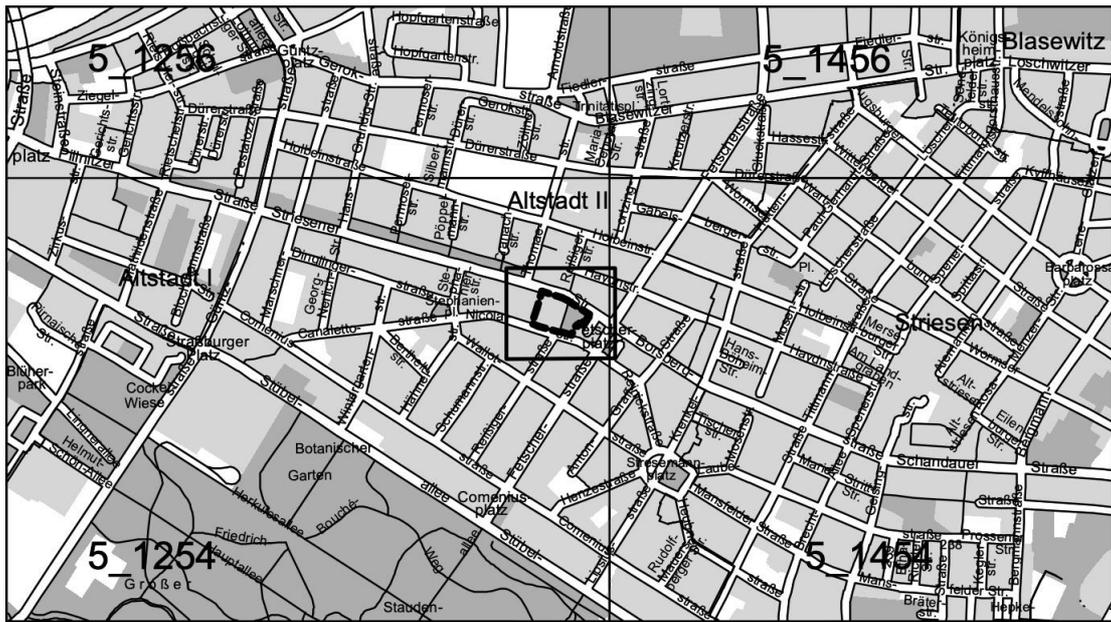


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den
Bebauungsplan Nr. 3052
Dresden-Altstadt II Nr. 33, Nicolaistraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 3. Mai 2023



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

Dresden, 29.06.2023

gez. Heckmann
Heckmann
kommissarische Amtsleiterin
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3.	Städtebauliches Konzept	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Raumordnung und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Fachplanungen	9
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2025+ (INSEK)	10
4.5	Wohnkonzept	11
4.6	Gender Mainstreaming	12
5.	Umwelt- und Grünordnungsbelange	12
6.	Erschließung	15
6.1	Verkehrerschließung	15
6.1.1	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	15
6.1.2	Fußgänger und Radverkehr	16
6.1.3	PKW-Erschließung	17
6.1.4	Lieferverkehr (LKW-Erschließung)	18
6.2	Stadttechnische Erschließung	18
6.2.1	Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung	18
6.2.2	Entwässerung	18
6.2.3	Energieversorgung (Strom)	20
6.2.4	Heizung	20
6.2.5	Fernmeldeversorgung / Fernmeldetechnik	20
6.2.6	Stadtbeleuchtung	20
6.2.7	Abfallentsorgung	20
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	21
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	21

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 3. Mai 2023

Seite 3 von 33

7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
7.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
7.1.5	Verkehrsflächen und -anlagen	24
7.1.6	Flächen für die Abfallentsorgung	24
7.1.7	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	24
7.1.8	Festsetzungen zur Grünordnung	24
7.1.9	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
7.2.1	Gebäudeabschnitte	28
7.2.2	Fassadengestaltung	28
7.2.3	Dächer und Dachaufbauten	29
7.2.4	Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen	29
7.3	Hinweise	30
8.	Flächenbilanz	32
9.	Plandurchführung / Kosten	32
10.	Anlagen	33
11.	Gutachten / Fachplanungen	33

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3052, Dresden-Altstadt II Nr. 33, Nicolaistraße ist begrenzt:

- im Norden durch die Striesener Straße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 187/b, 187/8 und 187/21 der Gemarkung Dresden-Altstadt II,
- im Süden durch die Nicolaistraße,
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 1182 und 1185 der Gemarkung Dresden-Altstadt II.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 186/4, 187/6 und 187/20 der Gemarkung Dresden-Altstadt II.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab M 1: 500.

Die Flächen des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf.

Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Grundstücke ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 113.80 m ü. NHN.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Johannstadt-Süd an der Nahtstelle zu Striesen in direkter Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Fetscherplatz. Der Fetscherplatz ist einer der zentralen Plätze der Johannstadt. Die Westseite des Fetscherplatzes wird in Teilen durch die erhaltenen Reste der gründerzeitlichen Blockrandbebauung geprägt, ergänzt durch die Lückenschließungen aus den 1960er Jahren und den nach 1990 entstandenen Wohn- und Geschäftshäusern. Entlang der Nicolaistraße und der Striesener Straße schließen Wohnzeilen aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg aus verschiedenen Baujahren an.

2. 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.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, demzufolge soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes, ohne Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ohne Umwelterklärung aufgestellt werden.

In einem gemeinsam mit der Eigentümerin und der Stadt geführten konstruktiven Prozess im Anschluss an ein studentisches wettbewerbliches Verfahren konnte eine städtebauliche Idee

entwickelt werden, welche die Basis für die weitere Qualifizierung der Planung bildet. Das im Ergebnis nunmehr vorliegende ausgearbeitete Bebauungskonzept des Architekturbüros Lorenzen Mayer Architekten, Berlin bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom Büro Lorenzen Mayer Architekten,
- Arrondierung der bestehenden Bebauung auf der Westseite des Fetscherplatzes und Revitalisierung der Flächen,
- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich verschiedener aufeinander-treffender städtebaulicher Strukturen und klare Raumbildung entlang der Straßenräume mit einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung,
- Sicherung einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Qualität und Freiraumqualität,
- Sicherung einer platzartig gestalteten öffentlichen Fläche zwischen den Baublöcken als Wegeverbindung zwischen Nicolaistraße und Striesener Straße,
- Umsetzung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
- Sicherung der Verkehrs- und Mediierschließung.

3. Städtebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben liegt zwischen der südlichen Johannstadt und dem Stadtteil Striesen, im direkten Anschluss an die Bebauung des Fetscherplatzes. Dieser Bereich, der sich heute als städtebaulich sehr heterogen darstellt, formulierte zu Beginn des 20. Jahrhunderts den Übergang der geschlossenen, gründerzeitlichen Blockrandbebauung zur offenen Villenbebauung. Im zweiten Weltkrieg wurde dieser zentrumsnahe Bereich stark zerstört. Die offene Stadtstruktur der Wiederaufbauzeit prägt nun die örtliche Situation und trifft auf wenige erhaltene Einzelhäuser der Blockrandtypologie. Der derzeit vorhandene maßstabsbildende Gebäudebestand der näheren Umgebung weist somit unterschiedliche Bauweisen und Bebauungsdichten auf: freistehende zeilenförmige Gebäude in großzügigen Grünflächen mit geringer Dichte und Quartiersbebauungen in geschlossener Bauweise.

Gegenwärtig ist die Plangebietsfläche unbebaut. Sie besteht aus Grün- und Brachflächen sowie einem Parkplatz an der Nicolaistraße. Im Zuge des Stadtumbaus wurden in den vergangenen Jahren zwei Zeilenbauten abgebrochen: 2012 die Nicolaistraße 17 bis 21 und 2016 die Nicolaistraße 7 bis 15. Damit sind die Voraussetzungen für eine Stadtreparatur in diesem Areal und die Schaffung von benötigtem Wohnraum gegeben.

Städtebaulich knüpft der Entwurf bewusst an die dem Areal zugrundeliegenden gründerzeitlichen Baustrukturen an. Hierfür wird die zur Verfügung stehende Fläche in zwei Baufelder (MU 01 und MU 02) gegliedert und entsprechend der historischen Situation mit geschlosse-

nen Blöcken beplant. Das Baufeld MU 02 ergänzt den unvollständigen Blockrand am Fetscherplatz zu einer allseitig geschlossenen Randbebauung. Die baulichen Überreste der Gründerzeit in diesem Bereich sind Einzeldenkmale, an deren Kubatur und städtischen Maßstab sich die Gliederung und Höhe der Neubauten orientieren wird. Für das Baufeld MU 01 wird eine gleichartige Struktur vorgeschlagen. Beide Blöcke werden in Anlehnung und Maßstab an die vorhandene Umgebung mit bis zu sechs Geschossen ausgebildet. Eine dem Stadt-raum angemessene Zonierung und Adressbildung wird durch die Eingänge und eine differenzierte Fassadengestaltung und Dachlandschaft angestrebt. Die Mitte des neuen Quartiers, etwa im Verlauf der historischen Reissiger Straße, soll baulich markant gefasst und zu einem neuen Stadtraum entwickelt werden. Die autofreie Platzfläche verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität.



Abb.: Schwarzplan mit Baumbestand

Das Spektrum der Gebäudenutzungen in der näheren Umgebung reicht von Läden und Gastronomie in den Erdgeschossbereichen über Büro-, Geschäfts-, Dienstleistungsnutzungen am Fetscherplatz bis hin zu reinen Wohnnutzungen. Entlang der Striesener Straße, der Nicolaistraße sowie am angerartigen Quartiersplatz sind dementsprechend in der Erdgeschosszone öffentliche Funktionen aus Gewerbe- und Serviceangeboten für den Stadtteil geplant. Im Übergang zu den westlich anschließenden Wohnzeilen werden im Erdgeschoss Wohnungen angeordnet. Alle darüber liegenden Geschosse dienen vorwiegend dem Wohnen.

Durch den städtebaulichen Ansatz, Blockrandbebauung analog zum historischen Stadtgrundriss anstelle der zeilenförmigen Nachkriegsbebauung, und die Notwendigkeit Tiefgaragen einzuordnen, ist der Erhalt des nach 1945 entstandenen Baumbewuchses nur eingeschränkt möglich. Besonders erhaltenswerte Bäume werden jedoch durch entsprechende Gebäudeanordnungen in ihrem Bestand gesichert. Neupflanzungen von Bäumen sind insbesondere in den Innenhöfen vorgesehen (im MU 01 ggf. auf dem Dach einer möglichen Erdgeschossüberbauung).

4. Übergeordnete Planungen

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

- Raumordnung und Landesplanung
- Flächennutzungsplan
- Fachplanungen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)
- Gender Mainstreaming

4.1 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. 3052 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)

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Am 17. September 2020 ist die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 rechtswirksam geworden. Mit ihm werden die Ziele und Grundsätze des LEP weiter qualifiziert.

Das Plangebiet liegt gem. Karte 4 (Vorbeugender Hochwasserschutz) im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion "Anpassung von Nutzungen" - geringe Gefahr (Grundsatz 4.1.4.7). Die jeweils zulässigen Nutzungen sollen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Als Orientierungshilfe für nachfolgende Planungen haben Gebiete mit geringer Gefahr mögliche Wassertiefen unter 0,5 m und einen spezifischen Abfluss von 0,5 m²/s. Die Darstellung im Regionalplan ist stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Die Festlegungen im Regionalplan sind nicht identisch mit den Festsetzungen zur Hochwasservorsorge nach Wasserrecht (u. a. festgesetzte Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten).

Um Gefährdungen auszuschließen, werden Hinweise zum Hochwasserschutz im Bebauungsplan gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, welcher am 22. Oktober 2020 im Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020 öffentlich bekannt gemacht und mit diesem Datum seine Rechtswirksamkeit erlangt hat, wird der Planungsbereich als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dargestellt. Lediglich eine kleine Teilfläche im westlichen Bereich des Plangebietes (außerhalb der festgesetzten Baufelder) ist als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt.



Abb.: Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Ausschnitt)

Im Bebauungsplan 3052 werden die Bauflächen als "Urbanes Gebiet (MU)" ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen) passen zum Ortsteilzentrum am Fetscherplatz. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO erfüllen die Anforderungen an gemischte Bauflächen im urbanen Bereich mit teilweisen Kerngebietsfunktionen. Die Festsetzungen zur geplanten Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.3 Fachplanungen

Verkehrskonzept (VEP 2025+)

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 Verkehrsteilnehmenden einbeziehen,*
- *neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.*

(Verkehrsentwicklungsplan 2025plus - Überblick, S. 22)

Der VEP 2025+ sieht eine Straßenbahnoption Plauen-Stadtzentrum-Johannstadt mit ergänzendem Neubauabschnitt in der Striesener Straße Richtung Fetscherplatz in Varianten vor. Mit dem Bebauungsplan wird den dargestellten Zielen des VEP 2025plus entsprochen.

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 fünf 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.

Für das Bauvorhaben wurde ein Energie- und Klimaschutzkonzept, Stand 23. November 2022, als Fachgutachten erarbeitet.

4.4 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. Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Zukunft Dresden 2035+" beschlossen.

Mit der vorliegenden Planung und den Festsetzungen im Bebauungsplan soll der Bereich um den Fetscherplatz aufgewertet und die Nutzung innerstädtischer Brachflächen unter Berücksichtigung bestehender Strukturen sowie zukünftiger Bedarfe ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt im Integrierten Stadtentwicklungskonzept benannten Schwerpunktraum 4 Johannstadt, für den unter anderem die "Förderung einer ausgewogenen Sozialstruktur" sowie die "Qualifizierung des stadtteilübergreifenden Grünkorridders zwischen Rathenauplatz und Fetscherplatz" benannt wird. Mit dem Planvorhaben sollen Wohnangebote geschaffen werden, die sowohl auf die Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt als auch auf den Bedarf nach mietpreisgebundenen Wohnungen ausgerichtet sind. Dazu werden verbindliche Vorgaben im städtebaulichen Vertrag verankert werden. Insofern zielt das Vorhaben auf die Schaffung einer sozialen Mischung ab und entspricht damit dem für den Schwerpunktraum formulierten Ziel einer ausgewogenen Sozialstruktur. Da außer Wohnungen in den Urbanen Gebieten auch mindestens 20 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind, wird das städtebauliche Ziel einer urbanen Nutzungsmischung erreicht. In Bezug auf die Einbindung bestehender Grünflächen und deren Qualifizierung im Plangebiet sind städtebaulich räumliche Anforderungen und grünordnerische Maßnahmen im Zusammenhang zu betrachten. Dies betrifft sowohl den Erhalt prägender Gehölzstrukturen wie auch Neupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie intensive Begrünungen der Innenhofflächen.

Mit der Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem inzwischen angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Eigenheimen und ca. 16.400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ermittelt. Darüber hinaus besteht bis 2035 ein Bedarf an rund 10.000 zusätzlichen Sozialwohnungen, der durch die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen gesichert werden soll.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nutzung einer Brachfläche als zusätzliches Wohnungsangebot im Stadtgebiet ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und der Sicherung des Wohnbedarfes entsprochen.

4.5 Wohnkonzept

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat am 6. Juni 2019 das Dresdner Wohnkonzept (V2695/18) beschlossen. Mit dem Planverfahren werden drei grundlegende Zielstellungen des Wohnkonzeptes umgesetzt:

1. Mit dem Vorhaben wird ein neuer Wohnungsbaustandort zur Erweiterung des Wohnungsangebotes in Dresden entwickelt (Ziel I-3a).
2. Mit dem Vorhaben wird ein bedarfsgerechtes Angebot für unterschiedliche Nachfragergruppen geschaffen (Ziel I-3b).
3. Mit dem Vorhaben werden auf dem Weg des kooperativen Baulandmodells belegungsgebundene Wohnungen geschaffen (Ziel II-3d; Sozialbauquote).

Die Sozialbauquote begründet sich aus dem Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Dresden, dem derzeit nur ein unzureichender und räumlich konzentrierter Bestand an Belegungsbindungen gegenübersteht. Zudem werden alle aktuell bestehenden Belegungsbindungen in den kommenden Jahren, spätestens jedoch im Jahr 2036 enden. Über den vorhandenen Bestand an Belegungsbindungen hinaus besteht für Dresden aktuell ein zusätzlicher Sozialwohnungsbedarf. Dieser liegt je nach Modellannahmen zwischen circa 8.000 und circa 16.000 Wohnungen. *1)

Entsprechend der vom Stadtrat am 27. Januar 2022 (Beschluss zu V0662/20) beschlossenen Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie "Kooperatives Baulandmodell Dresden" bemisst sich die für den Geltungsbereich geltende Quote zur Herstellung von gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach der Größe der Geschossfläche Wohnen. Aus der Abwägung zwischen dem mindestens notwendigen Sozialwohnungsbedarf und der politischen Akzeptanz wird für das Kooperative Baulandmodell nunmehr eine gestufte Sozialbauquote von 15 bis 30 % in Abhängigkeit von der Vorhabengröße in Anwendung gebracht. In Bebauungsplanverfahren ist für Wohnungsbaustandorte mit mehr als 12.000 m² Geschossfläche Wohnen

- für 12.000 m² Geschossfläche Wohnen ein Anteil von 15 %,
- für die darüber hinaus gehende Geschossfläche Wohnen bis zur Gesamtgeschossfläche Wohnen ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau anzusetzen

und aus beiden Teilen eine geltende planspezifische Mindestquote zu berechnen, die im gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist. Die Verpflichtung zur Umsetzung wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verankert.

*1) Institut für Wohnen und Umwelt 2019: Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs für die Landeshauptstadt Dresden unter Verwendung eines auf die Wohnkostenbelastung abstellenden Ermittlungsansatzes

4.6 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung hat zum Ziel möglichst gleichwertige Lebensbedingungen für alle Menschen herzustellen. In der Bauleitplanung können Handlungsansätze z. B. die Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen und Arbeitsplätzen, die Schaffung oder Sicherung von Park- und Grünanlagen und die Herstellung von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs sein.

Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und in Planungen bzw. Vorhaben nachhaltig zu verankern.

Der Bebauungsplan dient dazu, die brachliegenden Flächen in zentraler Lage zu aktivieren, diese nachhaltig zu entwickeln und für Wohn- und Geschäftsnutzungen verfügbar zu machen. Die Qualifizierung von Frei- und Platzräumen sowie das Motiv "Stadt der kurzen Wege" trägt dazu bei, möglichst gleichwertige Lebensbedingungen für alle Menschen zu schaffen und auf individuelle Unterschiede und Lebenssituationen Rücksicht zu nehmen.

- Das Vorhaben liegt zentral im Stadtgebiet Dresdens. Haltestellen des ÖPNV befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hierdurch wird es Menschen erleichtert sich ohne Auto fortzubewegen.
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen dienen der Sicherung der Nahversorgung.
- Die attraktive Parkanlage "Großer Garten" ist in nur ca. 600 m Entfernung erreichbar.

Weitere detaillierte Aussagen mit besonderer Genderrelevanz können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Spezifische bauliche Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachten und zu realisieren. Besonders zu beachten ist dabei auch § 50 SächsBO (Barrierefreies Bauen).

5. Umwelt- und Grünordnungsbelange

Wie im Kapitel 2 der Begründung bereits erwähnt, wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, daher erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen, werden nachfolgend Aussagen zu relevanten Umweltbelangen zusammenfassend wiedergegeben.

Baugrund und Altlasten

Im Planbereich werden aufgrund der Vornutzungen umfangreiche Trümmerschuttvorkommen vermutet. Großflächige Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altablagerungen i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Dennoch können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen (insbesondere Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken.

Im Bereich des MU 01 ist eine archivierte Altlast verzeichnet (Altlast Nr. 219461 Autoreparatur/Galvanik). Diese ist für die Planung unbeachtlich, da die Altlastensanierung abgeschlossen ist. Gutachterlich wurde bestätigt, dass die Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielfläche der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Direktkontakt) und Boden-Nutzpflanze eingehalten werden.

(vgl. Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung - Nicolaistraße in Dresden-Johannstadt
11.08.2017, agus Bochum)

Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Das Gebiet liegt ca. 1.600 m südlich der Elbe. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Hochwasserschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Bereich liegt ebenfalls nicht innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiet von Gewässern im Sinne des § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit für ein Hochwasserereignis (HQ200). Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist der Bereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit Funktion "Anpassung von Nutzungen - geringe Gefahr" ausgewiesen. Bezugsgrundlage für die regionalplanerischen Festlegungen ist im Unterschied zu den wasserrechtlichen Überschwemmungsgebieten die Gefahrenlage bei Extremhochwasser. Aufgrund der bestehenden Risiken einer Überschwemmung bei Hochwasserereignissen über HQ 200 wird jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (z. B. sollte sensible Haustechnik nicht in Untergeschossen bzw. Tiefgaragen angeordnet werden), so dass die Gefährdungen für Leib und Leben sowie für Sachwerte und der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen minimiert werden.

Stadtklima

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnähe zur Dresdner Innenstadt. Wesentliche charakteristische Merkmale sind die inhomogene Bebauungsstruktur aus Gebäuden der Gründerzeit und zeilenartigem Geschosswohnungsbau verschiedener Epochen und die intensive Durchgrünung der nach 1945 errichteten Quartiere sowie die Nähe zu Parks und großen Grünflächen (Waldpark, Großer Garten und Elbwiesen). Um die klimatischen Verhältnisse so gering wie möglich zu beeinträchtigen, werden Maßnahmen geplant, die einem Aufwärmefekt entgegenwirken, wie z. B. ein größtmöglicher Erhalt prägender Gehölzstrukturen, Dachbegrünungen zur Schaffung neuer Verdunstungsflächen, Baumpflanzungen. Eine intensive Begrünung der Innenhöfe und der Dächer ist geplant. Zusätzlich werden begrünte Innenhoffassaden festgesetzt. Die Kompensationsansätze sollen u.a. einen ausgeglichenen Wasserhaushalt durch ortsnahe Niederschlagswasserversickerung bzw. -rückhaltung und Verdunstung gewährleisten.

Schutzgebiete und Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Baumerhalt

Der Geltungsbereich stellt sich aktuell als unbebaute Fläche zwischen Striesener Straße und Nicolaistraße dar. Die zuletzt vorhandene Bebauung in Form von zwei 6-geschossigen Wohnzeilen in Plattenbauweise wurde zwischen 2013 und 2018 rückgebaut. Der überwiegende Teil der derzeitigen Vegetation wurde im Zusammenhang mit der vorgenannten Wohnbebauung angelegt. Sie befindet sich beinahe vollständig auf Flächen, welche bis 1945 intensiv in Form einer Blockrandbebauung bebaut waren (s. nachfolgende Abb.). Diese Pflanzstandorte befinden sich demnach auf Flächen, welche nach der Zerstörung 1945 und der nachfolgenden Flächenberäumung nicht tiefenenttrümmert wurden. Ehemalige Reste von Gebäudedekellern bzw. Böden mit großen Anteilen an Trümmerschutt sind hier zu erwarten. Aufgrund dieser Situation sind die Standortbedingungen als nicht optimal zu bewerten. Zu berücksichtigen ist dabei ebenfalls, dass die Bäume in freien Flächen stehen, welche unterschiedliche Oberflächenqualität und Versickerungseigenschaften aufweisen. Infolge von vermehrt auftretenden niederschlagsarmen Jahren (z. B. insbesondere die Jahre 2018 und 2019) kommt der Qualität der konkreten Standortbedingungen, wie den vorhandenen Böden, der Oberflächeneigenschaften am Standort sowie dem Zugang zum Grundwasser und Kapillarraum eine besondere Bedeutung zu. Böden mit hohem Anteil an Trümmerschutt weisen in der Regel keine gute bzw. ausreichende Kapillarität auf.

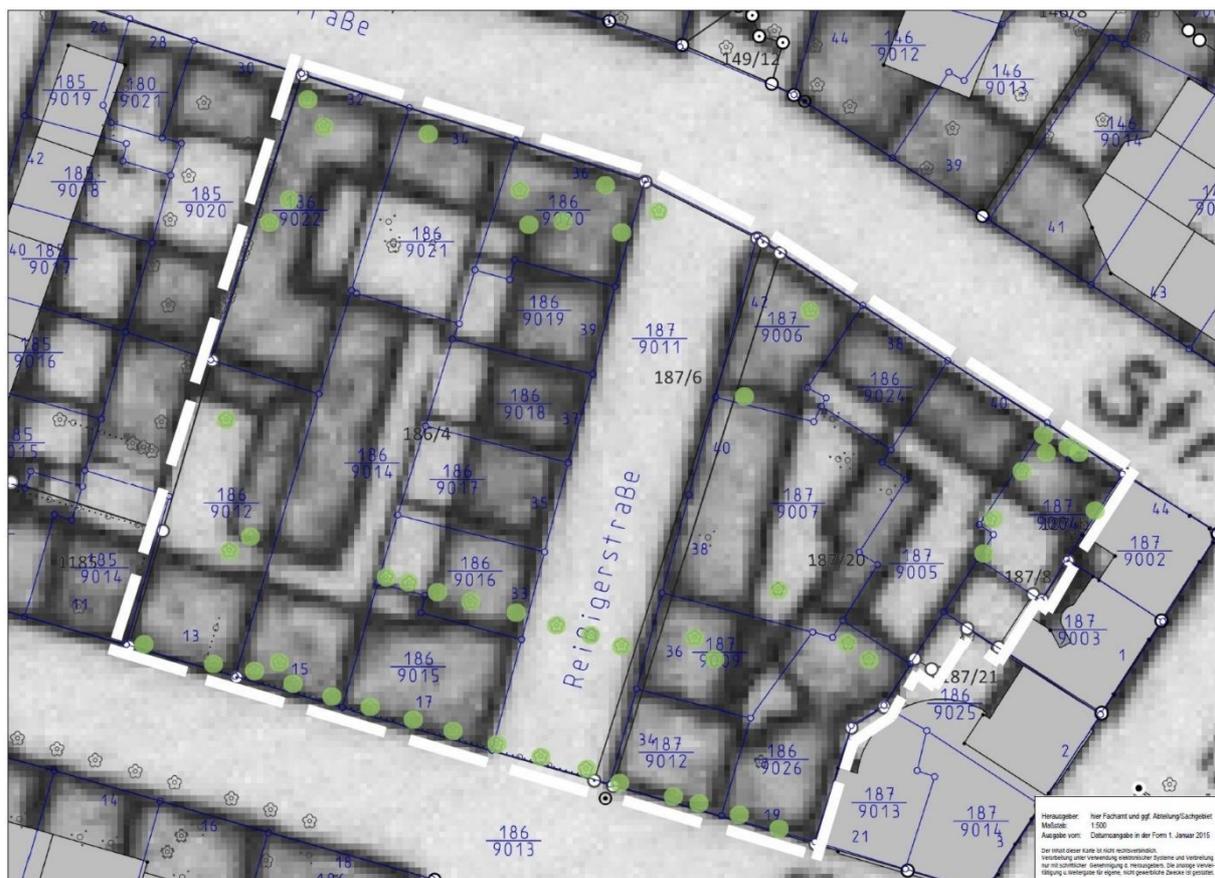


Abb.: Darstellung der Überlagerung des heutigen Baumbestands mit den bis 1945 bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3052

- weiß – Grenz des Geltungsbereiches;
- grün – Standorte der Bestandsbäume (nicht Kronendurchmesser)
- blau – Flurstücke Stand 1945; grau Flurstücke Stand 2020

Der Entscheidung, welche Priorität dem Erhalt von Bäumen gegenüber städtebaulichen Erwägungen zukommt, war hinsichtlich der baulichen Entwicklung des Standortes im Abwägungsprozess zu klären. Mit der städtebaulichen Grundstruktur, bestehend aus zwei zu den Straßen hin geschlossenen Quartiersrändern mit ruhigen begrünten Innenhofbereichen, wird dem Stadtteil eine klare Identität gegeben. Gleichzeitig kann die Fortführung der städtebaulichen Ausbildung entlang der Striesener Straße in Richtung Westen mit Anknüpfung an das denkmalgeschützte Eckgebäude sowie der Anbau an die Brandwand des Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Nicolaistraße erfolgen. Eine erneute Bebauung der Flächen in ähnlicher Form wie die zwischenzeitlich rückgebauten Wohnzeilen ist aufgrund der städtebaulichen Mängel einer solchen Lösung (u. a. keine Anknüpfung an vorhandene städtebauliche Strukturen, ineffiziente Nutzung der Grundstücke) verbunden mit funktionalen Mängeln (z. B. beidseitige Verlärmung der Bebauung) nicht plausibel begründbar.

Durch den städtebaulichen Ansatz einer Blockrandbebauung analog zum historischen Stadtgrundriss anstelle der zeilenförmigen Nachkriegsbebauung und mit der Notwendigkeit Tiefgaragen einzuordnen, ist der vollständige Erhalt des nach 1945 entstandenen Baumbewuchses nicht möglich. Besonders erhaltenswerte Bäume bzw. prägende Baumstrukturen werden jedoch durch entsprechende Gebäudeanordnungen in ihrem Bestand gesichert.

Maßnahmen zur Grünordnung

Um die Auswirkungen des relativ hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen zu mindern, werden Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Flächen in den Quartiershöfen sollen eine intensive Begrünung erhalten, um so neben ökologischen Aspekten eine attraktive Gestaltung zu ermöglichen und als Gartenhöfe mit Stauden-, Strauch-, Hecken- und Baumpflanzungen angelegt werden. Weiterhin ist vorgesehen, die Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen und die Balkone mittels Fassadenbegrünung in den Innenhöfen einzugrünen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Durch die relativ zentrale Lage im Stadtgebiet ist das vorgesehene Quartier über bestehende leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen gut erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Relevante innerstädtische Ziele und attraktive öffentliche Grünanlagen (Elbwiesen, Waldpark Blasewitz und Großer Garten) liegen in fußläufiger Entfernung. Die zentrale Mitte des Plangebietes selbst bietet als ruhige verkehrsberuhigte Zone eine hohe Aufenthaltsqualität.

6.1.1 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich unweit des Dresdner Stadtzentrums und ist mit der derzeitigen ÖPNV-Struktur in hoher Qualität erschlossen. Am Umsteigepunkt Fetscherplatz befinden sich Haltestellen von drei Straßenbahnlinien (Linien 4, 10 und 12) sowie einer Buslinie (Linie 64), die jeweils stark frequentiert sind (ca. 11.000 Ein- und Ausstiege am Tag).

Am unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fetscherplatz wurde ein weiterer von insgesamt 76 im Stadtgebiet vorgesehenen "Mobipunkten" eingerichtet, an dem der öffentliche Nahverkehr (Bus und Straßenbahn), Carsharing, Fahrradverleih und Elektromobilität sinnvoll gebündelt werden.

Der perspektivisch geplante Ausbau einer Straßenbahnlinie in der Striesener Straße mit Anbindung an den Fetscherplatz befindet sich derzeit noch in einer frühen konzeptionellen Planungsphase. Der Trassenverlauf im Umfeld des Plangebietes ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen und kann daher in das Bauleitplanverfahren nicht einbezogen werden. Die derzeit diskutierten Trassenvarianten sind jedoch mit Ausnahme einer den Anger querenden Variante realisierbar. Die Erschließung der geplanten Quartiere steht dem nicht entgegen.

6.1.2 Fußgänger und Radverkehr

Der Bereich zwischen MU 01 und MU 02 wird als grüner Anger entwickelt. Als private verkehrsberuhigte Fläche wird diese als Fußgängerzone und für den Radverkehr freigegeben. Anlieferverkehr kann (ggf. zeitlich befristet) zugelassen werden.

An der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Striesener Straße sowie an der Fetscherstraße befinden sich Radwege. Damit sind gute Radwegverbindungen in alle vier Himmelsrichtungen gegeben. Ein weiterer Ausbau des Radwegenetzes ist in naher Zukunft vorgesehen und im Radverkehrskonzept der Stadt Dresden verankert. Als Maßnahme, die sich aktuell in Bearbeitung befindet, wird die Nicolaistraße benannt.



Abb.: Themenstadtplan Dresden (Ausschnitt)

Abgebildet sind u. a. Hauptrouten für den Alltagsradverkehr in drei Klassifizierungsstufen:

1. Hauptradrouten AR/IR II – als regionale Hauptradrouten für Verbindungen zu den benachbarten Mittelzentren
2. Hauptradrouten IR III – im Wesentlichen als innerstädtische Verbindungen zwischen Stadtbereichen mit besonders hoher Wohn- oder Arbeitsplatzdichte
3. Radrouten IR IV – als Radergänzungsnetz zur Anbindung von Bereichen mit geringerer Dichte.

Der bereits erwähnte *“Mobipunkt“* am Fetscherplatz bietet Einrichtungen für Bike+Ride (Fahrradparkanlagen, Leihräder u. a.).

Im Plangebiet selbst sind Stellplätze für Fahrräder sowohl in Gebäuden (privat) wie auch im angrenzenden Platzraum (öffentlich) vorgesehen.

6.1.3 PKW-Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen den Hauptverkehrsstraßen Striesener Straße (im Norden) und Nicolaistraße (im Süden). Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen in die neu herzustellenden Tiefgaragenzufahrten. Die Zufahrt und Ausfahrt der Pkw in den Tiefgaragen- bzw. dem Erdgeschossbereich ist von der Striesener Straße aus vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf für PKW wird in einer Tiefgarage unter der Bebauung des MU 01, dem zentralen Platzbereich (Anger) und einem Teilbereich des MU 02 realisiert. Um einen durchwurzelbaren Raum für Bäume zu sichern und anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern zu können, werden großzügig bemessene Schutzbereiche der zu erhaltenen Bäume sowie weitere Teilflächen nicht unterbaut. Weitere PKW-Stellflächen können im Erdgeschoss des MU 01 in seiner Binnenfläche untergebracht werden. Sie sollen in der EG-Fassade gestalterisch nicht in Erscheinung treten. Unter Berücksichtigung notwendiger Flächen für Technik- und Kellerräume wird im Plangebiet nur die notwendige Mindeststellplatzanzahl realisierbar sein. Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauantragsstellung.

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. Am Fetscherplatz wurden bereits drei öffentliche Schnellladesäulen, an denen sechs Elektroautos gleichzeitig Strom tanken können, installiert. Hier befinden sich gegenwärtig vier Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge. Diese können im Plangebiet durch Inhouse-Lösungen ergänzt werden.

6.1.4 Lieferverkehr (LKW-Erschließung)

Vorgesehen ist, den Anlieferverkehr mit Lkw über eine Zufahrt in das Erdgeschoss an der Striesener Straße zu realisieren. Da keine Wendemöglichkeit in der Lieferzone besteht, werden die Lkw nach dem Ent- und Beladevorgang über die Ausfahrt Nicolaistraße zurück in den öffentlichen Bereich geführt.

Die Entsorgung mit Müllfahrzeugen kann über bestehende angrenzende Straßen erfolgen. Weiterhin kann der private Fußweg westlich des MU 01 so ausgebildet werden, dass dieser bei Bedarf auch durch Rettungs- und Umzugsfahrzeuge nutzbar ist.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Grundsätzlich ist die äußere Erschließung des Plangebiets über die in der Striesener Straße und Nicolaistraße vorhandenen stadttechnischen Anlagen gesichert. Eine medientechnische Ver- und Entsorgung der geplanten Quartiere ist somit aus den vorhandenen Netzen realisierbar. Einzelne außer Betrieb genommene Leitungen in den Baufeldern sind ordnungsgemäß rückzubauen. Im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind notwendige Rückbaumaßnahmen unter Beachtung des Baum-/Wurzelschutzes durchzuführen (Handschachtung).

6.2.1 Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist, ausgehend von Trinkwasserleitungen in Striesener Straße und/oder Nicolaistraße erschließbar. Ggf. können bestehende Grundstücksanschlussleitungen weiterverwendet werden. Der mittlere Versorgungsdruck im Baugebiet (geodät. Höhe gemittelt ca. 113,8 m NHN) beträgt ca. 4,8 bar.

Im Plangebiet befinden sich stillgelegte Trinkwasserleitungen, die rückzubauen sind.

Löschwasserbereitstellung

Der Bedarf an Trinkwasser zu Löschzwecken soll über bestehende Hydranten in der näheren Umgebung des Plangebietes bereitgestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die vorgesehene Bebauung zu berechnen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Aufgrund des vorhandenen Netzes und der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die für die Brandbekämpfung notwendige Löschwassermenge von 96 m³/h Trinkwasser über den Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung steht. Eine ausreichende Anzahl Hydranten befindet sich im Umkreis von 300 m im öffentlichen Verkehrsraum.

6.2.2 Entwässerung

Schmutzwasserableitung

Sowohl in der Striesener Straße als auch in der Nicolaistraße stehen Mischwasserkanäle zur Einleitung des anfallenden Schmutzwassers zur Verfügung. Ggf. können bestehende Grundstücksanschlussleitungen weiterverwendet werden. Der im Plangebiet vorhandene Mischwasserkanal DN 500/680 ist nur nach umfangreicher Sanierung (Rohreinzug DN 300) und

nach gesonderter Abstimmung mit der Städtentwässerung Dresden für die Entwässerung der Gebäude nutzbar. Sofern ein ggf. noch vorhandener historischer Kanalbestand aufgefunden wird, ist dieser im Zuge der Neubebauung des Grundstückes rückzubauen.

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der privaten Flächen kann, gem. Aussage der Städtentwässerung, dem vorhandenen Kanalsystem nur begrenzt bzw. gedrosselt zugeführt werden. Für die Verbringung des Regenwassers soll Rückhaltung mit Drosselung, ggf. Versickerung und die Herstellung von Gründächern zu einer Minimierung der einzuleitenden Regenwassermengen in die hydraulisch stark belasteten Mischwasserkanäle erreicht werden. Die konkrete Planung der Entwässerungsanlagen ist mit der Städtentwässerung Dresden abzustimmen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich ist die Bewirtschaftung und Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet einer Ableitung über die vorhandenen Mischwasserkanäle vorzuziehen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, zu nutzen oder zu bewirtschaften (Regenwasser-Rückhaltung) ist.

Die Flachdächer der Gebäude sind zu mindestens 70 % zu begrünen. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abflussbeiwert von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten.

Der Bereich des Innenhofes im MU 01 (ggf. auf einer Erdgeschossüberdachung) ist intensiv zu begrünen. Um ein ausreichendes Speichervolumen zu gewährleisten, ist eine durchwurzelbare Bodenüberdeckung mit einer Substratschichthöhe von mindestens 70 cm (bzw. im Bereich der anzupflanzenden Bäume von mindestens 1,50 m) herzustellen.

Da sich das Plangebiet im Trümmerschuttverbreitungsgebiet befindet, sind in der konkreten Objektplanung geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung bzw. -bewirtschaftung zu entwickeln. Dabei sind Ergebnisse einer vertieften Altlastenuntersuchung zu berücksichtigen.

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vermischt mit behandlungsbedürftigem Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation sollte nur gedrosselt bzw. nur für einen Notüberlauf zugelassen werden.
- Bestehende Mischwasserkanäle sind hydraulisch stark ausgelastet und weisen nur noch geringe Kapazitätsreserven auf.
- Sollte eine Niederschlagswasserversickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich sein, darf Niederschlagswasser nur bis zu einem Versiegelungsgrad von maximal 30 % der Baugebietsflächen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Das auf der geplanten Verkehrsfläche (Anger) anfallende Niederschlagswasser sollte vorzugsweise in der angrenzenden Grünfläche zur Versickerung gebracht werden.

6.2.3 Energieversorgung (Strom)

Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist ausgehend vom Bestand erschließbar. Für die innere Erschließung sind im Zusammenhang mit der Baurealisierung detaillierte Planungen und Abstimmungen erforderlich, auch um den Leistungsbedarf und die benötigten Transformatoren zu bestimmen. Aufgrund der zu erwartenden Zunahme an Elektromobilität ist mit einer erhöhten Leistungsabnahme zu rechnen.

6.2.4 Heizung

Die Wärmeversorgung des Vorhabens soll über Fernwärme abgedeckt werden. Das Plangebiet liegt gem. Fernwärmekarte der DREWAG im "Verdichtungsgebiet Fernwärme".

Nach derzeitigem Planungsstand der DREWAG/SachsenNetze wird mittelfristig eine Fernwärmeversorgung des B-Plan-Gebietes angestrebt, wenn es zum Abschluss von Fernwärmehausanschlussverträgen kommt. Ggf. könnte für Heizlastspitzen ein Standort für regenerative Energieerzeugung vorgesehen werden. Eine mögliche Trasse der Fernwärme kann voraussichtlich an Bestandsleitungen in der Nicolaistraße angebunden werden.

Eine alternative Versorgung mit Gas ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die im Plangebiet ggf. vorhandenen Gasleitungen sind außer Betrieb und müssen im Rahmen der Baufeldfreimachung rückgebaut werden.

6.2.5 Fernmeldeversorgung / Fernmeldetechnik

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Maßnahmen zur Erschließung müssen mit der Telekom im Vorfeld der Baurealisierung abgestimmt werden.

6.2.6 Stadtbeleuchtung

Eine ausreichende Ausleuchtung der privaten Verkehrsflächen ist in allen Bereichen zu gewährleisten. Die Straßen- und Platzbeleuchtung ist im weiteren Planungsprozess nach öffentlichen Standards zu konzipieren und mit den Fachbehörden abzustimmen. Bei der Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel sollten vorzugsweise LED-Lampen, die eine geringe Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen, Verwendung finden. Weiterhin 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. Dazu werden verbindliche Vorgaben im städtebaulichen Vertrag verankert.

6.2.7 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung der privaten Haushalte und für gewerbliche Nutzungen sind ausreichend Bereitstellungsflächen auf den Grundstücken vorzusehen, welche den Anforderungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) entsprechen. Durch die beauftragten Entsorger sollen grundsätzlich nur öffentlich gewidmete Flächen befahren werden.

An der nordwestlichen Ecke außerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Wertstoffsammelbehälter. Da dieser mit dem städtebaulichen Entwurf nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann, soll der Standort in Abstimmung mit den Fachbehörden verlegt werden. Ein Alternativstandort wird in der Thomaestraße vorgeschlagen. An der Nicolaistraße ist ein zusätzlicher Standplatz für Glascontainer, vorzugsweise als Unterfluranlage, vorgesehen.

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 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 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt:

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

Diese Nutzung entspricht der charakteristischen und städtebaulich besonderen Situation des Plangebiets in günstiger Lage zur Innenstadt. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass Wohnungen, Büros, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und zum Schutz der u.a. von Wohnen und Erholung geprägten Umgebung werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich i.d.R. schwer in das angestrebte dichte urbane Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität in den öffentlichen (verkehrsberuhigten) Bereichen integrieren, da sie besondere Anforderungen u.a. an die Erschließung und den Immissionsschutz haben.

Dem Charakter des lebendigen innenstadtnahen Quartiers entsprechend soll die Nutzungsvielfalt der umgebenden Bereiche (Fetscherplatz, Stephanienplatz, Borsbergstraße) weitergeführt werden. Daher werden gewerblichen Nutzungen für mindestens 20 % der Geschossfläche festgesetzt. Außerdem werden geschossweise Festsetzungen zur Anordnung zulässiger Nutzungen innerhalb der Gebäude getroffen. Demnach sind im Erdgeschoss der Baugebiete an den Straßenseiten nur öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen) zulässig. Ausgenommen hiervon ist die

Westseite des MU 01, da diese der von Wohnnutzungen geprägten Nachbarschaft zugewandt ist und dementsprechend gewerbliche Nutzungen hier städtebaulich nicht angestrebt werden.

7.1.2 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

Mit diesen Festsetzungen wird die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist im MU 01 mit 0,75 und im MU 02 mit 0,7 bestimmt. Damit wird eine für innerstädtische Lagen angemessene dichte urbane Struktur erreicht. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Orientierungswert für urbane Gebiete (0,8) wird nicht überschritten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Baugebiet MU 01 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und für MU 02 von 4,0 festgesetzt. Der gemäß § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in urbanen Gebieten (3,0) wird im MU 01 eingehalten, im MU 02 jedoch überschritten. Die Überschreitung ist aufgrund der städtebaulichen Zielstellung für das Gebiet angemessen. Das städtebauliche Konzept bildet mit seiner geometrischen Figur eine für den Standort besonders geeignete Raumbildung mit klarem Abschluss zur bestehenden Bebauung an der Striesener Straße und der Nicolaistraße. Zwischen den Baufeldern MU 01 und MU 02, in der Achse der Reißigerstraße, wird eine platzartig gestaltete Freifläche als Verbindung zwischen den Hauptverkehrsstraßen vorgesehen. Neben Erschließungsfunktionen bildet der Raum eine Verknüpfung mit der Umgebung und schafft eine besondere Aufenthaltsqualität. Vor allem die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Blockrandbebauung erzeugt ruhige Innenhofbereiche der Wohnquartiere und erfordert daher eine höhere bauliche Dichte. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist infolge der höheren Dichte nicht zu befürchten. Die lärmrobuste Stadtstruktur mit angemessener Größe der Innenhöfe ermöglicht eine ruhige Ausrichtung schutzbedürftiger Räume bei ausreichend guter Besonnung und Belichtung der Wohnungen. Die Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen schaffen eine hohe Qualität des Arbeits- bzw. Wohnumfeldes.

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse leitet sich aus der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung ab. Sie vermittelt zwischen den bis zu 8-geschossigen Gebäuden am Fetscherplatz und der westlich angrenzenden Wohnbebauung mit überwiegend fünf Geschossen. Festsetzungen zu Staffelgeschossen strukturieren die vorgesehenen Baukörper.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Um ein klares Erscheinungsbild im Stadtgebiet zu erzielen und der geschlossenen Bauweise entsprechend, werden unmittelbar an Straßen und zu den Brandwänden der Bebauung am Fetscherplatz jeweils Baulinien festgesetzt. Die Brandwand an der Westseite des Gebäudes Fetscherplatz 2a auf dem Flurstück Nr. 187/21 Gemarkung Altstadt II wird hergestellt. Hier befinden sich derzeit noch Öffnungen und Anbauten (Fenster, Balkone), die jedoch gemäß Bauantragsunterlagen dieses Gebäudes bei einer beabsichtigten Grenzbebauung an der Nicolaistraße zu schließen bzw. rückzubauen sind, um eine Anbaubarkeit zu gewährleisten.

Mit den Festsetzungen definierte geringfügige Ausnahmen für untergeordnete Bauteile ermöglichen ein Zurückweichen oder Überschreiten der Baulinien. Baugrenzen weisen im Planungsbereich ausschließlich in Richtung privater Flächen. Um die beabsichtigte städtebauliche Gestaltungsfreiheit zu sichern, werden hier keine quantitativen Einschränkungen festgesetzt. Dabei darf jedoch die Wirkung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt werden.

7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind gem. § 49 SächsBO im erforderlichen Umfang auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze ist grundsätzlich nach der *Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung StGaFaS)* in der seit 27. Juli 2018 gültigen Fassung zu ermitteln. Möglichkeiten zur Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze können unter den in der Satzung benannten Bedingungen genutzt werden. Dabei sind die sehr gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe ebenso von Bedeutung, wie auch der am Fetscherplatz eingerichtete "Mobipunkt", der Carsharing, Fahrradverleih und Elektromobilität sinnvoll zusammenführt. Bei der Gestaltung der Stellplätze und der Abstellplätze für Fahrräder sind die Vorgaben der Satzung zu beachten.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorrangig in unterirdischen Geschossen, als Ausnahme im Erdgeschoss des MU 01 vorgesehen, um ausreichend begrünte Innenhöfe zu ermöglichen und diese von verkehrlichen Belastungen freizuhalten. Die Fläche des Angers zwischen MU 01 und MU 02 soll Zufußgehenden (und Radfahrenden) vorbehalten bleiben und damit eine hohe Aufenthaltsqualität garantieren.

Die Innenhoffläche des MU 01 kann vollständig und der Anger teilweise mit einem Untergeschoss unterbaut werden. Die Innenhoffläche im MU 02 ist dagegen nicht zu unterbauen, um anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickern lassen zu können und durchwurzelbare Räume für Bäume zu sichern (Bestandsbäume und neu anzupflanzende Bäume).

7.1.5 Verkehrsflächen und -anlagen

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat) dient vorrangig der Nutzung als Fußgängerbereich mit Freigabe für den Radverkehr und kann temporär durch Anlieferungs-, Rettungs- und Müllfahrzeuge genutzt werden.

7.1.6 Flächen für die Abfallentsorgung

Stellflächen für private Müllbehälter sollen so angeordnet werden, dass sie im Stadtbild nicht unangenehm in Erscheinung treten. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) sind zu beachten.

7.1.7 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung, dass ein bestimmter Korridor der privaten Verkehrsfläche mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, dient der Sicherung einer fußläufigen Querung des Plangebietes über den Anger. Das Gehrecht gestattet weiterhin die bisher mit dem öffentlichen Weg ÖFW 52 Altstadt II gesicherte Durchwegung. Bezüglich des Flurstücks Nr. 187/6 (ÖFW 52 Altstadt II) besteht die Absicht der Entwidmung und Veräußerung, so dass bei einer teilweisen Unterbauung des Angers die notwendigen Flächen für eine private Tiefgarage zur Verfügung stehen. Die Einziehung des Weges erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

7.1.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, einen urbanen Ort mit großer Nutzungsvielfalt zu entwickeln, der neben Wohn- und Gewerbenutzungen auch ökologische Funktionen erfüllt und den veränderten Lebensbedingungen, die aufgrund des Klimawandels zu erwarten sind, entspricht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu mindern. Die Festsetzung, 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.

In den angrenzenden öffentlichen Straßen Striesener Straße und Nicolaistraße befinden sich Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung Dresden in unterschiedlichen Dimensionen. Laut Aussage der Stadtentwässerung können das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der privaten Flächen dem Kanal in der Straße nur begrenzt bzw. gedrosselt zugeführt werden. Der gutachterlich ermittelte Versiegelungsgrad der Flächen des Plangebietes liegt bei ca. 29 % und erfüllt damit die Forderung der SEDD von max. 30 % Versiegelung. Die gutachterlich ermittelte Gesamtableitungsmenge aus dem Plangebiet beträgt 82,30 l/s (Mischwasser). Um dies zu gewährleisten sind Festsetzungen zur Minimierung der einzuleitenden Regenwassermengen in die hydraulisch stark belasteten

Mischwasserkanäle u.a. auch durch die Ausbildung von Gründächern im Plangeltungsbereich notwendig. Um die abzuleitende Regenwassermenge weiter zu reduzieren, sind Geh- und Fahrwege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz leiten sich aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3052 - Nicolaistraße (hase landschaftsarchitektur, Dresden) ab. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, deren Umsetzung durch artenschutzfachlich qualifiziertes Personal zu be-gleiten ist.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss nicht durchgeführt werden. Vorkommen von gefährdeten, seltenen oder in sehr spezifischen Lebensräumen vorkommenden sowie europarechtlich bedeutsamen Arten (mit Ausnahme von häufigen Vogelarten) sind nicht zu erwarten. Das Fällen von Bäumen ist jedoch auf ein unabdingbares Minimum zu begrenzen, ggf. vorhandene Höhlenbäume sind komplett zu verschonen. Bei erforderlichen Rodungen wird eine Vorabkontrolle und ggf. die Beauftragung einer ökologischen Fällbegleitung empfohlen.

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. Unter Beachtung 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 Glas-scheibenkonstruktionen 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 ist auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad >15 %) in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern generell zu verzichten, 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. Weiterhin kommen als geeignete Bauelemente zur Verhinderung des Vogelschlags außen angebrachte Sonnenschutzsysteme wie Lisenen, Rollläden und Jalousien sowie flächenhafte Metall- bzw. Rasterelemente infrage.

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 eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen (PG 01 und PG 02) sind entsprechend der textlichen Festsetzungen Pflanzungen von Bäumen sowie die Herstellung sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen. Die Anpflanzungsfestsetzungen (Pflanzgebote) enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Bäume in urbanen Räumen 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 Innenhofflächen sind, auf ausreichend dimensionierter Substratschichthöhe, intensiv zu begrünen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird einerseits das Ziel verfolgt für die Nutzungen der Obergeschosse ein möglichst angenehmes Umfeld zu schaffen, andererseits soll ein möglichst hohes Maß an Biodiversität erreicht sowie eine hohe Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstungsleistung erzielt werden.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet weist im Ist-Zustand einen umfangreichen Baumbestand auf. Bedingt durch die städtebauliche Anordnung vorheriger Bebauung befinden sich die Bäume nicht entsprechend der historischen Bebauung bis 1945 in Straßenfluchten, sondern häufig auf den Trümmer- und Ruinenresten im Boden. Durch das städtebauliche Konzept kann ein wesentlicher Teil des Baumbestandes erhalten werden. Dies betrifft insbesondere die große raumbildende Platane an der Striesener Straße sowie die straßenbegleitende Ahornreihe an der Nicolaistraße. Die in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase wirksam zu schützen. 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) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

7.1.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

Für die Bauflächen des Plangebiets sind durch geeignete Grundrissgestaltung und/oder durch eine erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutz innerhalb schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Somit sind

bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen zu treffen. Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind ggf. mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm sind folgende Lärmpegelbereiche, ermittelt gemäß DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für Verkehrs- und Gewerbelärm, zu berücksichtigen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56...60	30	30
III	61...65	35	30
IV	66...70	40	35
V	71...75	45	40
VI	76...80	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle (aus GICON: Schalltechnische Untersuchung, Bericht M220079-01 vom 06.07.2022, S. 35): Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die Konflikte können aufgrund der Lage und Beschaffenheit der Verkehrsanlagen sowie der Höhe der Plangebäude nicht durch aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) gelöst werden. Passive Schallschutzmaßnahmen an den Plangebäuden stellen dagegen eine geeignete Lösung dar.

In innerstädtischen Bereichen sind i. d. R. die Abstände zwischen dem öffentlichen Verkehrsnetz und den schutzbedürftigen Nutzungen relativ gering, wodurch sich hohe Schalldruckpegel an den Fassaden ergeben. Um einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten ist eine freie Lüftung über sich öffnen lassende Bauteile dann oft nicht mehr möglich. Die Planung einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtung ist daher meist erforderlich.

Für die Fassaden der Gebäude im Plangeltungsbereich werden die Lärmpegelbereiche II bis VI gutachterlich ermittelt. Da Lärmeinwirkungen auf die Gebäude durch vorbeiführende Straßen und ggf. auch durch Gewerbelärm zu erwarten sind, ist im Zusammenhang mit der Objektplanung Vorsorge für einen ausreichenden Schallschutz zu treffen. Dabei sind die notwendigen

Maßnahmen in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen (der Raumart), der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret zu planen. Entsprechend der Sächsischen Bauordnung sind rechnerische Nachweise nach DIN 4109 im Genehmigungsverfahren (Bauantrag) vorzulegen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Randbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig. Sie gewährleisten gleichzeitig die weitgehende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sowie den Schutz des Natur- und Umwelthaushaltes vor negativer Beeinflussung.

7.2.1 Gebäudeabschnitte

Die Forderung nach einer Fassaden- und Dachgliederung in ablesbare Gebäudeabschnitte mit festgesetzten Obergrenzen für Fassadenlängen verfolgt das Ziel, eine dem Ort angemessene kleinteilige Parzellenstruktur zu erreichen. Für besondere bauliche Anforderungen, wie Ecksituationen der Baufelder, sind entsprechend breitere Abschnitte gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Damit werden Grundrisse mit ausreichender Belichtung ermöglicht.

7.2.2 Fassadengestaltung

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen ein dem Ort angemessenes Erscheinungsbild gewährleisten.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist 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.

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

Für Bepflanzungen an den Fassaden können Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Standortgerechte Kletterpflanzen (Auswahl)

Aristolochia macrophylla	-	Amerikanische Pfeifenwinde
Campsis radicans spec.	-	Amerikanische Klettertrompete in Sorten
Campsis tagliabuana	-	Trompetenblume in Sorten
Celastrus orbiculatus	-	Rundblättriger Baumwürger
Clematis spec.	-	Clematis in Sorten

Euonymus fortunei	-	Spindelstrauch
Hedera spec.	-	Efeu in Sorten
Humulus lupulus	-	Hopfen
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	-	Winterjasmin
Lonicera spec.	-	Geißblatt in Sorten
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Blauregen

7.2.3 Dächer und Dachaufbauten

Die Vorgabe für Flachdächer in Verbindung mit Einschränkungen für technische Aufbauten soll ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes sichern. Damit technisch bedingte Dachaufbauten nicht die Ansicht der Gebäude stören und sich negativ auf das Stadtbild auswirken, müssen technische Aufbauten hinter der Gebäudekante zurücktreten.

Um die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, sind die Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen. Die festgesetzte Substrathöhe sichert eine angemessene Bepflanzung. Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Stadtquartiers. Außerdem wird die Bindung von Staub- und Luftschadstoffen begünstigt. Neben der klimaökologischen Ausgleichsfunktion dienen Dachbegrünungen als Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere und verzögern den Regenwasserabfluss. Mit der Rückhaltung eines Teils des Niederschlagswassers werden öffentliche Abwasseranlagen entlastet.

Um der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen, ist die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie in ihrer Höhe die Attika des Gebäudes nicht überschreiten und somit aus dem Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Technische Lösungen für sehr flach geneigte oder vollständig horizontal angeordnete Anlagen sind mittlerweile verfügbar. Blendwirkungen, besonders gegenüber den oberen Stockwerken von Bauten der näheren Umgebung, werden damit stark reduziert oder vermieden. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünungen anzuordnen.

Das Urbane Gebiet MU 02 schließt nordöstlich direkt an das denkmalgeschützte Gebäude der Gründerzeit Striesener Straße 44 an. Um einen harmonischen Anschluss zu gewährleisten, soll an markante Gliederungselemente wie Traufe und "Mansardknick" in ihrer Höhenlage direkt angeschlossen werden. Um dies zu erreichen, kann ggf. auch von der Festsetzung zur Ausbildung eines Flachdaches abgewichen werden. Dachgauben werden zur Belichtung der Dachgeschossräume für zulässig erklärt.

7.2.4 Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen

Um städtebaulich unverträgliche, offene Rampen für Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten zu vermeiden, sollen diese in das Erdgeschoss des Gebäudes integriert werden. Dies kommt auch dem Schallschutz zugute.

7.3 Hinweise

Die aufgeführten Hinweise enthalten wichtige Angaben für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens. Sie dienen der Information der Bauwilligen.

Einsichtnahme in DIN-Norm

Da die textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (insbesondere zum Lärm) nehmen, soll mit dem Hinweis sichergestellt werden, dass sich Planbetroffene vom Inhalt der DIN-Norm verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können.

Hochwasserschutz

Auch wenn das Plangebiet weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt, ist es im Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ - geringe Gefahr ausgewiesen. Um Gebäude an mögliche Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei Extremhochwasser anzupassen, werden vorsorglich Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen.

Archäologische Bodenfunde

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-02090-01], neuzeitliche Kirchen [D-02090-21 D-02090-29]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen und anderen Bodeneingriffen müssen auf der Grundlage einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie (LfA) abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch das LfA im von Bau-tätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSch).

Kampfmittelbelastung

Da eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, entsprechende Auskünfte einzuholen.

Ablagerungen / Trümmerschuttvorkommen / Altlasten

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Trümmerschuttverbreitungsgebiet. Aufgrund dessen sowie früherer Nutzungen können Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Während der Bauausführung und vor Nutzungsbeginn sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Ggf. belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Plangebiet befindet sich eine archivierte Verdachtsfläche (Altlast Nr. 219461 Autoreparatur/ Galvanik). Diese ist für die B-Planung unbeachtlich, da die Sanierung bereits abgeschlossen ist.

Bodenschutz / Bodenaufschlüsse / Melde- und Mitteilungspflichten

Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten gem. § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) wird entsprechend hingewiesen.

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten) an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten/Hydrogeologische Gutachten) nach § 10.

Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Um den Umgang mit Radon einheitlich zu regeln, wurden die gesetzlichen Regelungen 2017/2018 im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung des Bundes angepasst und verändert. Neue Gebäude sind 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 Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden im Jahresmittel erwartet wird, erfolgt durch den Freistaat Sachsen.

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 Stadt Dresden hingewiesen.

Belange des Vermessungswesens

Bei Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken ist mit Bezug auf SächsVermGeoG die Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs notwendig.

8. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	12.028 m ²	100 %
Baugebietsflächen (Urbanes Gebiet MU 01 und MU 02)	9.763 m ²	81,2 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radfahrbereich)	1.765 m ²	14,7 %
Grünflächen	500 m ²	4,1 %

9. Plandurchführung / Kosten

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mit Ausnahme des Flurstücks 187/6 (städtisches Eigentum) im privaten Eigentum. Ein Erwerb des städtischen Grundstücks durch den Planbegünstigten ist beabsichtigt. Weitergehende vertragliche Regelungen zur Bodenordnung sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Planbegünstigten und der Landeshauptstadt u. a. zu Inhalten des Kooperativen Baulandmodells abzuschließen. Hier können bei Erforderlichkeit ergänzende Regelungen (ggf. Beteiligung des Planbegünstigten an der Verlagerung eines WSCP im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrt an der Striesener Straße) getroffen werden.

Aktuell sind inhaltlich keine regelungsbedürftigen Maßnahmen zur Erschließung erkennbar.

Haushaltswirksame Kosten, welche sich aus der Plandurchführung für die Landeshauptstadt Dresden unmittelbar ergeben, sind über das oben Genannte hinaus derzeit nicht absehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine privatrechtlichen Vereinbarungen regelt. Notwendige Abstimmungen zwischen Nachbarn sind außerhalb des Planverfahrens zu regeln.

10. Anlagen

- 10.1 Konzeptplan (Städtebauliche Setzung - Gestaltungsplan)
Stand: 15.11.2022
(Lorenzen Mayer Architekten, Berlin)

11. Gutachten / Fachplanungen

- 11.1 Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung
Nicolaistraße in Dresden-Johannstadt
Stand: 11.08.2017
(agus Bochum, Bochum)
- 11.2 Begutachtung einer Baumreihe Ahorn und einer freistehenden Platane
Baumgutachten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3052,
Dresden-Altstadt II Nr. 33
Stand: 12.12.2020
(Ingenieurbüro für Gartenbau – Rolf Brinkel, Dresden)
- 11.3 Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 3052, Dresden-Altstadt II
Nr. 33, Nicolaistraße – Bericht Nr. M220079-01
Stand: 06.07.2022
(GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Dresden)
- 11.4 Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3052,
Dresden-Altstadt II Nr. 33 – Nicolaistraße
Stand: 21.12.2022
(hase landschaftsarchitektur, Dresden)
Anlagen:
Karte 1: Grünordnungsplan Bestand
Karte 2: Grünordnungsplan Maßnahmen
Anlage 3: Bestandsbewertung Gehölze
Anlage 4: Baumkartierung - Baumliste
- 11.5 Erschließungskonzeption zum B-Plan Nr. 3052, Dresden-Altstadt II Nr. 33,
Nicolaistraße – Vorplanung
Stand: 31.12.2022
(CIC Bauingenieure GmbH Dresden)
- 11.6 Energie- und Klimaschutzkonzept
Stand: 23.11.2022
(BUWOG Bauträger GmbH, Dresden)