verdichteten öffentlichen Stadträume zu verlassen. Als strategische Zielplanung soll sie ein räumliches Grundgerüst öffentlicher Bereiche und Aufgaben definieren wie die Ziele der Nachhaltigkeit schrittweise im Zusammenhang mit stadtplanerischen Aspekten erreicht werden können. Der Plan dient der grundsätzlichen Verständigung der Landeshauptstadt Dresden für den weiteren Prozess der Fortführung der baulichen Entwicklung.

Quelle:

Vorlage Nr. V0635/15 vom 10.09.2015 (Rahmenplan Nr. 715.2 Dresden - Innere Neustadt, Billigungsbeschluss)

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 17 von 43

Die Ergebnisse des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs Königsufer/Neustädter Markt, der im Februar 2019 seinen Abschluss gefunden hat, werden bei der weiteren Überarbeitung des Rahmenplanentwurfs Nr. 715.2 Berücksichtigung finden. Sie bilden somit auch die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 3018.

In seiner Sitzung am 1.7.2021 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden mit Beschluss zu V0821/21 die grundlegenden Entwicklungsstrategien und die Gebietsumgriffe möglicher neuer Fördergebiete der Stadterneuerung bestätigt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 3018 "Königsufer" liegt im Gebiet VU-LZP-08 Königsufer / Neustädter Markt des Bund-Länder Programms "Lebendige Zentren".

4. Städtebauliches Konzept

Die konzeptionelle Grundlage des Bebauungsplans bildet der erstplatzierte Beitrag des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs "Königsufer und Neustädter Markt", der mit intensiver Bürgerbeteiligung im Februar 2019 abgeschlossen wurde. Die Arbeit des Büros *Bernd Albers, Gesellschaft von Architekten, Berlin* mit *Vogt Landschaftsarchitekten, Berlin/Zürich* orientiert sich stark an historischen Bezügen.



Abb.: Modell Wettbewerbsarbeit 1006, Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Dresden

Das Neustädter Elbufer zeigte bis Anfang des 20. Jahrhunderts kein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild. Mehrgeschossige Bürgerhäuser mit ein oder zwei Innenhöfen und teils repräsentativen Straßenfassaden bildeten die baulich-räumliche Fassung zur Großen Meißner Straße und zur Köpckestraße. Der rückwärtige Bereich präsentierte sich zum Elbufer hin kleinteiliger mit Seitenflügeln und einzelnen freistehenden Gebäuden.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 18 von 43

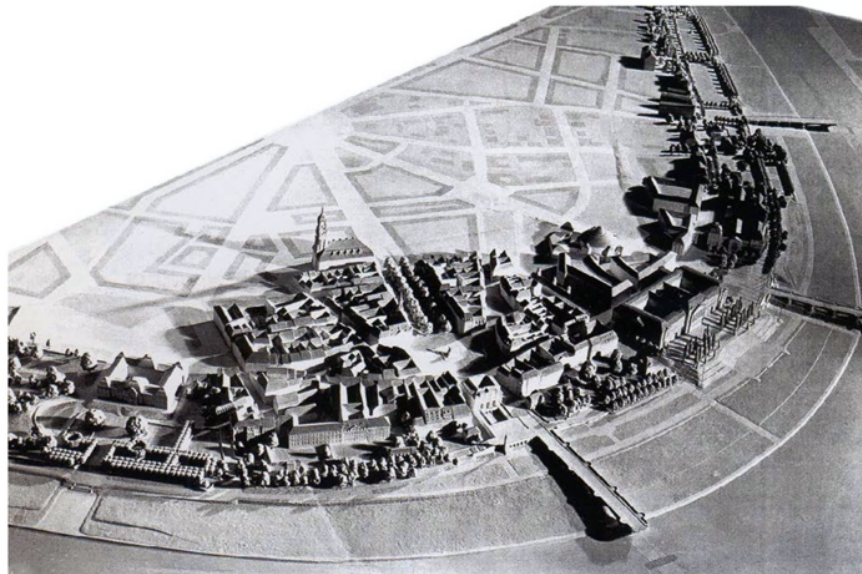


Abb.: Modell des Königsufers um 1935, Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Dresden

Das Königsufer mit dem vorgelagerten Landschaftsraum stellt auch heute noch einen eindrucksvollen Kontrast zum gegenüberliegenden steinernen Terrassenufer dar und bildet damit eine in Dresden einmalige und besondere städtebauliche Situation, die zu erhalten und weiterzuentwickeln ist. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, eine klare Raumkante zwischen Hotelbau und Finanzministerium mit dem historischen Bild signifikanter Bürgerhäuser wiederzugewinnen und damit den Platz des Neustädter Marktes (trotz der Verkehrsschneise Große Meißner Straße/Köpckestraße) räumlich zu fassen. Die ursprüngliche Struktur wird typologisch aufgegriffen und architektonisch neu interpretiert.

Die relativ hohe bauliche Dichte im nördlichen Teilbereich stuft sich zum Elbufer hin zu einer lockeren, offenen Struktur im Grünzug ab. Die vorgelagerten Flächen für pavillonartige Einzelgebäude haben einen engen Bezug zur umgebenden Parkanlage und besetzen historische Standorte vormaliger Gartenhäuser. Nutzungsschwerpunkte bilden Gastronomie (Biergarten, Café). Die bauliche Kante zur Großen Meißner Straße / Köpckestraße wird durch eine geschlossene Bauweise mit drei Quartieren sowie dem Blockhaus als Solitär gebildet. In den Baugebieten sollen Nutzungen ermöglicht werden, die besonders im Erdgeschoss der Öffentlichkeit dienen (kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie etc.). Vorrangig in den oberen Geschossen sind Büronutzungen sowie teilweise auch Wohnungen vorgesehen.

Zwei Gemeinbedarfsflächen dienen kulturellen Zwecken. Sie flankieren den Brückenkopf der Augusturbrücke und bilden somit das bereits von Longuelune geplante, jedoch nur teilweise realisierte, Tor zum Neustädter Markt. Von dem städtebaulich überzeugenden Plan wurde bisher jedoch lediglich das ursprünglich als Kontroll- und Zollstation genutzte sogenannte "Blockhaus" realisiert. Dies wird derzeit vollständig entkernt und zum Archiv- und Ausstellungsgebäude umgebaut. Nach Abschluss der Baumaßnahmen (voraussichtlich 2023) wird es die bedeutende Sammlung "Archiv der Avantgarden des 20. Jahrhunderts" aufnehmen. Auch die südlich angrenzende Freifläche soll in die öffentliche Nutzung integriert werden. Die

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 19 von 43

Gemeinbedarfsfläche östlich des Brückenkopfes fügt sich in die straßenbegleitende Bebauung an der Köpckestraße ein. Vorgesehene kulturelle Nutzungen könnten eine Kunsthalle, Ateliers, Galerien, Stiftungen oder ähnliches umfassen und so (zusammen mit dem zukünftigen "Archiv der Avantgarden") die touristische Attraktivität der Dresdner Altstadt auf das Neustädter Ufer ausdehnen.

Die südlich der geschlossenen Bebauung vorgelagerte befestigte Fläche ist als "Stadtterrasse" mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Sie wird so ausgebildet, dass sie zur Erschließung der Quartiere und für Rettungsfahrzeuge geeignet ist. In Verbindung mit der verkehrsberuhigten Augustusbrücke entsteht ein Netz aus fußläufigen Verbindungen deren Nutzung auch für Radfahrende ermöglicht werden kann. In diesem Zusammenhang sind auch barrierefrei ausgebildete Radwegeverbindungen westlich des Blockhauses und in Verlängerung der Wiesentorstraße zu sehen. Eine Gasse zwischen den beiden östlichen Quartieren, mit Blick auf den Turm der Frauenkirche, bildet künftig eine weitere attraktive Verbindung zwischen Elbufer und Neustädter Markt.

Die der Elbe zugewandte Seite des Plangebietes wird durch parkartige öffentliche und private Grünflächen geprägt. Ein stattlicher Baumbestand (besonders erhaltenswert sind die zwei Platanen im zentral gelegenen Senkgarten), bietet gute Voraussetzungen, den landschaftlichen Charakter der neu bebauten Uferseite größtenteils zu wahren und durch Baumpflanzungen behutsam zu ergänzen.

Hochwasserschutz

Gem. § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die als Risikogebiete bestimmten Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden. Dementsprechend erfolgen im Bebauungsplan Nr. 3018 "Königsufer" sowohl nachrichtliche Übernahmen für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Elbe sowie Hinweise zu weiteren Teilflächen, die im überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegen.

Entsprechend § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt, sofern diese im Außenbereich liegen. Da im vorliegenden Fall die Ausweisung von Baugebieten (MU und MK) wie auch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) erfolgt, wird die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich infrage gestellt.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das vorgesehene Quartier ist über bestehende leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen gut erreichbar. Einrichtungen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Relevante innerstädtische Ziele und attraktive öffentliche Grünanlagen (Elbwiesen) liegen in fußläufiger Entfernung. Auch die Freiflächen des Plangebietes selbst

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 20 von 43

bieten mit Grünanlagen und verkehrsberuhigten Zonen hohe Aufenthaltsqualitäten.

Mit Beschluss A0876/14 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 25.09.2014 entschieden, die Augustusbrücke nach erfolgter Sanierung nicht wieder für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu öffnen. Der durchgängige Straßenbahnbetrieb und die Benutzung der Brücke für Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen, Feuerwehr etc.) sowie für Taxen ist sichergestellt worden. Ziel ist es, zwischen Altstadt und Neustadt einen zusammenhängenden fuß- und radfahrfreundlichen touristisch attraktiven Stadtraum entstehen zu lassen.

Der Rückbau der Rechtsabbiegespur vor dem Blockhaus sowie die Anpassung (Reduzierung) des Straßenraumes mit der Einordnung von Radverkehrsanlagen auf der Großen Meißner Straße und der Köpckestraße werden als städtebauliche Ziele angestrebt. Dazu wird verfahrensbegleitend eine verkehrstechnische Variantenuntersuchung für die Querschnittsgestaltung der Großen Meißner Straße und Köpckestraße und ein verkehrstechnisches Gutachten durchgeführt. Diese Untersuchung ist im Kontext des gesamten Hauptstraßennetzes der Inneren Neustadt erforderlich, um beispielsweise resultierende Verkehrsverlagerungen sowie die Verkehrsorganisation an den beiden Knotenpunkten Carolaplatz und Palaisplatz angemessen zu berücksichtigen. Die Untersuchung wird mögliche Varianten der Aufteilung des Straßenraums unter Berücksichtigung von Baumstandorten und Haltestellenlagen beinhalten.

Die Erschließung des Plangebietes aus Richtung der Großen Meißner Straße und der Köpckestraße ist verfahrensbegleitend mit der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung des Neustädter Marktes abzustimmen. Dabei sind insbesondere die straßenbegleitenden Platanen im Hochbeet an der Köpckestraße zu berücksichtigen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die nördlich vorbeiführende Bundesstraße B170 (Große Meißner Straße / Köpckestraße) an. Von dieser Hauptverkehrsstraße aus können die Quartiere bzw. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen verkehrstechnisch erschlossen werden. Teilweise sind Baumfällungen und Rückbauten des bestehenden Hochbeetes an der Köpckestraße notwendig. Diese sollen jedoch so geringfügig wie möglich ausgeführt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage mit der ÖPNV-Struktur in hoher Qualität erschlossen. Über die Augustusbrücke verkehren die Straßenbahnlinien 4, 8 und 9. Am nördlichen Brückenkopf der Augustusbrücke wurde die barrierefreie Haltestelle fertiggestellt.

Am nahegelegenen Carolaplatz wurde Ende 2019 ein "Mobilitätspunkt" eingerichtet, an dem der öffentliche Nahverkehr mit Carsharing, Fahrradverleih und Elektromobilität sinnvoll verknüpft wird.

Fuß- und Radverkehr

Der bestehende Rad- und Wanderweg am nördlichen Elbufer tangiert das Plangebiet unmittelbar. Damit sind gute Fuß- und Radwegverbindungen in Ost-West-Richtung gegeben.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 21 von 43

Durch die Sanierung der Augustusbrücke wurde die Nord-Südrelation für den Radverkehr aufgewertet, da eine fahrradfreundlichere Oberfläche hergestellt wurde.

Barrierefreie Durchwegungen des Plangebietes, sowohl für den fußläufigen Verkehr wie auch für den Radwegeverkehr, sind in zwei Bereichen vorgesehen, einerseits durch Ausbau einer Rampe westlich des Blockhauses, dem sogenannten "Blockhausgässchen", andererseits als Verbindung zwischen Wiesentorstraße und Elberadweg.

In Höhe der Augustusbrücke quert die Radroute 3 der "Erlebnisregion Dresden" das Plangebiet und verbindet den Elberadweg mit der Hauptstraße. Auch hierfür wird die barrierefreie Radwegeverbindung am Blockhaus nicht unerheblich von Belang sein.

Bestehende Wegeverbindungen für den Radverkehr sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Abgebildet sind Hauptrouten für den Alltagsradverkehr (grün) in drei Klassifizierungsstufen:

- Hauptrouten AR/IR II – als regionale Hauptrouten für Verbindungen zu den benachbarten Mittelzentren,
- Hauptrouten IR III – im Wesentlichen als innerstädtische Verbindungen zwischen Stadtteilen mit besonders hoher Wohn- oder Arbeitsplatzdichte,
- Radrouten IR IV – als Radergänzungsnetz zur Anbindung von Bereichen mit geringerer Dichte

sowie Hauptrouten für den touristischen Radverkehr (blau).



Abb.: Radwegeverbindungen, Quelle: Themenstadtplan Dresden (Ausschnitt)

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 22 von 43

Der o.g. "Mobilitätspunkt" am Carolaplatz bietet Einrichtungen für Bike+Ride (Fahrradparkanlagen, Leihräder u.a.). Im Plangebiet selbst sind Stellplätze für Fahrräder sowohl in Gebäuden (privat) wie auch im verkehrsberuhigten Straßenraum (öffentlich) vorgesehen. Die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen in nennenswerter Größenordnung, z.B. auch für Leihräder, Lastenräder und E-Bikes, sollen dabei besondere Berücksichtigung finden.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Verkehrserschließung des östlichen Teilgebietes wird, ausgehend von der Wiesentorstraße, über den verkehrsberuhigten Bereich ("Stadtterrasse") südlich der geplanten Baufelder erfolgen.

PKW-Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Baufelder für private PKW ist ausschließlich über Tiefgaragen (eine Ebene) vorgesehen. Insgesamt drei Ein- und Ausfahrten werden an der Großen Meißner Straße, der Köpckestraße und der Wiesentorstraße angeordnet. Unter Berücksichtigung notwendiger Flächen für Technik- und Kellerräume wird im Plangebiet nur eine eingeschränkte Stellplatzanzahl realisierbar sein. Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes, der hervorragenden ÖPNV-Angebote im unmittelbaren Umfeld sowie der Möglichkeit zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote (u.a. Car-Sharing) sollen PKW-Stellplätze auf ein Minimum reduziert werden. Der Nachweis der aus den Nutzungen resultierenden Stellplatzverpflichtungen ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

Bei der Planung von Neubauten sollte berücksichtigt werden, dass zukünftig die Nutzung von Elektrofahrzeugen ansteigen wird und es je nach Lage und Zielpublikum zu einem deutlichen Mehrbedarf an Ladestationen kommen kann. Private Ladestationen sind in Tiefgaragen technisch einfach realisierbar.

Lieferverkehr (LKW-Erschließung)

Die Andienung mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung kann im westlichen Teil des Plangebietes über die angrenzende Große Meißner Straße erfolgen. Das östliche Teilgebiet wird, ggf. zeitlich eingeschränkt, über die Stadtterrasse südlich der Baufelder erfolgen. Zum Schutz der beiden Platanen im Senkgarten wird eine Wurzelbrücke (mit entsprechender Belastungsklasse) ausgeführt. Eine Wendeanlage für LKW mit Aufstellfläche für die Feuerwehr ist östlich des "Narrenhäusels" vorgesehen.

6 Medienerschließung

Im weiteren Planungsverlauf wird eine Erschließungskonzeption Medien für das Plangebiet aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept erarbeitet werden. Grundsätzlich kann die äußere Erschließung des Plangebiets über die in der Großen Meißner Straße und der Köpckestraße vorhandenen stadtechnischen Anlagen als gesichert angesehen werden. Die medientechnische Ver- und Entsorgung der geplanten Quartiere ist somit aus den vorhandenen Netzen realisierbar.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 23 von 43

Für die innere Erschließung sind detaillierte Planungen und Abstimmungen erforderlich, auch um den jeweiligen Leistungsbedarf zu bestimmen. Ggf. können bestehende Grundstücksanschlussleitungen weiterverwendet werden; auch sind einzelne außer Betrieb genommene Leitungen in den Baufeldern ordnungsgemäß rückzubauen. Konkrete Plankonzepte zur stadttechnischen Erschließung werden verfahrensbegleitend erarbeitet und werden nach Vorliegen entsprechender Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange im Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben.

Inwieweit bestehende Mischwasserkanäle das anfallende Niederschlagswasser zusätzlich aufnehmen können, ist im weiteren Planverlauf zu prüfen. Grundsätzlich ist es jedoch (auch aus ökologischen Gründen) angeraten, einen möglichst großen Anteil des Niederschlagswassers unter Ausnutzung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Nutzung, Zurückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers durch bspw. Dachbegrünung, Regenwassernutzung) innerhalb des Plangebiets zu verbringen.

Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge soll über bestehende Hydranten in der näheren Umgebung bereitgestellt werden. Im weiteren Planverfahren werden dazu detaillierte Angaben erarbeitet.

Angrenzend an das Plangebiet und im Plangebiet liegen Mittelspannungsleitungen. Das Gebiet kann stromseitig als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Im weiteren Verlauf der Planungen wird die innere Erschließung stromseitig geplant und ermittelt, inwiefern eine oder mehrere Umspannstationen (ggf. gebäudeintegriert) eingeordnet werden müssen.

Das Plangebiet liegt gem. Fernwärmekarte der DREWAG im "Verdichtungsgebiet Fernwärme". Fernwärmekanäle sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Möglicherweise sind jedoch bestehende Trassen zurückzubauen und umzuverlegen. Die Wärmeversorgung kann mittels Fernwärme erfolgen. Das Dresdner Fernwärmenetz hat mit einem Wert von 0,30 einen außerordentlich niedrigen Primärenergiefaktor. Durch die Nutzung der bei der Stromherstellung entstehenden Wärme (Kraft-Wärme-Kopplung) können große Mengen an CO₂-Emissionen und Feinstaub eingespart werden. In einem verfahrensbegleitend zu erstellenden Energie- und Klimaschutzkonzept wird zu untersuchen sein, ob die angestrebte Fernwärmeversorgung bereits eine optimale nachhaltige Energieversorgung darstellt oder durch Nutzung anderer erneuerbarer Energien zu ergänzen ist.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erzielung einer quartiersverträglichen und funktional notwendigen Baustruktur, die stadträumlich aus Eigenart, Qualität und Potential der näheren Umgebung abgeleitet und daraus fortentwickelt wird, umfassen die planungsrechtlichen Festsetzungen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 24 von 43

durch Baulinien und Baugrenzen definiert sind. Damit werden die erforderlichen Regelungen getroffen, um den gestalterischen Zielvorstellungen hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung und der höhenmäßigen Staffelung der Baukörper Rechnung zu tragen.

7.1.1 Geltungsbereich

Mit dem Plangeltungsbereich wird der räumliche Umgriff festgesetzt, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, für die Sicherung der Erschließung und für den Erhalt sowie die Neuordnung und Erweiterung der vorhandenen Freiraumqualitäten benötigt wird.

Wie unter Kap. 2 (Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse) beschrieben, wurde der Geltungsbereich gegenüber der im Aufstellungsbeschluss vom 19.10.2016 (V1286/16) benannten Grenze geändert. Es wurden weitere Flächen einbezogen, um u.a. eine barrierefreie Anbindung des Plangebietes an den Elberadweg (ausgehend von der Wiesentorstraße) planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig wurden für die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Königsufers nicht relevante Flächen aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen. Veränderungen der verkehrlichen Situation am Straßenzug Große Meißner Straße / Köpckestraße werden in eigenständigen Planverfahren behandelt werden, daher wurde auch in diesem Bereich der Plangeltungsbereich verändert.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich werden u.a. folgende Baugebiete festgesetzt:

- Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO
- Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO

Die Nutzungen Kerngebiete (MK) und Urbane Gebiete (MU) entsprechen der charakteristischen und städtebaulich besonderen Situation des Plangebiets in günstiger Lage zur Innenstadt. Sie reagieren in ihrer räumlichen Anordnung auf äußere Randbedingungen.

Mit den Festsetzungen ist gewährleistet, dass gewünschte Nutzungen, wie Hotel, Büro, Kultureinrichtungen, Gastronomie diverser Art, Einzelhandel sowie Wohnen ermöglicht werden.

Kerngebiete (MK)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen, soweit sie in Übereinstimmung mit Vorgaben eines verfahrensbegleitend zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens zu realisieren sind.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 25 von 43

Im Kerngebiet MK werden Einzelhandelsbetriebe mit über 300 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Dies entspricht dem vorherrschende Einzelhandelstyp in Dresden sowie der angestrebten Einzelhandels- und Zentren-Entwicklung der Stadt.

Der Anteil der Geschäfte mit einer Verkaufsfläche bis einschl. 300 m² beträgt in

- der Gesamtstadt: 82,7 %
- der Innenstadt ("26er Ring"): 82,4 %
- der Inneren Neustadt: 96,3 %.

Die Festsetzung gewährleistet, dass schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm durch intensiven Lieferverkehr) auf das Plangebiet und seine nähere Umgebung wie auch negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Lieferfrequenzen für Einzelhandelsbetriebe mit über 300 m² Verkaufsfläche würden zur Störung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen des Plangebietes führen.

Dem Charakter des lebendigen innenstadtnahen Quartiers entsprechend und die Nutzungsvielfalt der umgebenden Bereiche (Neustädter Markt, Hauptstraße) weiterführend, sind unterhalb des 3. Obergeschosses öffentlichkeitswirksame, gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel u.a.) erwünscht. Durch entsprechende Festsetzung werden ab dem 3. Obergeschoss auch Wohnungen für zulässig erklärt (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Integration von Wohnnutzung in der zentralen innerstädtischen Lage ist städtebauliches Ziel. In der Nutzungsvielfalt trägt dieser Wohnanteil zur dauerhaften Belegung der Quartiere bei. Das Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Vermeidung von menschenleeren Stadträumen und das Ermöglichen von unterschiedlichen Nutzungen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und zum Schutz der u.a. von Wohnen und Erholung geprägten Umgebung werden die weiteren (gem. § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich i.d.R. schwer in das angestrebte dichte Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität in den angrenzenden öffentlichen (verkehrsberuhigten) Bereichen integrieren, da sie besondere Anforderungen u.a. an die Erschließung und den Immissionsschutz haben. Erwünscht sind vielmehr hochwertige Nutzungen des tertiären Sektors, die der zentralen Lage des Plangebietes gerecht werden. In Hinblick auf die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Standorte dieser Qualität ist es erforderlich, nur solche Nutzungen zuzulassen, die auf die besondere Lagegunst angewiesen sind. Diese sind jedoch anfällig gegen Störungen, die von den ausgeschlossenen Nutzungsarten regelmäßig ausgehen würden.

Eine bundesweit allgemein gültige Definition des Begriffs der "Vergnügungsstätten" existiert nicht. Arten und Ausprägungen von Vergnügungsstätten sind einem ständigen Wandel unterworfen, einerseits um sich den immer schnelleren Veränderungsprozessen der Unterhaltungsindustrie anzupassen, andererseits um möglicherweise rechtliche "Grauzonen" für Einrichtungen auszunutzen, die keine "klassischen" Vergnügungsstätten im Sinne des Baurechts bilden.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 26 von 43

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung und unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"-Unterhaltung widmen. Eine Vergnügungsstätte ist ein eigenständiger bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff, losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen wie z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spielhallen, Internetcafés, Wettbüros oder Swinger-Clubs. Abzugrenzen von Vergnügungsstätten sind die Einstufungen der verschiedenen Prostitutionseinrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen, Terminwohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution. Solche Nutzungen werden in der Rechtsprechung als sogenannte Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe "sui generis" bezeichnet, wie sie typischerweise in Gewerbegebieten allgemein zugelassen werden können.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, wenn ansonsten die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit sollen die genannten Vergnügungsstätten, insbesondere Bordelle/bordellartigen Betriebe (Gewerbebetriebe sui generis) die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden, da diese mit dem Gebietscharakter der näheren Umgebung unverträglich sind. Die bestehende Bebauung beidseitig der Hauptstraße weist in den Obergeschossen weitgehend Wohnnutzungen auf. Im Quartier östlich der Hauptstraße sind eine Kindertagesstätte sowie Spielbereiche für Kinder angeordnet. Das familienfreundliche Quartier, als besonderer Aufenthaltsort für jüngere Menschen, erfordert den grundsätzlichen Ausschluss derartiger Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch die in der Regel mit diesen Nutzungen verbundene auffällige Werbung (grelle Farben, Leuchtreklamen) wird für das Plangebiet im Sinne einer anspruchsvollen Stadtgestaltung an diesem besonderen Ort als städtebaulich unverträglich angesehen.

Urbane Gebiete (MU)

Zulässig sind:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im urbanen Gebiet MU werden, wie auch im Kerngebiet MK, Einzelhandelsbetriebe mit über 300 m² Verkaufsfläche gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die vorgenannten Ausführungen hierzu gelten entsprechend.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 27 von 43

Die gem. § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

werden analog zum MK auch im MU ausgeschlossen. Die vorgenannten Ausführungen zum MK gelten auch hierzu entsprechend.

Wohnnutzungen werden (gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) im Erdgeschoss jeweils an den an Verkehrsflächen angrenzenden Gebäudeseiten ausgeschlossen, um die Erdgeschosszonen öffentlichkeitswirksamen, gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel u.a.) vorzubehalten und so dem Charakter des lebendigen innenstadtnahen Quartiers zu entsprechen und die Nutzungsvielfalt der umgebenden Bereiche (Neustädter Markt, Hauptstraße) weiterzuführen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Zwei Teilflächen des Plangebietes werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Die beiden Gemeinbedarfsflächen GB 01 und GB 02 fungieren als Torsituation zwischen Elbe und Neustädter Markt. Sie befinden sich östlich und westlich des Brückenkopfes der Augustusbrücke.

Die Gemeinbedarfsfläche GB 01, westlich des Brückenkopfes, umfasst das sogenannte "Blockhaus". Nach umfangreichen Umbauten wird es die Sammlung "Archiv der Avantgarden des 20. Jahrhunderts" beherbergen. Südlich an das Bestandsgebäude angrenzend wird die Gemeinbedarfsfläche in den Freibereich ausgedehnt, um auch hier kulturelle Nutzungen (Veranstaltungen, Ausstellungen etc.) zu ermöglichen.

Die Gemeinbedarfsfläche GB 02, östlich der Augustusbrücke gelegen, vervollständigt die Brückenflanken, um somit die historisch bedeutsame Torsituation wieder entstehen zu lassen. Sie ist ebenfalls kulturellen Nutzungen vorbehalten, z.B. als Kunsthalle in Kombination mit Ateliers. Errichtet auf Eigentumsflächen der Landeshauptstadt Dresden kann eine solche Kultureinrichtung gegenüber dem Blockhaus, als Einrichtung des Freistaates Sachsen, günstige synergetische Effekte erzielen.

Flächen für besonderen Nutzungszweck

Innerhalb der ausgedehnten Parkanlagen des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB Flächen für einen "besonderen Nutzungszweck" festgesetzt. Vier Baufelder sind in ihrer Lage und Zweckbestimmung eng mit der sie umgebenden Grünfläche und der historischen Bedeutung verbunden. Sie entsprechen der Bebauung des Vorkriegszustands bis zur Zerstörung im Februar 1945. Die zu dieser Zeit vorherrschende hohe bauliche Dichte der Dresdner Neustadt, insbesondere an der Großen Meißner Straße und der Köpckestraße, stufte sich zum Elbufer hin zu einer lockeren, offenen Bauweise aus Einzelgebäuden mit Bürgergärten ab. Die historischen Standorte vormaliger Gartenhäuser sollen mit den Flächen für besonderen Nutzungszweck wiederbesetzt und -belebt werden und weitgehend öffentlichen Nutzungen dienen. Dies sind im Einzelnen:

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 28 von 43

- **Narrenhäusel:** Östlich der Augustusbrücke, unmittelbar am Fußweg, befand sich bis zu seiner Zerstörung das 1755 errichtete Sommerpalais "Narrenhäusel". Als Wohnhaus für den kurfürstlichen Hofnarren Joseph Fröhlich erbaut, diente es später gastronomischen Zwecken. Auf dieser Fläche soll, gem. Stadtratsbeschluss, ein am historischen Vorbild orientiertes Gebäude wiedererrichtet werden.
- **Wiener Garten:** Hier befand sich vor 1945 das Gartenlokal "Wiener Garten", zugehörig zum "Hotel Stadt Wien". Mit der Wiederherstellung der Funktion und der Errichtung eines Gebäudes für den Ausschank soll eine attraktive Außengastronomie (Biergarten) mit besonderem Ambiente geschaffen werden.
- **Gartencafé:** Auf der mit "Gartencafé" gekennzeichneten Fläche befand sich ein langgestrecktes, als Wohnhaus genutztes Gebäude, das sich markant giebelständig in den Elbraum vorstreckte. An dieser Stelle sollen die vorgenannten gastronomischen Einrichtungen durch ein Kaffeehaus hochwertig ergänzt werden.
- **Exnersches Haus:** Das um 1747 erbaute "Exnersche Haus", Wiesentorstraße 1, besetzte mit vier Stockwerken und Satteldach die südöstliche Gartenparzelle am unteren Ende der Wiesentorstraße. Vermittelnd zwischen dem großvolumigen Finanzministerium und der eher kleinteilig ausgelegten Neubebauung des Königsufers wird eine Neuerrichtung in historisch begründeter Kubatur einerseits einen Beitrag zur Abschottung von schallintensiven Veranstaltungen (Filmnächte) am Elbufer leisten und andererseits mit seiner Kombination aus kulturellen und geschäftlichen Nutzungen einen markanten Hochpunkt des neuen Stadtquartiers bilden.

Mit der Ausweisung der vorgenannten Flächen für besonderen Nutzungszweck wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiederherstellung einer besonderen städtebaulichen Situation mit besonderen Nutzungen in einer besonderen (einmaligen) Umgebung geschaffen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist ausschließlich durch Besetzung der jeweils gewählten, historisch begründeten, Standorte möglich und erfordert innerhalb des grünräumlich geprägten Umfeldes entsprechend einschränkende Nutzungsfestlegungen.

Gartenhaus am Standort "Elbsegler"

Westlich der Augustusbrücke, im Bereich zwischen Hotel Bilderberg und Blockhaus, wird das städtebauliche Motiv der vorgelagerten Gartenhäuser im Landschaftsraum der Elbe aufgenommen und räumlich fortgeschrieben. Eingebettet in die hochwertigen Grünanlagen befindet sich an dieser Stelle bereits die gastronomische Einrichtung "Elbsegler". Sofern hier künftige bauliche Veränderungen erfolgen sollten, wird als Planungsziel in Fortschreibung dieser etablierten Nutzung auch weiterhin die räumliche Setzung einer gastronomischen Einrichtung angestrebt. Zu diesem Zweck erfolgt die Ausweisung einer entsprechenden Fläche für besonderen Nutzungszweck.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 29 von 43

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt

Mit diesen Festsetzungen wird die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist im MU mit 0,8 und in allen anderen Baugebieten (GB 01, GB 02, MK 01 und MK 02) mit 0,9 bestimmt. Damit wird eine für innerstädtische Lagen angemessene dichte urbane Struktur erreicht. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen (MU 0,8 und MK 1,0) werden eingehalten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Baugebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 für das MU festgesetzt. Die Baugebiete MK 01 und 02 und das GB 02 werden mit 4,0 quantifiziert. Der in § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswert für Obergrenzen für urbane Gebiete von 3,0 wird eingehalten. Der Orientierungswert für Kerngebiete von 3,0 wird überschritten.

Die Überschreitung ist aufgrund der städtebaulichen Zielstellung für das Gebiet angemessen. Die Entwicklung eines städtisch geprägten, lebendigen und vitalen Quartiers unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung der Erholungs- und Freiflächen ist aus dem erstplatzierten Beitrag des "städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs Königsufer" entwickelt worden. Dieser schafft mit seiner vorgeschlagenen Baustruktur eine für den Standort besonders geeignete Raumbildung und ermöglicht die Erhaltung und Schaffung hochwertiger öffentlicher Freiflächen. So wird die ursprüngliche, von barocken Mehrfamilien-Hofhäusern geprägte Bebauung, typologisch aufgegriffen. Die Geschossigkeit orientiert sich ebenfalls am historischen Vorbild. Die angestrebte abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Gebäudestruktur erzeugt zwangsläufig eine höhere bauliche Dichte.

Die mit dem städtebaulichen Konzept geschaffenen öffentlichen Freiflächen bilden Aufenthaltsbereiche in sehr hoher Qualität. Auch mit der unmittelbaren Nähe zum weitläufigen Grünraum der Elbwiesen ist ein hinreichender Ausgleich geschaffen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher nicht zu befürchten. Mit der Entwicklung einer lärmrobusten Stadtstruktur und der Ausbildung baulicher Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass schutzbedürftige Räume für Wohnnutzungen den Anforderungen entsprechen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind infolge der höheren baulichen Dichte nicht zu erwarten.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 30 von 43

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse leitet sich von der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung ab. Sie entspricht dem durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden bestätigten Ergebnis des Wettbewerbs "Königsufer/Neustädter Markt" (1. Preis, Bernd Albers, Gesellschaft von Architekten, Berlin mit Vogt Landschaftsarchitekten, Berlin/Zürich). Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt gliedern die vorgesehenen Baukörper und bilden eine abwechslungsreiche Dachlandschaft. Entsprechend dem Erläuterungsbericht zum Wettbewerbsbeitrag kann so ein Quartier aus eigenständigen Häusern entstehen. Durch die Orientierung an der historischen Gebäudekubatur soll das städtebauliche Ziel einer Wiederherstellung der ursprünglichen baulichen Fassung und räumlichen Wirkung gegenüber dem Neustädter Markt erreicht werden. Mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauGB wird somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt, die die Voraussetzungen schafft das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die Wiederherstellung der stadtstrukturellen Bezüge sowie die Sicherung einer harmonischen, differenzierten und aufeinander abgestimmten Revitalisierung der stadtbildprägenden Baukörper steht im Einklang mit Zielen, wie sie u.a. auch in der Erhaltungssatzung H-30 Dresden – Innere Neustadt benannt werden. Die westlich des Blockhauses angeordneten Baukörper werden entsprechend des Wettbewerbsergebnisses teilweise rekonstruiert. Dieses Ziel soll im erhöhten Maße im MU-Quartier verwirklicht werden. Daher wird in diesem Teilbereich (neben den festgesetzten Höchstmaßen von Trauf- und Firsthöhe) die Anzahl der Vollgeschosse teilweise als zwingend festgesetzt.

Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt

Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß der Traufhöhe und Höchstmaß der Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Da das Plangebiet ein Gefälle von der Straßenseite zum Elbraum aufweist, wird für jedes Baugebiet bzw. für die Flächen mit besonderem Nutzungszweck jeweils ein eigenständiger Bezugspunkt in Meter über NHN benannt.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Gemeinde kann nach § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan von § 6 SächsBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bestimmen, sofern eine ausreichende Belichtung und der Brandschutz gewährleistet sind.

Um den Zielen des Rahmenplans zur Erhaltung und Wiederbelebung der historischen baulichen Struktur gerecht zu werden und um die Gestaltung des gewünschten Ortsbildes (straßenbegleitende geschlossene Bauweise mit relativ enger Gassenbildung) zu erreichen, werden entsprechende Festsetzungen mit der Möglichkeit zur Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 31 von 43

Belichtungsgutachten werden verfahrensbegleitend im Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Brandschutzkonzepte werden im Rahmen der gebäudebezogenen Entwurfsplanungen zu erstellt sein.

7.1.4 BauweiseAusnahmen von Baulinie oder Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Um das städtebauliche Ziel einer deutlichen Raumkante gegenüber dem Neustädter Markt und gegenüber dem Blockhaus zu erzielen, werden (der geschlossenen Bauweise entsprechend) an diesen Straßenfluchten jeweils Baulinien festgesetzt. Geringfügige Ausnahmen sind zulässig, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt. Konstruktive oder gestalterische Aspekte können ein Zurückweichen oder Überschreiten der Baulinien bzw. ein Überschreiten der Baugrenzen erfordern. Dabei darf die Wirkung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt werden.

Das Blockhaus als Bestandsgebäude soll in seiner bestehenden Kubatur erhalten bleiben. Dem entsprechend werden hier Baulinien festgesetzt. Geringfügige Vor- und Rücksprünge der Fassadengliederung sind nicht berücksichtigt.

7.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Vorhabens mit Wasser, Strom und Wärme sowie der Abwasserbeseitigung und der Abfallentsorgung dienen, sind nur innerhalb baulicher Anlagen zulässig. Diese Nebenanlagen sind in Gebäude zu integrieren. Die Festsetzung sichert, dass die hochwertig gestalteten Freiflächen von störenden technischen Bauten freigehalten werden.

7.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Grundlegendes Ziel ist, die bauliche Nutzung durch städtebauliche und gestalterische Maßnahmen möglichst verträglich in die vorhandene Situation einzupassen und dabei negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitestgehend zu begrenzen (ökologische Aspekte).

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu mindern. Die Forderung, Niederschlagswasser so weit wie möglich ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, dient dazu, möglichst geringfügig in den natürlichen Wasserhaushalt einzugreifen und gleichzeitig das öffentliche Abwassersystem zu entlasten.

Versiegelte Flächen sollen gem. § 1a BauGB auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Unter Verwendung versickerungsfähiger Beläge sollen diese möglichst so hergestellt werden, dass Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. So können die Bodenfunktionen hinsichtlich Wasserreinigung und Grundwasserneubildung weitestgehend erhalten bleiben. Zusätzlich sind helle

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 32 von 43

Belagsflächen mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von größer 0,35 einzusetzen, da sich diese bei Sonneneinstrahlung deutlich geringer aufheizen und damit zu einer verminderten Aufheizung im Plangebiet führen. Eine Verwendung dunkler Materialien in der Belagsflächengestaltung ist somit ausgeschlossen.

Artenschutz

Ein Auftreten von gefährdeten, seltenen oder in sehr spezifischen Lebensräumen vorkommenden Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der Vornutzungen im Plangebiet zu erwarten. Baumfällungen sind daher auf ein unabdingbares Minimum zu begrenzen. Vor jeglichen Rodungs- und Aufastungsarbeiten bei höhlenreichen Gehölzen ist eine Gehölzkontrolle durch eine sachkundige Person auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen. Eine Fällbegleitung ist für alle festgestellten potenziellen Habitatbäume durchzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind im Rahmen einer "ökologischen Baubegleitung" durch Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen. Dabei sind vor Abrissarbeiten Gebäudekontrollen auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, durchzuführen und freizugeben. Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Arbeiten ebenfalls auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

Potenzielle Habitaträume für die Vogelart der Dohle, die eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung hat, müssen nach Möglichkeit erhalten und ungestört bleiben. Baustelleneinrichtungsflächen dürfen daher nicht im Bereich der Brutplätze sowie in einem 20-m-Radius um die betroffenen Gehölze errichtet werden. Zudem ist ein Befahren des Wurzelbereiches zu vermeiden. Im Bereich der Brutplätze der Dohle dürfen im Zeitraum des Nestbaus sowie innerhalb der Brutzeit der Dohle keine Bautätigkeiten stattfinden. Dies betrifft den Zeitraum zwischen März bis Juni. Die Brutplätze der Dohle bzw. der Schutzbereich ist im Beiplan 01 dargestellt.

Da durch Gehölzrodungen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten verloren gehen, werden als Kompensationsmaßnahme entsprechende artspezifische Kästen zur Anbringung bzw. Integration an Gebäuden oder an geeigneten Gehölzen gefordert. Bei der Anbringung an Gebäude ist auf freie Anflugmöglichkeiten und eine Ausrichtung in möglichst östlicher oder südöstlicher Richtung zu achten. Die genaue Lage aller Nisthilfen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Stützung der lokalen Populationen von Fledermausarten ist der abrissbedingte Verlust der potenziellen 5 Quartiere am Gebäude auszugleichen. Zudem gehen im Zuge der Baumfällungen 3 potenziell für Fledermäuse geeignete Gehölze verloren. Der Kompensationsumfang ist im Verhältnis 1:3 durchzuführen. Demnach sind 15 Quartiere für gebäudebewohnende Arten sowie 9 Quartiere für baumbewohnende Arten zu kompensieren.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 33 von 43

Für potenziell verlorengelungene Brutplätze häufiger freibrütender Vogelarten (Amsel, Mönchgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp) durch Gehölzrodungen ist ein Ausgleich in Form einer Heckenpflanzung zu schaffen. Dabei wird berücksichtigt, dass in den verbleibenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes Strukturen für einzelne Brutplätze erhalten bleiben. Bei der Anlage der Heckenpflanzung sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Zudem ist auf eine ausreichende Strukturierung zu achten, um den betroffenen Brutvogelarten geeignete Habitate zu bieten. Sollte die Heckenstruktur nicht auf der vorgeschlagenen Fläche innerhalb des Plangebietes (s. Beiplan 01) verwirklicht werden können, ist ein Ersatz im direkten Umfeld des Bebauungsplanes vorzusehen.

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate- und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sollten solche mit dem Farbton "warmweiß" Verwendung finden. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und ein horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Bei der Planung von größeren Glasflächen an Fassaden sind in gefährdeten Bereichen (Spiegelung bzw. Durchsicht auf Landschaft und Himmel) geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. Größere Fensterflächen, verglaste Wintergärten, freistehende Glaswände und Glasfassaden sind so auszubilden, dass die Glasflächen von den Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können. Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind bei einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos Maßnahmen umzusetzen, die die Erhöhung der Mortalität verhindern. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf Eckverglasungen, transparente Balkongeländer, verglaste Dachterrassen und Glaskorridore verzichtet wird. Darüber hinaus soll auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad >15%) in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern generell verzichtet werden, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden. Für größere Glasflächen wird empfohlen Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas zu verwenden. Das Bekleben der Glasfassaden mit Greifvogelattrappen wird nach derzeitigem Wissensstand als weniger wirksame Alternative gesehen. Als wirkungsvoll haben sich hingegen kontrastreiche flächige Markierungen und der Einsatz von halbtransparenten Materialien erwiesen. Dabei sind nur flächenhafte Markierungen, welche im Flugtunnelversuch als hochwirksam getestet wurden, gegen

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 34 von 43

Vogelschlag zulässig. Weiterhin kommen als geeignete Bauelemente zur Verhinderung des Vogelschlags außen angebrachte Sonnenschutzsysteme wie Lisenen, Rollläden und Jalousien sowie flächenhafte Metall- bzw. Rasterelemente infrage.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Pflanzungen von Bäumen sowie die Herstellung sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen. Randbereiche zu den Gebäuden sind in einem lichten Profil von 6,00 m Breite und 4,00 m Höhe freizuhalten, um Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Anlieferung die Befahrung zu ermöglichen. Straßenbaumpflanzungen sind gemäß aktuellem Merkblatt für Straßenbaumpflanzung der Landeshauptstadt Dresden auszuführen.

Bäume in Straßen- und Platzräumen verbessern nachweislich die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzungen dienen ferner einer stadtgestalterisch hochwertigen Einbindung der Bebauung und der Umsetzung städtebaulich-freiraumplanerischer Ziele.

Die festgesetzte Pflanzqualität für die Bäume wurde so gewählt, dass die Neupflanzungen sich gut am Standort entwickeln können. Durch Trockenheit und Hitze können sich gerade Bäume mit einem größeren Stammumfang nur schwer entwickeln und müssen intensiver gepflegt werden. Die Pflanzenauswahl kann entsprechend der Listen für empfohlene Gehölzarten aus dem Landschaftsplan Dresden 2018, Anlage 8 erfolgen.

Begrünung unterbauter Flächen

Innenhofflächen sollen, auf ausreichend dimensionierten Substratschichtthöhen, zum Teil intensiv begrünt werden. Damit kann einerseits erreicht werden, dass für die Nutzungen der Obergeschosse ein möglichst angenehmes Umfeld geschaffen wird, andererseits soll ein möglichst hohes Maß an Biodiversität erreicht, Lebensräume für Wildbienen und andere Insekten geschaffen sowie eine hohe Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstungsleistung erzielt werden.

Durch die Begrünung der Tiefgaragendecken reduzieren sich Niederschlagsabflussspitzen. Die Niederschläge werden anteilig zurückgehalten und die Verdunstung wird großflächig ermöglicht. Dadurch kann sich die klimatische Situation in den Innenhöfen maßgeblich verbessern.

Begrünung von Fassaden

Fassadenbegrünungen dienen in erster Linie dem Arten- und Klimaschutz. Sie tragen zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und sind ebenso eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden, insbesondere von geschlossenen, ungegliederten Fassaden. Die Bepflanzung stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Negative Auswirkungen einer starken baulichen Verdichtung können gemindert werden. Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 35 von 43

Darüber hinaus dient eine Fassadenbegrünung der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist geprägt von erhaltenswerten Solitärgehölzen sowie von erhaltenswerten Gehölzgruppen. Der Gehölzbestand ist aus stadtklimatischer Sicht von besonderer Bedeutung und soll dauerhaft erhalten bleiben und gepflegt werden. Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung können nicht alle Gehölzbestände im Plangebiet erhalten bleiben. Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase wirksam zu schützen. Ggf. notwendige Nachpflanzung bei Abgang sollen durch stadtklimafeste Bäume derselben Artgruppe erfolgen.

In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten geeignete Baumschutzmaßnahmen vorzusehen. Die im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m Radius) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Zum Schutz der Wurzelzone der beiden besonders erhaltenswerten großkronigen Platanen im zentral gelegenen Senkgarten, ist zur Ausbildung der Stadterrasse eine Wurzelbrücke anzulegen.

7.1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**Schallschutz**

Da auf das Plangebiet erhebliche Lärmeinwirkungen sowohl durch vorbeiführende Straßen als auch von dem südöstlich gelegenen Spielort der "Filmnächte am Elbufer" zu erwarten sind, ist im weiteren Planverfahren ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Ergebnisse werden in der Entwurfsphase des Bebauungsplanes Nr. 3018 "Königsufer" vorliegen. Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche werden für die jeweiligen Fassaden der Gebäude in den Baugebieten in einem Beiplan dargestellt werden. Ergänzend werden entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Randbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig.

7.2.1 Gestaltung der Fassaden, Einordnung der Tiefgaragenzufahrten

Mit der getroffenen Festsetzung zur Gliederung der Fassaden in ablesbare Abschnitte wird das Ziel verfolgt, eine eher kleinteilige städtebauliche Körnung gegenüber dem Neustädter Markt zu erreichen, die sich an der Vorkriegsbebauung und der historischen Parzellenstruktur orientiert. Damit soll die Entstehung großmaßstäblicher, ausschließlich an gegenwärtigen

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 36 von 43

Eigentumsverhältnissen ausgerichteter Einheiten, verhindert werden. Die verfügbaren historischen Parzellen sind grundsätzlich auch heute für eine Bebauung geeignet. Die jeweiligen Abschnitte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie entsprechen den mit Planzeichen 15.14. der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) angegebenen Abgrenzungen für unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung.

Um die Aufenthaltsqualität im Außenbereich und die hier zur Verfügung stehenden Flächen nicht zu beeinträchtigen, sollen Tiefgaragenein- und -ausfahrten baulich überdeckt werden bzw. im Gebäude integriert sein.

7.3 KennzeichnungenAltlastenverdachtsfläche

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung erfolgt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die sich aus nachgewiesenen Bodenkontamination ergeben.

Der gekennzeichnete Bereich ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Kennziffer AKZ 104109 - Verfüllung am Narrenhäusel erfasst. Im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Fläche von ca. 8.250 m² auf der ab 1945 Bau- und Trümmerschutt abgelagert wurde. Somit besteht die Besorgnis, dass darin enthaltene toxische Bodenverunreinigungen gesundheitsschädigende Wirkungen entfalten können. Da Gesundheitsgefährdungen mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen jedoch unvereinbar sind, ist ein direkter Kontakt mit kontaminiertem Boden dauerhaft zu unterbinden. Dies kann durch Bodenaustausch oder andere geeignete bautechnische Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie auf mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit, angemessen berücksichtigt.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen**7.4.1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikobereiche außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen werden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (wie auch das überschwemmungsfährdete Gebiet) der Elbe ist in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 37 von 43

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde gem. § 78 Abs. 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Große Teile der Plangebietsfläche liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (Überschwemmungsgebiet der Elbe vom 1.10.2018, geändert am 21.1.2019; HQ_{100} 4370 m³/s).

Bei Hochwasserereignissen stellen sich mit unterschiedlichen Wiederkehrwahrscheinlichkeiten (häufig, mittel und selten) folgende Wasserspiegellagen ein:

- häufiges Hochwasser (z. B. HQ_{10}): ca. 110,30 m ü. NHN
- mittleres Hochwasser (HQ_{100}): ca. 112,00 m ü. NHN
- seltenes Hochwasser (z. B. HQ_{200}): ca. 112,80 m ü. NHN

Bei einem HQ_{100} sind im Betrachtungsgebiet außerhalb des Hochwasser-Abflussbereiches der Elbe Fließgeschwindigkeiten von < 1,0 m/s, meist < 0,5 m/s zu erwarten.

7.4.2 Kulturdenkmale

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 6 BauGB Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen sind folgende Objekte als Kulturdenkmale verzeichnet, soweit sie im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegen:

Kulturdenkmal/Einzeldenkmal Blockhaus

Anschrift: Dresden, Große Meißner Straße 19

Kurzcharakteristik: Ehemaliges Wachgebäude

Kulturdenkmal/Einzeldenkmal Augustusbrücke (teilweise)

Anschrift: Dresden, Augustusbrücke

Kurzcharakteristik: Straßenbrücke über die Elbe, dazu Wappenstein unter Bogen auf Neustädter Seite

Kulturdenkmal/Sachgesamtheit Königsufer (teilweise)

Anschrift: Dresden, Augustusbrücke

Kurzcharakteristik: Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Königsufer
u.a. Brückenkopf der Augustusbrücke mit Treppenanlagen,
Arkadengang mit Sgraffito-Wandgemälden auf Keramikkacheln

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 38 von 43

Kulturdenkmal/Gartendenkmal Hotel Bellevue; Gervesches Haus; Kollegienhaus; Königliche Kanzlei (teilweise)

Anschrift: Dresden, Stadt, Große Meißner Straße 15

Kurzcharakteristik: Ehemaliges Wohn- und Brauhausgebäude sowie seitliche, zu DDR-Zeiten entstandene Hotelflügel, dazu der elbseitige Garten mit Wasserbecken und figürlicher Ausstattung

Reliefs zur Stadtgeschichte von Dresden

Anschrift: Dresden, Köpckestraße

Kurzcharakteristik: Vier Reliefs zur Stadtgeschichte von Dresden

Kulturdenkmal/Sachgesamtheit Neustädter Markt

(Aufnahme in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen am 31. Mai 2021)

Begründung: Kulturdenkmal von ortsgeschichtlicher, städtebaulicher, gartengeschichtlicher und gartenkünstlerischer Bedeutung.

7.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise dienen als Information für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben.

Hochwasserschutz

Da Hochwassergefahren im Plangeltungsbereich bestehen, ist darauf hinzuweisen, dass bauliche Anlagen nur zulässig sind, wenn Vorkehrungen und besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassergefahren getroffen werden. Dementsprechend sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um bei Überschwemmungen den Eintrag wassergefährdender Stoffe auszuschließen.

Weitere Vorgaben zu konkreten Maßnahmen im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Planung bzw. Bauweise werden auf der Grundlage des zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens einschließlich Retentionsnachweis, für den bis dahin weiter qualifizierten B-Plan-Entwurf genannt werden.

Archäologische Bodenfunde

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem weiträumigen Relevanzbereich, in dem bei Bauarbeiten unterhalb der Geländeoberfläche mit dem Zutagetreten von archäologischen Bodendenkmalen gerechnet werden muss. Insbesondere werden Flächen einer bronzezeitlichen Siedlung und Siedlungsspuren aus der römischen Kaiserzeit (Denkmal-Nr.: D-02120-10) sowie historische Ortskerne aus dem 15. Jh. und dem Mittelalter sowie sonstige archäologisch relevante Elemente aus dem 19. Jh. (Denkmal-Nr.: D-02120-01) berührt.

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 39 von 43

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und anderen Bodeneingriffen (auch in Zusammenhang mit Geländemodellierungen) müssen daher auf Grundlage einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie (LfA) abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung H-30 "Innere Neustadt". Ein verfahrensbegleitend zu erstellendes Gestaltungshandbuch wird sich u.a. an Vorgaben der Erhaltungssatzung orientieren. Ggf. können daraus konkrete Festsetzungen zu Fassaden- und Dachgestaltungen abgeleitet und in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Kampfmittelbelastung

Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, entsprechende Auskünfte beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden einzuholen.

Altlasten, Ablagerungen, Trümmerschuttvorkommen

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Auch wenn großflächige Trümmerschuttverbreitungen keine Altablagerungen i.S. des BBodSchG sind, können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken. Es kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass einzelne Bereiche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ggf. belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor Nutzungsaufnahme ist ein geeigneter, unbelasteter Oberbodenhorizont nachweislich herzustellen. Aus den verbleibenden Bodenschichten dürfen keine Gefahren für Mensch und Umwelt ausgehen.

Bodenschutz / Bodenaufschlüsse

Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten gem. Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) wird entsprechend hingewiesen. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende nicht kontaminierte Bodenaushub getrennt und möglichst wiederverwendet werden.

Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Um den Umgang mit Radon einheitlich zu ordnen, wurden die gesetzlichen Regelungen 2017/2018 im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung des Bundes angepasst und verändert. Neue Gebäude sind demnach so zu planen und zu errichten, dass der Eintritt von Radon in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird. Sowohl für Aufenthaltsräume als auch für Arbeitsplätze gilt entsprechend dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 ein Referenzwert der Radon-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ im Jahresmittel. Die Ausweisung spezifischer Gebiete, in denen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit eine

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 40 von 43

Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden im Jahresmittel erwartet wird, erfolgt durch den Freistaat Sachsen.

Sicherung des Grundwasserstandes

Ein dauerhaftes "Trockenhalten" von Geschossen unter der Geländeoberfläche durch Drainagen ist unzulässig, da hierdurch eine Absenkung des oberflächennahen Grundwasserstandes verursacht wird. Keller und Tiefgaragen sind daher in wasserdichter Bauweise herzustellen. Die Auswirkungen einer unvermeidbaren Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstandes während der Baumaßnahme sind durch gehölzpflegerische Maßnahmen (Rückschnitt) und zusätzliche Bewässerung zu mindern.

Gehölzschutz

Der Schutz von zu erhaltenden Gehölzen ist besonders während der Bauausführung zu gewährleisten. Gehölzbestände sind entsprechend DIN 18920 zu schützen. Darüber hinaus wird auf die bestehende Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden hingewiesen.

Belange des Vermessungswesens

Bei Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken ist mit Bezug auf das Sächsische Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erforderlich.

8. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 f BauGB).

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität dieses Forschungsstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird.

Auch in der Region Dresden sind die Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu spüren. In den letzten Jahren konnte insbesondere in den Sommermonaten ein messbarer Anstieg der durchschnittlichen Temperaturen verzeichnet werden. Es ist mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzewellen) zu rechnen, welche einen

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 41 von 43

spürbaren Einfluss auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen der Stadt nehmen. Um ein Voranschreiten der sich vollziehenden Entwicklungen abzumildern, werden im Plangebiet maßgebliche Grünstrukturen erhalten und aufgewertet. Dies dient der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und ermöglicht eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

In einem verfahrensbegleitend zu erstellenden Energie- und Klimaschutzkonzept werden konkrete Vorgaben für das Plangebiet erarbeitet werden. Darin sollen Möglichkeiten zur Nutzung von Sonnenenergie, alternative Mobilitätskonzepte und weitere dem Klimaschutz dienende Maßnahmen aufgezeigt werden. Konkrete Festsetzungen werden nachfolgend in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

9. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	42.862 m ²	100 %
Baugebietsflächen		
Urbanes Gebiet (MU)	2.417 m ²	5,64 %
Kerngebiet (MK 01 und MK 02)	2.595 m ²	6,05 %
Gemeinbedarfsfläche (GB 01 und GB 02)	3.066 m ²	7,15 %
Sonstige Bauflächen	1.249 m ²	2,92 %
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	2.181 m ²	5,09 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	9.128 m ²	21,30 %
<i>davon</i>		
<i>Fuß- und Radbereich</i>	7.415 m ²	
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	1.713 m ²	
Grünflächen	22.226 m ²	51,85 %
<i>davon</i>		
<i>öffentliche Grünfläche</i>	15.700 m ²	
<i>private Grünfläche</i>	6.526 m ²	

10. Anlagen

- 10.1 Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept
BERND ALBERS Gesellschaft von Architekten mbH mit VOGT Landschaft GmbH,
Stand: 12. Januar 2024

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 42 von 43

11. Gutachten / Fachplanungen

Die Gutachten und Fachplanungen beziehen sich teilweise auf einen von der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes abweichenden Geltungsbereich. Im Planungsprozess wurde der Geltungsbereich im südlichen Bereich Richtung Elbwiesen erweitert, um Fuß- und Radwegeverbindungen zum Elberadweg herzustellen und die teilweise Abtragung einer bestehenden Böschung darzustellen.

- 11.1 Artenschutzbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 3018 – Dresden-Innere Neustadt Nr. 9, Königsufer
MEP Plan GmbH, Dresden
Stand: 10. Dezember 2021

<i>Anlagen:</i>	Karte 1	Übersichtskarte
	Karte 2	Ergebnisse Brutvögel
	Karte 3	Ergebnisse Habitatbäume
	Karte 4	Maßnahmen

- 11.2 Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 3018 – Dresden-Innere Neustadt Nr. 9, Königsufer
hase landschaftsarchitektur, Dresden
Stand: 03. März 2023

<i>Anlagen:</i>	Karte 1	Grünordnerische Bestandsbewertung
	Anlage 1	Bestandsaufnahme Gehölze
	Anlage 2	Gehölzbestandsliste

Weiterhin werden folgende Gutachten und Fachplanungen verfahrensbegleitend erarbeitet und zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegen:

- Gartendenkmalpflegerische Zielstellung
- Erschließungskonzeption (Medienanbindung und Verkehr)
- Hydrologisches Gutachten (Hochwasserschutz)
- Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen (Schallschutzuntersuchung, Begutachtung lichtimmissionsschutzrechtlicher Belange u.a.)
- Belichtungsgutachten (Nachweis ausreichender Belichtung gem. § 6 SächsBO)
- Energie- und Klimaschutzkonzept

Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfs

Fassung vom 12. Januar 2024

Seite 43 von 43

Teil B: Umweltbericht

Der nachfolgend angefügte Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3018
Dresden-Innere Neustadt Nr. 9
Königsufer

*Vorentwurf
03.03.2023*

Verfasser: hase landschaftsarchitektur
Königsbrücker Straße 57
01099 Dresden