

Betreff: Frühzeitige Beteiligung B-Planverfahren Nicolaistr.

61.0	Landeshauptstadt Dresden	
61.1	Stadtplanungsamt / 61	
61.2	Nr.: 3905	bA bE
61.3		bR fR
61.4		zErI zSt
61.5	24. Juli 2020	zMz zU
61.6		zK zV
61.7		zA Wgl
61.8		Kopie an
	GZ:	
	Termin	WV:

Sehr geehrter [REDACTED],

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung für das B-Planverfahren 3052 (Nicolaistraße).

Wir haben die Unterlagen gesichtet und dabei festgestellt, dass einige in der Begründung angeführten Forderungen dem vorab abgestimmten, aktuellen Planungskonzept widersprechen. So erstrebenswert wir die von Ihnen formulierten Ziele erachten, halten wir jedoch alle angeführten Forderungen innerhalb des bisherigen, über ein studentisches Wettbewerbsverfahren und anschließend im Dialog mit dem Stadtplanungsamt, gemeinsam entwickelten städtebaulichen Entwurfs für nicht umsetzbar.

Zudem sind unserer Meinung nach einige dieser Forderungen in der Begründung nicht klar formuliert, bzw. entsprechen nicht der Planzeichnung.

Eine Bemerkung zum Verständnis, die roten Textteile sind der Begründung entnommen.

Konkret geht es um folgende Themenschwerpunkte, deren Klärung wir vor der Auslegung für notwendig erachten.

Anteil der gewerblichen Nutzung an Geschossfläche:

Im städtebaulichen Konzept wird auf Seite 7 das Ziel formuliert, mindestens 20% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung vorzusehen. Dieses Ziel erreichen wir mit der aktuellen Planung nicht. Wir beabsichtigen im Erdgeschoss überwiegend gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Eine Ausnahme stellt allein die in der Begründung auf Seite 22 unter 8.1.1 vorgesehene Wohnnutzung im Erdgeschoss im westlichen Baufeld dar.

Die Summe der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Erdgeschossfläche liegt bei einer fünfgeschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss unter 20% der gesamten geplanten Geschossfläche. Dieser Anteil könnte sich sogar noch weiter verringern, wenn die hofseitige Erweiterung für großflächigen Einzelhandel im westlichen Hof aufgrund der zulässigen Unterbauung der Höfe weiter reduziert werden muss. Sollte diese „mindestens“ Formulierung Bestand haben, müssten wir entweder die Höfe im Erdgeschoss weiter verdichten oder alternativ in den Obergeschossen Gewerbeflächen vorsehen. Dieses widerspricht dann wiederum dem ebenfalls auf Seite 7 formulierte Ziel zur Nutzung der Obergeschosse - **Alle darüber liegenden Geschosse dienen dem Wohnen.**

GRZ 0,7 bzw. Unterbauung Höfe und Anger:

05.10.
2020

10	10	0,10
11	11	1,10
12	12	2,10
13	13	3,10
14	14	4,10
15	15	5,10
16	16	6,10
17	17	7,10
18	18	8,10
19	19	9,10
20	20	10,10

Bisher mit der Stadtplanung abgesprochen war die Unterbauung von beiden Grundstücken von maximal 70%. Dies ist in der Planung berücksichtigt. Ebenfalls in Absprache mit der Stadtplanung haben wir eine geschlossene Tiefgarage bzw. komplette eingeschossige Bebauung im westlichen Hof vorgesehen (hofseitige Erweiterung der Einzelhandelsflächen am Anger und zusätzliche Parkplätze im EG). Gem. 7.1.3 (Seite 19) ist das nicht mehr möglich (*Eine Unterbauung des zentralen Angers ist zugunsten von Baumpflanzungen ausgeschlossen. Ebenso die vollständige Unterbauung der Innenhofflächen der Quartiere um jeweils einen durchwurzelbaren Raum für Bäume zu sichern und anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe versickern zu lassen.*) .

Dieser Punkt widerspricht den Angaben in der Planzeichnung. Hier ist im westlichen Hof eine „I“ eingetragen, leider so in die dunkle Schattenzone gesetzt, dass diese kaum zu erkennen ist.

Auf Seite 23 unter 8.1.4 wird die Hofunterbauung dann wieder „offener“ formuliert: *Eine vollständige Unterbauung der Innenhofflächen soll nach Möglichkeit (siehe auch Aufstellungsbeschluss) ausgeschlossen werden.*

Auf Seite 14 unter Punkt 5 (Stadtklima) wird der natürlich Bodenanschluss als Zielsetzung angegeben: *Zusätzlich besteht die Zielsetzung in den Innenhöfen und im Anger relevante Flächenanteile zu schaffen, die den natürlichen Bodenanschluss für Bepflanzungen sicherstellen und damit Großgrünbildung wohnortnah unterstützt.*

Auf Seite 17 unter Punkt 6 wird bezüglich der Ausgleichpflanzungen der westliche Hof wiederum nicht erwähnt: *Neupflanzungen können im Geltungsbereich im östlichen Quartierhof, innerhalb der angerartigen Verbindung zwischen Striesener Straße und Nicolaistraße sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze in unversiegelten Flächen erfolgen.*

Stellplätze

In der aktuellen Planung ist das Erdgeschoss im westlichen Hof eingeschossig überbaut. Neben den gewünschten großzügigeren Einzelhandelsflächen sind hier auch Stellplätze vorgesehen – vorrangig die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung. Die bisher geplanten rund 35 Stellplätze im EG wären nach 8.1.4. (S.25) nicht umsetzbar (*Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in unterirdischen Geschossen zugelassen werden, um ausreichend begrünte Innenhöfe zu ermöglichen und diese von verkehrlichen Belastungen freizuhalten*).

Wir hatten in Absprache mit der Stadtplanung in unserer aktuellen Planung ein vorläufiges Stellplatzdefizit von rund 100 Stellplätzen. Wenn im westlichen Block die bisher vorgesehenen Stellplätze im Erdgeschoss und zudem Stellplätze für die Bäume in der Tiefgarage entfallen, wird die Zahl der fehlenden Stellplätze noch einmal um rund 40 Stück erhöht. Zwar wird unter 7.1.3 (Seite 19) bzw. fast wortgleich erneut unter 8.1.4 (Seite 23) die Reduzierung der Stellplätze in Aussicht gestellt (*Unter Berücksichtigung notwendiger Flächen für Technik- und Kellerräume wird*

im Plangebiet nur eine eingeschränkte Stellplatzanzahl realisierbar sein. Ein voraussichtliches Stellplatzdefizit kann, unter Beachtung des sich wandelnden Mobilitätsverhaltens und der Möglichkeit der Nutzung von nicht ausgelasteten Tiefgaragen in unmittelbarer Umgebung, ausgeglichen werden.), aber wir würden unter den hier formulierten Forderungen voraussichtlich auf unter 50% der gemäß Satzung reduzierten Stellplätze kommen, insgesamt nur rund 130 Stellplätze. Unter Berücksichtigung der Reduzierungsmöglichkeiten müssten wir gemäß Stellplatzverordnung rund 270 Stellplätze errichten. Eine ursprünglich geplante Tiefgaragenerweiterung bzw. Verbindung der beiden Garagen unterhalb des Angers zur Aufnahme der nötigen Stellplätze ist in Absprache mit dem Stadtplanungsamt wieder verworfen worden. Eine (bzw. ggf. zwei) zweigeschossige Tiefgarage würden erhebliche Mehrkosten bedeuten und uns von dem ursprünglichen Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen, abbringen.

Abfallentsorgung (Punkt 7.2.7 und 8.1.6)

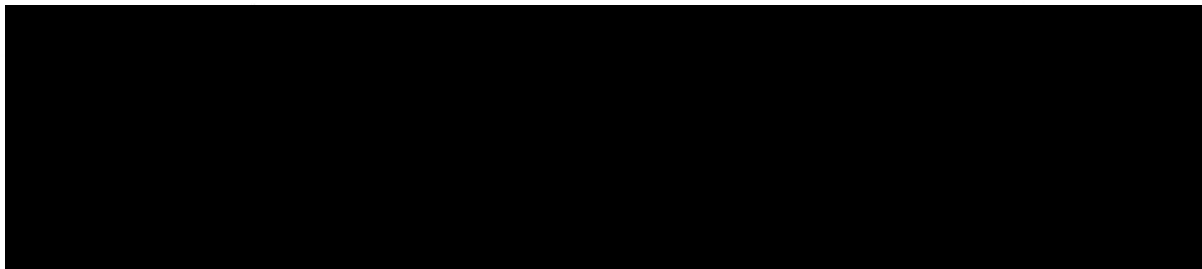
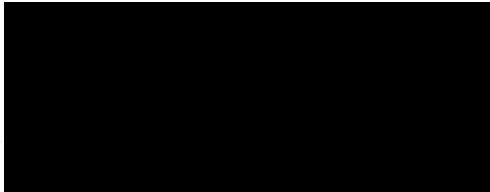
Unter Punkt 7.2.7 (Seite 21) findet sich folgende Formulierung: *An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich derzeit ein Wertstoffsammel-behälter, der als Standort in diesem Bereich erhalten werden soll* . Unter Punkt 8.1.6 (Seite 23) wird aus dem „soll“ eine Notwendigkeit: *Die Erhaltung und ggf. zusätzliche Neuerrichtung eines Standplatzes für Wertstoffcontainer im Plangebiet ist entsprechend des Konzeptes zur Abfallentsorgung der LH Dresden notwendig.*

Wenn man diese Unterflursysteme nicht im Bereich des Angers vorsehen möchte, bedeutet dies nach Stand der aktuellen Planung, dass nur eine Fläche im Bereich der westlichen Andienung in Frage kommt. Diese Fläche ist jedoch als optionale Trassenführung für die Straßenbahn vorgehalten. Ist eine Erhaltung bzw. Neuerrichtung gem. Punkt 8.1.6 zwingend notwendig oder gibt es alternative Aufstellflächen in der Umgebung? Weiterhin ist zu klären, ob ein Unterflursystem bei der Errechnung der Unterbauung zu berücksichtigen ist. Bisher ist dies nicht erfolgt.

Wir sind gerne bereit und stehen für eine kurzfristig Abstimmung im Stadtplanungsamt bereit.

Für uns stehen beide Bauvorhaben, § 34 und Bebauungsplan, in einem Zusammenhang. Aus diesem Grund haben wir uns letzte Woche entschieden, erst einmal die Planungen für beide Teile ruhen zu lassen. Wir werden sie erst wieder aufnehmen, wenn wir ungefähr wissen, worin die Prämissen des Bebauungsplanes bestehen. Wir sind, so wie Sie auch, nicht daran interessiert für einen Teilbereich Tatsachen zu schaffen und in dem anderen Bereich ein Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen



BITTE BEACHTEN: Die Informationen in dieser E-Mail inklusive aller Anlagen sind vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen verboten ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer. Die Kommunikation via E-Mail kann nicht als abhör- und verfälschungssicher betrachtet werden. Daher kann der E-Mail Versender keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Nachricht oder ihrer Anlage(n) übernehmen. Bitte überprüfen Sie diese E-Mail auf Viren etc., für deren Zuleitung und Folgen der E-Mail Versender ebenfalls keine Verantwortung übernimmt. Wenn Sie eine Bestätigung der Richtigkeit dieser E-Mail und der Anlage(n) wünschen, fordern Sie bitte eine Kopie in Schriftform an. PLEASE READ: The information contained in this email is confidential and intended for the named recipient(s) only. If you are not an intended recipient of this email you must not copy, distribute or take any further action in reliance on it and you should delete it and notify the sender immediately. Email is not a secure method of communication and the sender of the E-Mail cannot accept responsibility for the accuracy or completeness of this message or any

attachment(s). Please examine this email for virus infection, for which the sender of the E-Mail accepts no responsibility. If verification of this email is sought then please request a hard copy.