

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 2 von 72

INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplan-Entwurf zum Satzungsbeschluss	5
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Fachplanungen	9
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)	9
3.5 Planungsleitbild Innenstadt	10
3.6 Weitere Bebauungspläne im Umfeld	11
3.7 Gender Mainstreaming	13
3.8 Weitere rechtliche Bindungen	13
4. Städtebauliches Konzept	14
4.1 Bisherige Nutzungen	14
4.2 Beschreibung der Planung, Städtebauliche Konzeption	16
4.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	18
4.4 Geplante verkehrliche Erschließung	19
4.4.1 Verkehrsplanerische und straßenbauliche Beschreibung	20
4.4.2 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	23
4.4.3 Fuß- und Radwege	23
4.4.4 Ruhender Verkehr und Carsharing	23
4.4.5 Elektromobilität	24
4.5 Geplantes stadttechnisches Konzept	24
4.5.1 Entwässerung	24
4.5.2 Trinkwasserversorgung	26
4.5.3 Löschwasserbereitstellung	26
4.5.4 Fernwärmeversorgung	27
4.5.5 Stromversorgung	27
4.5.6 Straßenbeleuchtung	28

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 3 von 72

4.5.7	Elektromobilität	28
4.5.8	Telekommunikation	28
4.5.9	Gasversorgung	29
4.5.10	Abfallentsorgung und Straßenreinigung	29
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	30
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	30
5.1.1	Geltungsbereich	30
5.1.2	Art der baulichen Nutzung	30
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	31
5.1.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	35
5.1.5	Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke	35
5.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	36
5.1.7	Flächen für den Gemeinbedarf	36
5.1.8	Verkehrsflächen und -anlagen	37
5.1.9	Flächen für die Abfallentsorgung	37
5.1.10	Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz	37
5.1.11	Wegerechte	41
5.1.12	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	41
5.2	Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	43
5.3	Bedingte Festsetzungen	43
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
5.4.1	Fassadengestaltung	44
5.4.2	Dächer und Dachaufbauten	44
5.5	Kennzeichnungen	45
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	45
5.7	Hinweise	46
5.7.1	Archäologische Bodenfunde	46
5.7.2	Kampfmittelbelastung	46
5.7.3	Altlasten / Trümmerschuttvorkommen	46
5.7.4	Bodenschutz / Bodenaufschlüsse	46

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 4 von 72

5.7.5	Gehölzschutz	47
5.7.6	Artenschutz	47
5.7.7	Belange des Vermessungswesens	47
6.	Flächenbilanz	48
7.	Plandurchführung / Kosten	48
Teil B:	Umweltbericht	50
1.	Einleitung	50
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	50
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	51
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	53
2.2	Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	53
2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild	53
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit	60
2.2.3	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	62
2.2.4	Klimawandel	65
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	66
2.2.6	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	67
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	69
3.	Zusätzliche Angaben	69
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	69
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	69
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	70
Teil C:	Anlagen	71
Teil D:	Liste der Gutachten und Quellen	72

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 5 von 72

Teil A: Begründung des Bebauungsplan-Entwurf zum Satzungsbeschluss**1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In der Landeshauptstadt Dresden besteht nach wie vor Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch für Familien, für ältere Menschen und für Personen mit dem Wunsch nach selbstgenutztem Wohneigentum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfes gedeckt sowie eine städtebaulich verträgliche, den Bestand ergänzende Reaktivierung unbefriedigend genutzter Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 26. November 2014 (V0026/14) zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 389, Dresden-Altstadt I/II Nr. 43 "Stadtquartier am Blüherpark". Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Januar 2015 im Dresdner Amtsblatt Nr. 3/2015 öffentlich bekannt gemacht. Die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgte mit dem Beschluss zur Teilung und Durchführung eines einfachen Änderungsverfahrens vom 31. Januar 2018 (V 2106/17) für den Bebauungsplan Nr. 389 A-1.

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB über die Neuordnung des Gebietes sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Erörterung am 22. März 2016 unterrichtet. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplanes Nr. 389 A wurde darüber hinaus vom 14. März bis einschließlich 15. April 2016 öffentlich ausgelegt. Damit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die künftige Bebauung des Gebietes zu informieren, sie zu erörtern sowie Stellungnahmen vorzubringen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 3. März 2016 im Dresdner Amtsblatt Nr. 9/2016 öffentlich bekannt gemacht.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Plangebiet auf der konzeptionellen Grundlage des Rahmenplanentwurfes Nr. 735.1, Südliche Pirnaische Vorstadt/Robotronareal,
- Herstellung eines auf die Innenstadt ausgerichteten neuen und markanten städtischen Gefüges, Verbesserung der Verbindung mit der Dresdner Altstadt,

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 6 von 72

- Entwicklung neuer innenstadtnaher Wohnquartiere als Rahmen eines großzügigen Freiraumes,
- Arrondierung dieses angrenzenden Freiraumes in einer klaren Ausformung unter Einbeziehung und Ergänzung des in seiner Struktur ablesbaren Blüherparks,
- Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen für eine ergänzende Erschließung neuer Bauflächen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 A-1, Dresden-Altstadt I Nr. 44 "Stadtquartier am Blüherpark-West, Südteil" ist begrenzt durch

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 1324/7 und die Verbindung zum mittleren Grenzpunkt der westlichen Ausrundung des Flurstücks 1324/4, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 1324/3 bis zur gradlinigen Verlängerung der südlichen Grenze desselben Flurstücks, die südliche Grenze des Flurstücks 1324/3 bis zur östlichen Grenze der Zinzendorfstraße,
- im Osten: östlich parallel zur Grenze der Zinzendorfstraße in einem Abstand von 5 m, rechtwinklig entlang der südlichen Bauflucht des Hauptgebäudes der ehem. Robotronkantine, der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 1307/3, den nordwestlichen und nördlichen Grenzen des Flurstücks 2839/1 (DHM); 1307/8; 1307/7 sowie im weiteren Verlauf die südöstliche Grenze der Zinzendorfstraße (Flurstück 2678/3) bis zur Ostseite der Bürgerwiese,
- im Südwesten: die Bürgerwiese (historischer Grenzverlauf entlang der Westseite der ehemaligen Dohnaischen Straße),
- im Westen: die südöstliche Grenzen der Flurstücke 1324/6 und 1324/5 sowie deren gradlinige Verbindung, rechtwinklig bis zum Flurstück 1324/8, die südöstliche Grenze des Flurstücks 1324/8, die Mittellinie der östlichen Fahrbahn der St. Petersburger Straße bis zum Flurstück 1324/7.

Die Plangebietsgrenze wurden gegenüber der im Aufstellungsbeschluss vom 26. November 2014 festgesetzten Grenze des Bebauungsplanes Nr. 389 geändert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 389 A-1 bildet den südwestlichen Teilbereich von der St. Petersburger Straße bis zum Deutschen Hygiene-Museum, südlich der Lingnerallee (Skateranlage) bis zur Bürgerwiese.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke:

1174/5 (teilw.); 1307/2 (teilw.); 1307/5; 1309; 1310/a; 1311/1; 1311/2; 1312; 1324/2; 1324/3 (teilw.); 1324/8 (teilw.); 1412/a (teilw.); 1428/1; 1428/2; 1429; 1431/1 (teilw.); 2678/2; 2678/3 (teilw.); 2680/1 (teilw.) der Gemarkung Altstadt I.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 7 von 72

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan - Blatt 1) im Maßstab 1:1000.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 6,8 ha.

Der natürliche Geländeverlauf ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe liegt zwischen ca. 113 m und 115 m ü. NHN. Geländeabsenkungen befinden sich im Bereich von abgesenkten Parkebenen und deren Zufahrten (bis ca. 111,30 m ü. NHN).

Der Planbereich ist geprägt durch, zwischenzeitlich rückgebaute, Gebäude der ehem. Fa. Robotron. Große versiegelte Flächen dienen als PKW- und Caravan-Stellplätze. Östlich der Zinzendorfstraße liegt die öffentliche Grünanlage des Blüherparks mit dem Deutschen Hygiene-Museum in deren Mitte. Südlich an das Plangebiet grenzt die öffentliche Grünanlage der Bürgerwiese.

3. Übergeordnete Planungen

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

- Raumordnung und Landesplanung
- Flächennutzungsplan
- Fachplanungen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)
- Weitere Bebauungspläne im Umfeld
- Gender Mainstreaming
- Weitere rechtliche Bindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum ausgewiesen. Auf Grund der zentralörtlichen Einstufung übernimmt Dresden eine überörtliche Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2009 werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung benannt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

- *Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert (Ziel 7.2.1):
In den Gebieten mit hohem landschaftsästhetischen Wert ist der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten.*
- *Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Grundsatz 7.4.5):
Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens beste-*

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 8 von 72

hender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken (...) zu berücksichtigen.

- *Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung (Grundsatz 7.3.7):
Die "Regionalen Schwerpunkte der Fließgewässersanierung" sollen hinsichtlich ihrer Gewässerstruktur vorrangig saniert bzw. weiter untersucht werden.*
- *Regionale Schwerpunkte der Fließgewässeröffnung (Grundsatz 7.3.7):
In den "Regionalen Schwerpunkten der Fließgewässeröffnung" soll der Rückbau von verrohrten und die Renaturierung von naturfern ausgebauten einschließlich querverbauten Fließgewässern bzw. -abschnitten unter Beachtung der Hochwasserabflussfunktion des jeweiligen Fließgewässers durchgeführt werden. Dabei sollen die Voraussetzungen für eine Entwicklung naturnaher Ufergehölze geschaffen werden.*

Die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen 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.

Das beschriebene Ziel (7.2.1) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2009 findet im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener Parkanlagen und Grünraumstrukturen Berücksichtigung. Die Berücksichtigung der Grundsätze (7.3.7 und 7.4.5) wurde geprüft. Ausführungen dazu finden sich in den jeweiligen Fachkapiteln der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998) stellt den betreffenden Bereich als "Gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil", als "Wohnbaufläche" und als "Grün- und Freifläche - Parkanlage" dar. Diese Darstellung entspricht der bisher vorherrschenden Nutzung.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Flächennutzungsplan-Entwurf erfolgte vom 26. Februar bis 10. April 2015. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 16. Juni 2014 stellt den betreffenden Bereich als "Gemischte Baufläche" und als "Grün- und Freifläche - Parkanlage" mit einer im östlichen Bereich befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar und bestätigt damit die geplanten strukturellen Veränderungen im Gebiet.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 9 von 72

3.3 Fachplanungen*Zentrenkonzept*

Gegenüber dem enormen Verkaufsflächenwachstum in den 1990er Jahren, ist seit 2000 kaum Flächenwachstum erfolgt. Die Verkaufsfläche je Einwohner hielt sich konstant auf 1,7 m². Im bundesdeutschen Vergleich liegt die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Dresden höher als in vergleichbaren Städten. Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden (zuletzt mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2002 vom Stadtrat bestätigt) ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche. Das Zentrenkonzept stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwar als innerstädtische Lage und damit als einen Bereich dar, in welchem unter gesamtstädtischen Aspekten die Ansiedlung der wesentlichen Verkaufsflächen vorrangig erfolgen soll. Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel ist das Plangebiet jedoch innerhalb der Innenstadt nicht. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass entgegen den Planungskonzepten der 1990-er Jahre keine neuen Flächen für großflächige Verkaufsflächen, insbesondere in Zentren relevanten Segmenten benötigt werden. Mit der neuen Orientierung des Gebietes auf Wohnen und in Teilen Arbeiten ergibt sich dafür ebenfalls kein Bedarf.

Verkehrskonzept

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.

Nach intensiver Diskussion im Stadtrat und in der Öffentlichkeit wurde am 20. November 2014 der *“Verkehrsentwicklungsplan 2025plus”* vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 389A-1 (Tempo-30-Zone sowie verkehrsberuhigter Bereich) sind auch auf das Plangebiet zutreffende allgemeine strategische Ziele benannt, wie

- (...) “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)

Mit dem Bebauungsplan wird den dargestellten Zielen des VEP 2025plus, soweit sie den Plangeltungsbereich betreffen, entsprochen.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Dresden wurde am 7. Februar 2002 beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin die künftigen Ziele der Stadtentwicklung aufgezeigt. Das Konzept orientiert generell

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 10 von 72

auf eine Innenentwicklung vorrangig vor einer Außenentwicklung der Stadt. Mit seiner Lage angrenzend an die historische Altstadt gehört der Bereich der Pirnaischen Vorstadt als Teil der inneren Stadt zu den räumlichen Schwerpunkten der Stadtentwicklung.

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept "Zukunft Dresden 2025+" beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen und ca. 15 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau ermittelt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 389A-1 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.5 Planungsleitbild Innenstadt

Im Planungsleitbild Innenstadt 2008 sind folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

"Leitfunktion Wohnen: Wohnen bleibt eine Leitfunktion der Dresdner Innenstadt und ihrer Verflechtungsräume. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum – resultierend aus einer moderaten Bevölkerungszunahme, einer weiteren Verringerung der Haushaltsgrößen und einer weiteren Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf – soll auf die innerstädtischen Quartiere und die Verflechtungsräume gelenkt werden. Angelehnt an den Trend, der zentrale Wohnlagen gegenüber peripheren Wohnstandorten vielfach im Vorteil sieht, gilt es die innerstädtischen Wohnbaupotentiale Dresdens offensiv planerisch vorzubereiten und ihre Entwicklungsfähigkeit sicherzustellen. Dazu bedarf es neuer Wohnformen und attraktiver neuer Wohnbaustandorte, die dem Standortvorteil Innenstadt gekonnt ausspielen und bisherige Entwicklungshemmnisse überwinden.

Lagegunst: In Dresdens Innenstadt sowie den angrenzenden Quartieren der Verflechtungsräume bieten sich heute schon Wohnstandorte mit Flair und besonderer Lagegunst. Sie liegen in der Nähe von herausragenden kulturellen und bauhistorischen Einrichtungen und sind infrastrukturell exzellent erschlossen. Darüber hinaus bieten sich hier zahlreiche Lagen mit Bezug zu Elbe, Parks und Grünflächen. Diese Standortpotentiale gilt es offensiv zu vermarkten und zu bewerben. Voraussetzung für die Entwicklung dieser Standorte sind neben Hochwasserschutz und Verkehrsberuhigung, Wohnfolgeeinrichtungen in fußläufiger Entfernung, wohnungsnah Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung mit den großen Grünräumen."

(Planungsleitbild Innenstadt 2008, S. 49-50)

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

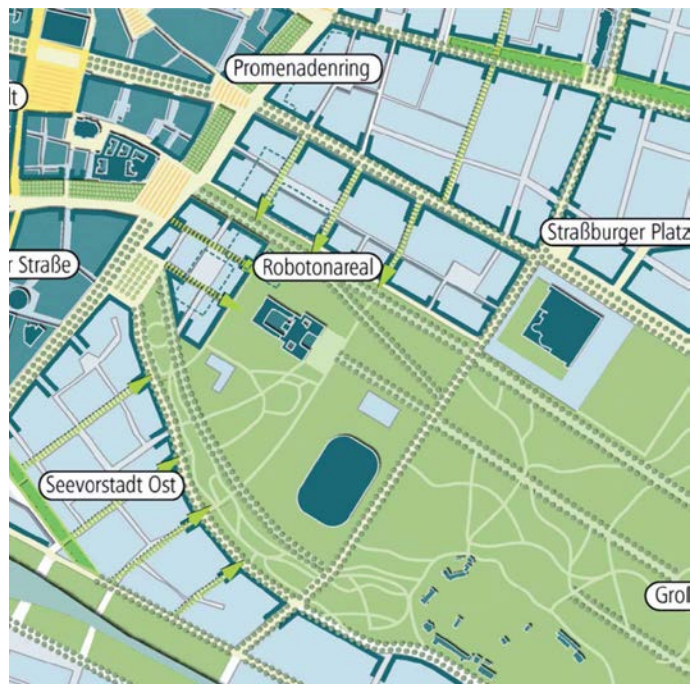
Fassung vom 1. März 2018

Seite 11 von 72

Für den Plangeltungsbereich werden im Planungsleitbild Innenstadt 2008 ausgeführt:

“Lingnerallee und Robotronareal: Die Freiraumqualitäten des Großen Gartens sollen sich bis heran an den Promenadenring entwickeln. Eingerahmt von dem südlich gelegenen Blüher Park und der Bürgerwiese sowie der nördlich verlaufenden Lingnerallee entsteht ein großer, baulich gerahmter Innenstadtpark, in dem die Sportanlagen des Rudolf-Harbig-Stadions, das Georg-Arnhold-Bad sowie das Deutsche Hygiene-Museum eingebettet liegen. Nach Auslaufen der heutigen Nutzungen im sogenannten Robotronareal kann hier, zwischen Park und Promenadenring gelegen, langfristig ein neuer hochwertiger Standort für vielfältige Büronutzungen entstehen. An der nördlichen und der südlichen Flanke, längs der Lingnerallee sowie entlang Bürgerwiese und Parkstraße können sich attraktive innerstädtische Lagen für gehobenes Wohnen und Arbeiten am Park herausbilden.“

(Planungsleitbild Innenstadt 2008, S. 66)



(Planungsleitbild Innenstadt 2008, S. 58 - Planausschnitt)

Mit dem Bebauungsplan wird den im Planungsleitbild Innenstadt 2008 dargestellten Zielen entsprochen.

3.6 Weitere Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Vorhabenbezogener Bebauungspläne:

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 531, Dresden-Altstadt I, Sachsegarage Grunaer Straße/Blüherstraße, in Kraft getreten am 5. Februar 1993 - Die Planung diente der Schaffung von Planungsrecht für den heute bestehenden Hotel- und Bürokomplex.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 12 von 72

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 606 (in Kraft getreten am 14. Oktober 1999) bzw. 606.1 (in Kraft getreten am 21. Mai 2004), Dresden-Altstadt I, Straßburger Platz/Gläserne Manufaktur - Die Planungen dienten der Schaffung von Planungsrecht für die Gläserne Manufaktur der Volkswagen AG. Mit dem VB-Plan Nr. 606.1 erfolgte eine erste Änderung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6019, Dresden-Altstadt II, Geschäftsquartier Straßburger Platz, in Kraft getreten am 12. Februar 2015 - Ziel und Zweck des VB-Planes ist es, am Straßburger Platz gegenüber der Gläsernen Manufaktur ein Quartier für Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungen und Parken zu realisieren sowie die Platzsituation funktional, stadt-räumlich und gestalterisch zu definieren. Hierzu wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Straßburger Platz ist im Zentrenkonzept als eine der Nebenlagen der Innenstadt ausgewiesen. Diese Nebenlagen übernehmen gemäß den Funktions- und Ausstattungskriterien des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Dresden vor allem die Grund-/Nahversorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die angrenzenden Wohngebiete.

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen folgende Bebauungspläne bzw. Vorhabenbezogene Bebauungspläne, für welche die Aufstellung beschlossen wurde:

Bebauungsplan Nr. 127, Dresden-Altstadt I Nr. 16, Georgplatz/Ferdinandplatz - Basierend auf dem 1992/93 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 127 begonnen. Da sehr umfangreiche und kostenintensive Voraussetzungen zu schaffen wären (u. a. komplette Veränderung der St.-Petersburger Straße inklusive der Leitungen im unterirdischen Raum) ist eine Umsetzung des Gesamtkonzeptes nicht realistisch.

Bebauungsplan Nr. 3027, Dresden-Altstadt I Nr. 47, Ferdinandplatz - mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche, die Etablierung eines Verwaltungszentrums sowie die Arrondierung des bestehenden Karstadt-Gebäudes mit einem Wohn- und Geschäftshaus angestrebt:

Bebauungsplan Nr. 148, Dresden-Altstadt I Nr. 18, Lingnerstadt - Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 148 waren die Planungsvorstellungen des Rahmenplanes Östlicher Altstadtring und des Planungsleitbildes Innenstadt.

Mit dem Bebauungsplan sollte angrenzend an den Altstadtkern ein innerstädtischer Stadtteil mit einer hohen Bebauungsdichte und mit kerngebietstypischen Funktionen entstehen, die in ihrer Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zur Belebung und Bereicherung der Dresdner Innenstadt beitragen und eine attraktive Verbindung zwischen Altstadtkern und den historischen Parkbereichen Großer Garten / Blüherpark bilden.

Neben Verkaufs-, Hotel-, Büro-, Verwaltungs- und Kulturfunktionen wurden insbesondere zu den Grünbereichen Herkulesallee und Blüherpark hin qualitativ hochwertige Wohnungen vorgesehen. Der Wohnanteil im Bebauungsplangebiet war mit mindestens 20% der Bruttogeschossfläche veranschlagt. Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund sich verändernden

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 13 von 72

der Rahmenbedingungen und neuer Bedarfsentwicklungen z. B. im Einzelhandelssegment oder auf dem Büromarkt nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht weiter geführt. Eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist beabsichtigt.

3.7 Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 5. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen bzw. Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Im vorliegenden Projekt sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen für Frauen und Männer geschaffen und wie folgt auf individuelle Unterschiede und Lebenssituationen Rücksicht genommen werden:

- Das Vorhaben liegt innenstadtnah und zentral in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Hierdurch wird es Menschen erleichtert sich ohne Auto fortzubewegen und am gesellschaftlichen Leben teil zu haben.
- Die Ausweisung von Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche bietet Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und unterstützt Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern.
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe von Wohnungen oder Arbeitsplätzen schaffen ein Quartier der kurzen Wege.
- Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen sind unmittelbar und schnell erreichbar und bieten wohnungsnah Erholungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner.

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).

3.8 Weitere rechtliche Bindungen*EFRE 2014-2020*

Die Landeshauptstadt Dresden hat sich u.a. mit dem Stadtgebiet Johannstadt / Pirnaische Vorstadt für die Aufnahme in das Förderprogramm "Integrierte Stadtentwicklung" mit Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) der Förderperiode 2014-2020 beworben. Dieses Programm ist im Rahmen der sächsischen Förderrichtlinie "Nachhaltige Stadtentwicklung 2014-2020" dazu bestimmt, benachteiligte Städte und Stadtquartiere bei der Entwicklung und Umsetzung baulicher, infrastruktureller, energetischer und bildungsorientierter Strategien und Maßnahmen zur Bekämpfung städtebaulicher, de-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 14 von 72

mografischer, wirtschaftlicher, ökologischer, kultureller und sozialer Problemlagen zu unterstützen.

Die räumliche Grenze des EFRE-Gebiets Johannstadt / Pirnaische Vorstadt (Untersuchungsgebiet) umfasst auch Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 389A-1.

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Schwerpunkten des Förderprogramms, soweit diese im Plangeltungsbereich liegen. Die Planungsabsichten im betreffenden Handlungsraum (Maßnahme 1) sind mit den Zielen des Bebauungsplanes identisch. Sie betreffen im Einzelnen:

- die Aufwertung Lingnerallee/Herkulesallee sowie Flächenentsiegelung und Erweiterung der Parklandschaft im Umfeld des Deutschen Hygiene-Museums (Maßnahme 1).

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bisherige Nutzungen

Der Planbereich wird durch die bestehende Skateranlage mit angrenzender platzartiger Freifläche sowie den flankierenden Wegeverbindungen in nördlicher Richtung begrenzt. Östlich der intensiv genutzten Skateranlage, schräg in Richtung Hauptallee des Großen Gartens verlaufend, schließt die Lingnerallee mit dichten Baumreihen an das Plangebiet an. Jeweils freitags findet hier Dresdens größter Wochenmarkt ("Sachsenmarkt"), vorwiegend für regionale Produkte, statt.

Südlich der Skateranlage, zwischen St. Petersburger Straße, Bürgerwiese und Zinzendorfstraße, wurden die jahrelang leerstehenden "Robotrongebäude" rückgebaut. Diese Fläche ist überwiegend beräumt und für die vorgesehene Neubebauung vorbereitet.

Östlich der Zinzendorfstraße befinden sich, auf weitgehend versiegelten Flächen, PKW- und Caravan-Stellplätze.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereichs und teilweise in diesen eingreifend, befinden sich die beiden bedeutsamen Gartendenkmale Blüherpark und Bürgerwiese. Die öffentlichen Parkanlagen übernehmen wichtige Funktionen der Naherholung und sind Teil der östlichen Grünverbindung vom Dresdner Stadtzentrum bis in den Großen Garten.

Der Blüherpark (geschichtliche Entwicklung):

Die Geschichte des heutigen Blüherparks geht bis in das 17. Jahrhundert zurück, als wohlhabende Adlige außerhalb der Dresdner Stadttore ausgefallene Lustgärten anlegen ließen. Es folgten vier große Abschnitte in der historischen Entwicklung des Parks, die immer wie-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 15 von 72

der Veränderungen bezüglich Größe und Form der Anlage sowie deren Gebäude nach sich zogen:

- > Im Jahr 1639 wird auf einem in adligem Besitz befindlichen Gartengrundstück vor den Toren Dresdens ein Lustschloss erbaut. Zu den Besonderheiten der Anlage zählt ein Kanal dessen Enden jeweils durch einen Teich betont sind. 1682 wird das Grundstück durch Erwerb des benachbarten Gartens zu einem großen Lustgarten erweitert.*
- > 1703 gelangt der Garten in bürgerlichen Besitz und wird fortan vorrangig für gewerbliche Zwecke wie dem Vermieten von Wohnungen genutzt.*
- > Im Jahr 1764, gelangt der Blüherpark wieder in adelige Hände. Es entsteht ein prachtvoller französischer Barockgarten, in dessen Mitte sich ein Palais im Rokokostil befindet. Nach erneutem Besitzerwechsel wird der Garten nach englischem Vorbild umgestaltet. Das Palais und der barocke Teil des Parks bleiben erhalten. Der Kanal wird zugeschüttet und der Kaitzbach in Windungen durch den Park geleitet. Es entstehen unterschiedliche Kleinbauten; unter anderem eine künstliche Ruine. 1888 wird der nördliche Teil des Gartens an die Stadt Dresden verkauft, weil dort die Johann-Georgen-Allee (heutige Lingnerallee) entstehen soll. Der andere Teil wird durch Karl David Bouché erneut umgestaltet.*
- > 1926 erwirbt die Stadt Dresden die ca. 9 ha große Anlage. In der Mitte des Parks entsteht das Hygienemuseum und zerteilt damit die Gartenanlage. Der Park erhält den Namen des ehemaligen Dresdner Oberbürgermeisters Blüher. Im Zuge des Zweiten Weltkriegs wird das Palais der Sekundogenitur zerstört und daraufhin zu Beginn der 50er Jahre komplett abgetragen. Auch einige der Kleinbauten werden entfernt. Im ehemaligen Parterre legt man einen Kräutergarten an. Der Rest des Gartens wird zu einem Volkspark mit dem Schwerpunkt "Kinderspiel" umgebaut. Im südwestlichen Teil des Parks entsteht die Erich-Kästner-Schule, im südöstlichen Teil eine Traglufthalle, an deren Stelle sich heute eine Kinderspielfläche befindet.*

(Aus: Der Dresdner Blüherpark – Entwicklung der historischen Parkanlage, Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft, Oktober 2007)

Die Bürgerwiese, angelegt im 19. Jahrhundert als erste kommunale Gartenanlage der Stadt, gliedert sich in drei Teilbereiche. Der nördliche Bereich, die s.g. "Innere Bürgerwiese" als ältester Teil der Parkanlage, fand eine grünräumliche Fortsetzung im unmittelbar angrenzenden Georgplatz, der damaligen Kreuzschule vorgelagert. Die nordöstlich angrenzende dichte Bebauung profitierte von der einzigartigen Parkrandlage. Diese Gebäude sind jedoch nach Kriegszerstörung nicht erhalten geblieben.

Die Bürgerwiese gehört, wie der Blüherpark auch, zur Sachgesamtheit Gartendenkmale und genießt damit entsprechenden Schutzstatus. Randbereiche dieser Parkanlage liegen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

„Die Pirnaische Vorstadt besaß einige wichtige öffentliche Gebäude und zahlreiche anspruchsvolle Privatbauten. An der südwestlichen Grenze zur Seevorstadt, am Georgplatz,

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 16 von 72

standen die Kreuzschule, die Turnlehrerbildungsanstalt, die Altstädter Höhere Mädchenschule und die Volksschule am Georgplatz. Anschließend daran, auf der Nordseite der Bürgerwiese, die damals Dohnaische Gasse hieß und die als Straße heute nicht mehr existiert, standen einige der anspruchsvollsten Privatbauten des 19. Jahrhunderts in Dresden, das Palais Oppenheim von G. Semper und die Villa des Forstmeisters Seebach von H. Nicolai, errichtet 1845/ 48, bzw. 1839. In nächster Nähe befand sich in der Zinzendorfstraße das Secundogeniturpalais von 1764/70 mit seinem weitläufigen Garten.“ (Auszug aus Volker Helas, Der Pirnaische Platz und die Pirnaische Vorstadt Eine historische Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden, Dresden 1992)

4.2 Beschreibung der Planung, Städtebauliche Konzeption

Mit seiner besonderen Lage zwischen Innenstadt und Großem Garten, unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Grünanlagen Blüherpark und Bürgerwiese, besitzt das Gebiet ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Aufgrund der guten äußeren verkehrlichen Erschließung und den noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen sind ideale Vorraussetzungen gegeben um eigenständige und besondere Quartiere mit differenzierten Parzellengrößen und Haustypen für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen zu realisieren. Dabei sind gesamtstädtische Zusammenhänge zu berücksichtigen und konkurrierende Entwicklungsszenarien innerhalb der Stadt auszuschließen. Eine Erweiterung der City-Lagen mit hochverdichteten Mischnutzungen, wie in den Planungen der 1990er Jahre vorgesehen, ist aufgrund der derzeitigen Bedarfssituation nicht sinnvoll.

Nutzungsschwerpunkt ist Wohnen in den dafür besonders geeigneten Lagen an den Grünbereichen. Die Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen wird nicht beabsichtigt, da ein Bedarf hierfür nicht besteht, auch wenn sich das Gebiet an und für sich dafür eignet und in den Planungen der 1990er-Jahre vorgesehen war. Kleinteiliger gebietsbezogener Einzelhandel ist jedoch möglich und soll vorrangig in den Bauflächen südlich der Skateranlage integriert werden.

Das vorhandene städtebauliche Konzept mit seiner Fortschreibung der Ergebnisse des Werkstattverfahrens 2015/2016 definiert die gewünschte neue Nutzungsstruktur mit der klaren Positionierung des Plangebietes als Wohnen am Park in der Innenstadt.

Der städtebauliche Entwurf nimmt typische gestalterische Merkmale wie Quartierstrukturen und historische Zitate ehemaliger Straßenlagen auf. Ein Wiederaufbau historischer Bauten ist keine entwurfsimmanente Zielvorstellung des Bebauungsplans, die Festsetzungen nehmen im Detail wie Höhenausbildung, Dachausbildung und -staffelungen keinen unmittelbaren Bezug auf die historische Situation, auch wenn Situationen entstehen, wo sich historische Bebauung und neu geplante Baufelder in ihrer Lage annähern. Ein Neubau von Gebäuden nach historischem Vorbild wie z. B. das Palais Kaskel-Oppenheim ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben.

„Städtebauliche Idee: Die Größenordnung des Neubaugebietes erlaubt es, ein eigenständiges kraftvolles Quartier zu schaffen, dass sowohl räumlich aber auch inhaltlich und gestalte-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 17 von 72

risch Akzente setzt ... Dabei soll die differenzierte bauliche Struktur Vielfalt und soziale Durchmischung fördern. Der Reiz dieser Aufgabe liegt in dem Bekenntnis zu einem großstädtischen Viertel, in das sich von außen nach innen das umgebende Grün einmischt. Dabei wird auf eine entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung zu den angrenzenden Bereichen Wert gelegt. So sind zum Beispiel die Bauten entlang der St. Petersburger Straße und zur Lingnerallee hin in ihrer Ausprägung am großstädtischsten. Im Inneren und zur Bürgerwiese/Blüherpark hin sind die Dachlandschaften der Häuser abwechslungsreicher und offener. ... Differenzierte Parzellengrößen und Haustypen, aneinandergereiht und von verschiedenen Planern entworfen, antworten auf die Bedürfnisse unterschiedlichster Bewohner und schaffen Vielfalt. ... Das neue Viertel verlässt bewusst die schematische Anordnung von geschlossenen Wohnblöcken. Es setzt sich zusammen aus offenen Blöcken und Straßen mit unterschiedlicher Dimensionierung und Wertung. Die bestehende Hauptachse der gesamten Parkanlage, die Lingnerallee wird im neuen Viertel als gliedernde Hauptfußwegverbindung fortgeführt und läuft über einen Fußgängerüberweg über die St. Petersburger-Straße auf den Bürgereingang des Rathauses zu. Die zweite wichtige Verbindung über die St. Petersburger Straße ist bereits vorhanden und verknüpft über eine Querstraße das Hygiene-Museum, das neue Quartier und die Altstadt miteinander.“

(Auszug aus Erläuterungstext zum städtebaulichen Entwurf: Peter Kulka Architektur)

Zur Erzielung einer quartiersverträglichen und funktional-gestalterisch beabsichtigten Baustruktur, die stadträumlich aus der näheren Umgebung abgeleitet und daraus fortentwickelt wird, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Besonders die zu den geschützten Parkanlagen Blüherpark und Bürgerwiese zugewandten Raumkanten werden stark gegliedert. Höhenmäßig gestaffelte Baukörper, in den oberen Geschossen teilweise zurückspringende Fassaden (Staffelgeschosse), Vorgaben zu Gebäudebreiten sowie zur Ausbildung von Erkern, Balkonen etc. werden dezidiert vorgegeben. Damit werden die erforderlichen Regelungen formuliert, um den gestalterischen Zielvorstellungen hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung sowie den Anforderungen, die sich aus der besonderen Lage ergeben, zu entsprechen. Wohnen am Park und gleichzeitig in der Innenstadt wird als Lagegunst und nicht als Widerspruch gesehen.

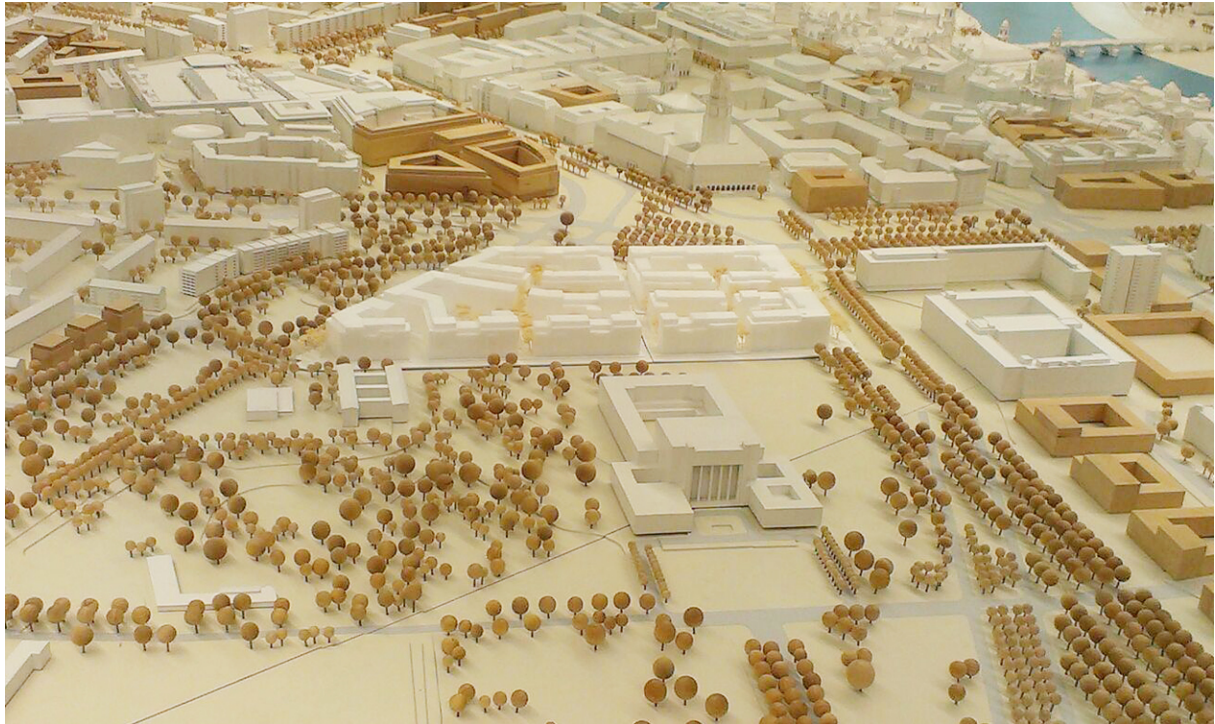
Die Bauflucht entlang der Bürgerwiese (Planstraße E) orientiert sich an der historischen Bebauung, weicht jedoch etwas von dieser in nordöstlicher Richtung ab, um die Randgehölze der sich durch Pflanzenaufwuchs ausgedehnten Parkanlage als denkmalpflegerisch relevante Gehölzstrukturen erhalten zu können.

Die Bauflucht an der Zinzendorfstraße, die sich nach der heutigen Grenze des Straßenflurstückes der Zinzendorfstraße richtet, ist bewusst ohne Rücksprünge und in einer Geradlinigkeit festgesetzt, um eine klare städtebauliche Fassung der östlich benachbarten Parkanlage zu bilden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 18 von 72



Stadtmodell Dresden mit Einsatzmodell aus Werkstattverfahren (Büro Peter Kulka Architektur)

Innerhalb des Plangebiets wird angestrebt, trotz der vorhandenen großmaßstäblichen Grundstücksstruktur (Flurstücksgröße im Bestand bis über 41.000 qm) in den überwiegenden Teilen des Gebietes wieder zu einem an der kleinteiligen Parzelle orientierten Städtebau zu kommen. Differenzierte Parzellengrößen und Haustypen, idealerweise von verschiedenen Planern entworfen, sowie der gezielte Einsatz von Fassadenmaterialien und -farbe unterstützen das Konzept der Vielfalt und Urbanität. Unterschiedliche Wohnungstypen sollen spezifische Angebote für möglichst breit gefächerte Nutzergruppen bieten.

Die angestrebte geschlossene Bauweise bietet mit begrünten ruhigen Innenhöfen die Möglichkeit auch an stark frequentierten Straßen gute Wohnqualität zu erzielen. Dabei werden die geschlossenen Quartiersränder an Stellen, die schallimmissionsmäßig unkritisch sind, partiell geöffnet um grünräumliche Verknüpfungen zu schaffen. Diese werden teilweise auch für fußläufige Verbindungen genutzt. Zusammen mit den verkehrsberuhigten Quartiersstraßen kann so ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Privatheit und Öffentlichkeit entstehen.

4.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Ausgehend von den weiträumigen Grünflächen des Blüherparks mit den historischen Achsen der Lingnerallee und der Verlängerung der Herkulesallee soll der Parkbereich durch Rückbau des südlichen Gebäudeanbaus der ehemaligen "Robotron-Kantine" (über den Geltungsbereich hinaus besteht aus landschaftsplanerischer Sicht die Zielstellung des Gesamtabrisses und die Herstellung des Parks) sowie der Pkw- und Caravan-Stellplätze entlang der Zinzendorfstraße als Parkfläche um das Hygienemuseum erweitert werden. Damit werden neben der wichtigen Ost-West-Verbindung zwischen Innenstadt und dem Großen Garten attraktive Wegebezüge in Nord-Süd-Richtung bis zur Bürgerwiese hergestellt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 19 von 72

Bedingt durch den häufigen Wechsel seiner Besitzer, unterlag der Blüherpark im Laufe seiner Geschichte immer wieder Veränderungen in Bezug auf Größe, Form und Ausstattung. Mit dem Bau des Hygienemuseums im Zentrum der Anlage entstand jedoch eine Trennung des Parks in zwei Teile. Seitdem ist die Einheit beider Bereiche nur noch schwer nachvollziehbar. Meist wird nur noch der südliche Teil als Blüherpark wahrgenommen. Mittel- und langfristige Entwicklungsziele sind daher die Wiederherstellung eines einheitlichen Parkcharakters im gesamten Gebiet und die Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen.

Neben der wichtigen Ost-West-Verbindung zwischen Innenstadt und dem Großen Garten werden attraktive Wegebezüge in Nord-Süd-Richtung bis zur Bürgerwiese hergestellt. Baumpflanzungen in den Straßenräumen gliedern das Gesamtquartier und entlang der neuen Erschließungsachsen.

Um die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades der Bauflächen zu mindern sind Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen. Tiefgaragen in den Quartierhöfen sollen dabei intensive Begrünungen erhalten, um so neben ökologischen Aspekten eine attraktive Gestaltung zu ermöglichen. Die Innenhöfe der Wohnquartiere sollen als Gartenhöfe für die Anwohner mit Stauden-, Strauch-, Hecken- und Baumpflanzungen gestaltet werden.

Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Baugebietes. 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. Die begrünten Flächen sind Bestandteil anrechenbarer Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die geplante Neubebauung mit der entsprechenden Erschließung der Grundstücke wird erheblich in den Baumbestand eingegriffen. Die geplante Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen und Alleen kompensiert diesen Verlust nur teilweise. Wichtig sind daher, soweit wie möglich, der Erhalt von Einzelbäumen und der Schutz des historisch und naturschutzfachlich wertvollen Baum- und Strauchbestands im Randbereich bestehender Grünanlagen. Die Entsiegelungsmaßnahmen nordwestlich und westlich des Hygienemuseums (Rückbau des südlichen Gebäudeanbaus der ehemaligen "Robotron-Kantine" sowie der Pkw- und Caravan-Stellplätze entlang der Zinzendorfstraße) dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Hofbereiche sollen als verkehrsfreie Bereiche ausgebildet werden, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten ist beabsichtigt, keine Rettungswege der Feuerwehr hier anlegen zu müssen. Sofern sich doch eine von diesem Grundsatz andere Lösung ergibt, besteht für Feuerwehrflächensystemen in Innenhöfen die Notwendigkeit von hinreichend dimensionierte Zufahrten (bei Überquerung unterirdischer baulicher Anlagen z. B. Tiefgaragen, unterirdische Kanalbauwerke Empfehlung mind. Brückenklasse 30 nach DIN 1072 vorsehen) bzw. Gebäudedurchfahrten (lichte Durchfahrts Höhe min. 3,50 m, lichte Durchfahrtsbreite 3,50...5,00 m).

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 20 von 72

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 8. März 2017 beschlossen zu untersuchen, in wie fern Wasser als Element in der weiteren Raumplanung im Rahmen der eventuellen Weiterausgestaltung des historischen Blüherparkes eingeordnet werden kann. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Wasser als Element im Blüherparkes in den verschiedenen Zeitschichten in der Gestaltung Verwendung fand. Die denkmalpflegerische Zielstellung beinhaltet Wasserelemente, z. B. in Form der bereits hergestellten Brunnenanlage im Bereich südlich der Deutschen Hygiene- Museums als auch in geplanter Form als Teich im Bereich nördlich des Museums. Weitere Möglichkeiten können in den folgenden Planungsphasen untersucht werden.

4.4 Geplante verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. In dieser zentralen Lage ist für die geplanten Quartiere eine sehr gute Anbindung an bestehende leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen gegeben. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. An der St. Petersburger Straße gibt es separate Fuß- und Radwege. Auch über die angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind gute fußläufige Verbindungen gegeben. Der Übergang zur Innenstadt soll perspektivisch entlang der verlängerten Herkulesallee durch ein "Grünband" über die St. Petersburger Straße bis zum östlichem Rathausplatz aufgewertet werden. Die Straßenräume innerhalb des Plangebietes werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche, teils als Mischverkehrsflächen) ausgebildet. Damit werden im öffentlichen Raum ruhige Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Für den ruhenden Verkehr werden straßenbegleitende PKW-Stellflächen bzw. in den Mischverkehrsflächen besonders gekennzeichnete Bereiche ausgewiesen. Private Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) auf privaten Baugrundstücken, ausschließlich in Tiefgaragen, nachzuweisen.

4.4.1 Verkehrsplanerische und straßenbauliche Beschreibung

Der im Rechtsplan festgesetzte Flächenbedarf der Verkehrsanlagen ist für die Umsetzung der in der Erschließungskonzeption dargestellten Vorplanung der Verkehrserschließung ausreichend. Die Gestaltung und Breite der Querschnittsbestandteile der Verkehrsflächen wird im Zuge der nachfolgend zu beauftragenden Entwurfs-/Genehmigungsplanung konkretisiert.

Die Klassifizierung der Straßen im B-Plangebiet erfolgt als Wohnstraßen mit erschließender Funktion (ES V) im öffentlichen Verkehrsnetz. Die Fahrbahnen erhalten eine Breite zwischen 5,50 m und 6,00 m, so dass außerhalb von Kurvenbereichen der Begegnungsverkehr LKW/PKW ermöglicht werden kann. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein 3-achsiges Müllfahrzeug, mit Ausnahme der äußeren Erschließung an die St. Petersburger Straße, festgelegt. Hier wurde aufgrund der erforderlichen Andienung des Deutschen Hygiene-Museums ein Sattelzug zugrunde gelegt. Mit den geplanten Verkehrsflächen ist die Zugänglichkeit für die Feuerwehr gesichert.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 21 von 72

Generell ist vorgesehen, das gesamte Areal ohne vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen und als verkehrsberuhigte Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auszuweisen. Die Verkehrsführung soll in diesen Bereichen im Trennungsprinzip erfolgen. Angedacht ist des Weiteren, einzelne Planstraßen im Mischprinzip anzulegen, um eine hohe Aufenthaltsfunktion und damit verbunden ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zu schaffen.

Das Plangebiet erhält zwei Anbindungen an das öffentliche Hauptverkehrsstraßennetz. Im Süden erfolgt die Erschließung über die bereits bestehende Zinzendorfstraße auf die Bürgerwiese. Dieser Knotenpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, so dass ein Eingriff im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme nicht erforderlich ist. Westlich des Plangebietes wird ca. 140 m nach dem Georgplatz eine neue Anbindung an die St. Petersburger Straße geschaffen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelegung der St. Petersburger Straße (Bundesstraße 170) und zur Gewährleistung des Verkehrsflusses wird diese unter Anordnung eines separaten Rechtsabbiegestreifens in der St. Petersburger Straße umgesetzt. Im Einmündungsbereich ist ein Fahrbahnteiler in Tropfenform angeordnet, so dass eine eindeutige Verkehrsführung für ab- und einbiegende Fahrzeuge gegeben ist sowie eine Querungsmöglichkeit für Rad- und Fußgängerverkehr entsteht.

Die innere Erschließung erfolgt über insgesamt sieben Straßen. Ausgehend von der äußeren Erschließung der St. Petersburger Straße verläuft in östliche Richtung die Planstraße A mit Anbindung an die bereits bestehende Zinzendorfstraße sowie in südliche Richtung die Planstraße F. Am Rand der Bürgerwiese winkelt die Fahrbahn ab, als Planstraße E verläuft diese entlang des Parks bis zur Einmündung in die Zinzendorfstraße südlich des bestehenden Schulgeländes. Alle inneren Erschließungsstraßen, so auch die Planstraße E, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Planstraße E erhält zusätzlich (u. a. auch bedingt durch Baumschutzmaßnahmen) eine Einengung, welche sich zusätzlich verkehrsberuhigend auswirken soll. Eine Nord-/Südverbindung entsteht unter Anordnung der Planstraße C zwischen der Planstraße A und Planstraße E als Mischverkehrsfläche. Auch in den Planstraßen B und D erfolgt die Verkehrsführung im Mischprinzip.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 22 von 72

Die Planstraßen erhalten folgende Querschnittsaufteilung:

Planstraße	Verkehrsführung	Fahrbahnbreite	Stellflächenbreite	Baumpflanzungen	Gehwegbreite	Besonderheiten
A	Trennungsprinzip	6,00 m	keine Stellflächen	nördlich, entlang der Fahrbahn	beidseitig, südlich: 3,00 m, nördlich: in Rücklage Grünstreifen 5,50 m	vorgelagert der Gebäude 4,00 m breiter Streifen zur Sondernutzung
B	Mischprinzip	Gesamtquerschnitt 14,00 m; Fahrbereich 6,00 m	südlich Parkbereich, 2,00 m	keine	Gehbereich beidseitig 4,00 m	WSCP-Standort südlicher Gehweg
C	Mischprinzip	Gesamtquerschnitt 16,00 m; Fahrbereich 8,50 m - 11,00 m; im Bereich Mittelbaumreihe einseitig je 3,50 m	beidseitig versetzt, Liefer- und Ladebereich 2,50 m	mittig, Baumscheibenbreite 4,00 m	Gehbereich beidseitig 2,50 m	Fahrzeuge fahren seitlich der mittigen Baumpflanzungen
D	Mischprinzip	Gesamtquerschnitt 12,00 m; Fahrbereich 6,00m	keine	keine	Gehbereich beidseitig 3,00 m	keine
E	Trennungsprinzip	5,50 m	keine	keine	nördlich: 3,00 m, (ggf. südlich in der Parkanlage)	keine
F	Trennungsprinzip	6,00 m	westlich Senkrechtparker, 2,50 m breit 5,00 m lang	westlich zwischen Stellflächen	beidseitig, westlich: 2,50 m, östlich: 3,00 m	östl. Zu- und Ausfahrten Tiefgaragen; 2 WSCP-Standorte westl. Gehweg
Zinzendorfstraße	Trennungsprinzip	6,00 m	östlich Senkrechtparker, 2,50 m breit 5,00 m lang	östlich zwischen Stellflächen	beidseitig, westlich: 3,00 m, östlich: 2,50 m	westlich Zu- und Ausfahrten Tiefgaragen; Anbindung Zufahrt Hygiene-Museum, Gehweganbindung Blüherpark

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 23 von 72

Der schematische Regelquerschnitt der Planstraße C basiert auf dem Grundprinzip einer Quartiersstraße als Mischverkehrsfläche inklusive der hier integrierten stadttechnischen Erschließung. Die Anordnung von Vegetationsflächen und Straßenbäumen, PKW-Stellplätzen, Sitz- und Spielgelegenheiten, Fahrradbügeln etc. sowie die Oberflächengestaltung der Straßenbeläge einschl. deren Entwässerung sind in weiteren sorgfältig abgestimmten Planungsschritten zu erarbeiten.

4.4.2 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch seine zentrale Lage durch den ÖPNV erschlossen. Es ist nicht vorgesehen, das Bebauungsgebiet zusätzlich für den ÖPNV zu erschließen. Über die verkehrsberuhigten Bereiche der Quartiere sowie über bestehende und erweiterte Fußwege sind bestehende Bus- und Straßenbahnhaltestellen gut erreichbar.

4.4.3 Fuß- und Radwege

Für den Fußgängerverkehr werden Gehwege entlang der Erschließungsstraßen angelegt. Diese werden in den Bereichen mit Trennungsprinzip mittels Bordsteinen von der Fahrbahn abgetrennt. Die Breite der Gehwege variiert je nach Flächenverfügbarkeit zwischen 2,50 m und 7,50 m. Teilgebiete umgebende gebäudeseitige Gehwege werden in einer Breite von mindestens 3,00 m ausgeführt. Die Gehwege der gebäudeabgewandten Seite erhalten eine Mindestbreite von 2,50 m. In Flächen welche dem Mischprinzip unterliegen, steht die Verkehrsfläche allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung.

Die neu zu erstellenden Gehwege werden an die Bestandsanlagen der äußeren Erschließung angeschlossen. Dies betrifft die Anbindung an die Lingnerallee, noch zu schaffende Zugänge zu den Parkanlagen Bürgerwiese (nach historischer Befundlage) und Blüherpark sowie die Anbindung an den Gehweg an der St. Petersburger Straße. Ein westlich der Planstraße F bestehender Gehweg wird im Rahmen der Neuordnung der Verbindungen in diesem Bereich überplant. Anbindungen zwischen Parkanlagen und öffentlichen Straßen- und Wegen sind mit dem zuständigen Ämtern (Straßen- und Tiefbauamt, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft) in den folgenden Planungsphasen abzustimmen.

Separate Radwege werden mit der Verkehrserschließung nicht angelegt. Der Radverkehr ist in den verkehrsberuhigten Zonen auf der Fahrbahn zu führen. Bestehende ausgewiesene Rad- und Gehwege, welche das Plangebiet tangieren, sind im Zuge der weiteren Planung anzubinden.

4.4.4 Ruhender Verkehr und Carsharing

Der private PKW-Stellplatzbedarf wird in den Tiefgaragen der einzelnen Gebäude bereitgestellt. Unter Beachtung der Entwurfsidee, welche im Inneren des Gebiets verkehrlich beruhigte Bereiche mit guter Aufenthaltsqualität vorsieht und aufgrund der hochwertigen Parkanlagen im Umfeld werden jeweils nur eine Ein- und Ausfahrt pro Quartier festgesetzt, um so möglichst wenige „Störungsstellen“ sowohl hinsichtlich entstehender Geräuscheinmissi-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 24 von 72

onen als auch gestalterisch Art zu entwickeln. Auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind gem. § 49 SächsBO auf jeweils eigenem Grundstück zu realisieren.

Die Bedienung des Besucherverkehrs erfolgt im B-Plangebiet durch die Ausweisung öffentlicher PKW-Stellplätze. Im B-Planbereich sind 91 öffentliche Stellflächen erforderlich. Es werden 92 öffentliche Stellflächen realisiert. In der Planstraße B erfolgt die Einordnung von Stellplatzbereichen in der Mischverkehrsfläche.

Mit zunehmender Fahrradnutzung als tägliches Verkehrsmittel wird auch das öffentliche "Fahrradparken" zur planerischen Herausforderung. Insbesondere für dichte Wohngebiete sind zeitgemäße Lösungen und kreative Ansätze gefordert. Stellplätze für Fahrräder sind derzeit im öffentlichen Bereich des Bebauungsplans 389A-1 nicht explizit festgesetzt, können jedoch auf geeigneten Flächen einzelner Planstraßen integriert werden. In den Erschließungsstraßen, welche im Mischprinzip erstellt werden, kann die Anordnung von Fahrradabstellanlagen (Fahrradbügel) gleichfalls zu dem Ziel eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, beitragen.

Im Rahmen der Verkehrserhebung SrV 2013 wurde festgestellt, dass neue Mobilitätsangebote wie Carsharing in Entwicklung begriffen sind. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, ist es möglich, öffentliche Stellflächen vorzuhalten. Vertiefende Betrachtungen und Abstimmungen hierzu sollten in weiteren Planungsschritten erfolgen.

4.4.5 Elektromobilität

Für Elektrofahrzeuge besteht die Möglichkeit Ladestationen im Bereich öffentlicher Stellflächen im Plangebiet bereit zu stellen (siehe auch Ausführungen unter Punkt Stadttechnische Erschließung - Elektromobilität). Eine Abstimmung ist hierfür in weitergehenden Planungen erforderlich.

4.5 Geplantes stadttechnisches Konzept

Grundsätzlich ist der Planbereich durch Ergänzungen und Erweiterungen vorhandener Netze erschließungstechnisch gut realisierbar. Teilweise sind zur Baufreimachung von Baufeldern Verlegungen von Leitungen erforderlich.

4.5.1 Entwässerung

Maßnahmen der äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Das B-Plangebiet ist abwassertechnisch ausgehend vom Bestand erschließbar.

Grundsätzliches

Es erfolgt eine Erschließung im Mischsystem. Die anfallenden Regenwassermengen sind maßgebend für die Anlagendimensionierung.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 25 von 72

Dächer von Hochbauten des B-Plangebietes sind zu mind. 70% extensiv zu begrünen. Die Flachdächer von Tiefgaragen, die sich unter den Gebäuden und den Innenhofflächen befinden, sind intensiv zu begrünen. Eine Regenwasserbewirtschaftung ist am Standort grundsätzlich möglich, jedoch nur unter größerem Aufwand herstellbar. Eine Notwendigkeit des Baus von Versickerungsanlagen besteht nicht, das gesamte Regenwasser kann in das Mischwassernetz abgeleitet werden.

Bei der Überflutungsprüfung wurde festgestellt, dass das bestehende Kanalnetz teilweise hydraulisch zu gering ausgelegt ist, was insbesondere in Tiefpunkten zu einem Überstau aus dem Kanalnetz führt. Im Rahmen der Neuerschließung wurden daher Kanäle mit größeren Nennweiten gewählt und Geländeanpassungen vorgenommen, womit die Überflutungsfähigung nicht mehr gegeben ist.

Straßenentwässerung

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über die Querneigung der Fahrbahnen von 2,5 % und Ableitung über Straßenabläufe in die neu zu verlegenden Regenwasserkанäle. Zur Vermeidung der Anordnung von Pendelrinnen, welche eine Verminderung der verfügbaren Fahrbahnbreite nach sich zieht, sind die geplanten Straßenverkehrsanlagen mit einer Längsneigung von mindestens 0,5 % auszuführen.

Bestehende Anlagen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Anlagen der Mischwasserentsorgung DN 400/600 B bis DN 1000/1500 B. Des Weiteren wird in der Zinzendorfstraße der Kaitzbach als verrohrtes Gewässer geführt (DN 1070/1680 MA bis DN 1080/1410). Anschließend bindet der Kanal in den Gebietshauptkanal in der Planstraße B (2800/2680 B) ein. Es sind die bestehenden dinglichen Sicherungen und Schutzstreifen zu beachten.

Baufeldfreimachung

Der verrohrte Kaitzbach in der Zinzendorfstraße ist aufgrund der Baufeldnähe (Baulinie ca. 5,00 m) bauzeitlich und in den Bereichen von Medienquerungen zu schützen.

Neuerschließung

Der Netzaufbau erfolgt über neue Mischwasserkанäle in den Nennweiten DN 300 bis DN 1000/1500 B. Im westlichen Bereich werden die neuen Kanäle an den Bestandskanal im Bereich der Lingnerallee (2600/2540 B) angebunden. Das Mischwasser aus dem mittleren Bereich wird in Richtung Norden abgeleitet, es erfolgt eine Anbindung an den Bestandskanal in der Planstraße B (2600/2540 B). Der östliche Bereich wird an den Bestandskanal in der Zinzendorfstr. angebunden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner natürlichen Versickerungsmöglichkeiten der 2. Kategorie „weniger günstig“ zuzuordnen – der quartäre Grundwasserleiter ist mit einer bindigen Deckschicht von grds. 2 bis 4 m Mächtigkeit überzogen. Die städtische Datenlage zeigt bei geologischen Aufschlüssen Aufschüttungen bis 2,10 m/2,60 m/4,10 m (1966). Darunter befinden sich für eine Versickerung von Niederschlagswasser sehr gut geeignete Schichten aus Mittelsand, Grobsand und Feinkies. Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 26 von 72

verdunsten (hier im Plangebiet durch die vorgesehene Errichtung von Dachbegrünungen/Tiefgaragenbegrünungen beabsichtigt) oder wo auch möglich zu versickern. Die flächenhafte Grundwasserneubildung im Stadtgebiet von Dresden wird durch latent fortschreitende Versiegelung und Tiefbebauung wahrnehmbar behindert und verringert. Zukünftig ist auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die klimatischen Veränderungen anzunehmen. Zusammen mit dem Anstieg der Grundwassertemperatur (z.B. durch in den Grundwasserleiter hineinreichende Tiefbebauungen) sind erste, einschränkende Auswirkungen auf die Bilanzierung des Grundwassers für bestimmte Nutzungszwecke und -bereiche nicht mehr zu übersehen. Darum sollten gerade auch in den innenstadtnahen bebauten Stadtgebieten Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung ergriffen werden, um den Grundwasserleiter anzureichern.

4.5.2 Trinkwasserversorgung

Maßnahmen der äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Das B-Plangebiet ist trinkwassertechnisch ausgehend vom Bestand erschließbar.

Bestehende Anlagen

Im B-Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der Nennweiten DN 80 St bis DN 500 St. Dies betrifft vor allem die Lingnerallee und die Zinzendorfstraße. Die Leitungen sind teilweise außer Betrieb. Ein Teil des Leitungsbestandes ist dinglich gesichert. Einige Bestandsleitungen liegen zudem in den Baufeldern der geplanten Gebäudekomplexe.

Baufeldfreimachung

Die dinglich gesicherten Trinkwasserleitungen DN 200 St/DN 300 St parallel zur Zinzendorfstraße befinden sich in den Baufeldern der Gebäude und müssen daher außer Betrieb genommen und zurückgebaut werden.

Der Aufbau der Trinkwasserversorgung im Erschließungsgebiet wird in Form eines vermaschten Netzes vorgenommen. Als Hauptversorgungsleitung wird zukünftig in der Planstraße 05 die geplante Trinkwasserleitung DN 150/d180 dienen.

Neuerschließung

Der Netzaufbau erfolgt über Anbindungen in der Zinzendorfstraße und der St. Petersburger Straße. In der Zinzendorfstraße wird an die DN 200 St, von der Bürgerweise kommend, sowie an die DN 500 St in der Lingneralle angeschlossen. Eine weitere Einbindung ist an die bestehende Leitung DN 600 St im Bereich der Anbindung der Planstraße A an die St. Petersburger Straße möglich. Die innere Versorgung erfolgt über Maschen mit Nennweiten d 90 PE-RC bis d 180 PE-RC.

4.5.3 Löschwasserbereitstellung

Für das B-Plangebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 h. Die Löschwasserversorgung soll leitungsgebunden über das Wasserversorgungsnetz erfolgen. Nach Aussage der DREWAG steht die erforderliche Löschwassermenge aus dem bestehenden und geplanten Netz zur Verfügung. Hydranten zur Löschwasserentnahme stehen im Umkreis von 300 m ausreichend zur Verfügung (Bestand und Planung).

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 27 von 72

4.5.4 Fernwärmeversorgung

Im Bereich des B-Planes befinden sich zahlreiche Anlagen zur Fernwärmeversorgung. Maßnahmen der äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Das B-Plan-Gebiet ist von der Bestandstrasse in der St. Petersburger Straße ausgehend erschließbar. Die Leitungen sind dinglich gesichert. Veränderungen (Neubau und Rückbau) an den bestehenden Leitungen und Anlagen der DREWAG sind durch den Vorhabenträger komplett zu übernehmen. Zur Verlegung der Fernwärmetrassen in privaten bzw. nicht-öffentlichen Erschließungsstraßen sind der DREWAG vom Grundstückseigentümer / Bauträger Leitungsrechte einzuräumen und eine dingliche Sicherung durchzuführen.

Bestehende Anlagen

Die Erschließung der Bestandsgebäude erfolgt über einen FW-Kanal 1200/700 von der St. Petersburger Str. Dieser quert das Baufeld von West nach Ost, parallel zur Lingnerallee. Er verläuft weiter in der Zinzendorfstraße von Nord nach Süd, teilweise in einem begehbaren Kanal (der sich nicht im Eigentum der DREWAG befindet) und dient zur Versorgung der Abnehmer Deutsches Hygiene-Museum, und Georg-Arnhold-Bad. Die darin verlaufenden FW-Leitungen sind dinglich gesichert. Über eine KMR-Trasse 2x DN 65 wird der Abnehmer Schule Zinzendorfstraße versorgt. Westlich der Zinzendorfstraße liegt im südlichen Abschnitt ein FW-Kanal, der außer Betrieb ist und nicht Eigentum der DREWAG ist.

Baufeldfreimachung

Zur Baufeldfreimachung sind die bestehenden Trassen durch neue KMR-Trassen zu ersetzen. Zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Bestandsgebäude sind vor dem Rückbau der Kanäle die neuen KMR-Trassen zu errichten und einzubinden. Die Einordnung der neuen Trassen ist im Rahmen der Gesamtplanung mit der DREWAG abzustimmen und durch die DREWAG zu bestätigen. Für den Rückbau der nicht im Eigentum der DREWAG befindlichen Kanäle sind die Abstimmungen mit dem jeweiligen Eigentümer zu führen.

Neuerschließung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der umverlegten KMR-Leitung 2x DN 200 in der Lingnerallee in der Planstraße A und Planstraße D als erdverlegte Kunststoffmantelrohrleitung (KMR) zu den Hausanschlussräumen. Der südöstliche Komplex wird aus der vorhandenen bzw. umverlegten KMR-Leitung 2x DN 65 in der Zinzendorfstraße in die Planstraße E erschlossen. Die Hausanschlussräume sollten vorzugsweise an der Gebäudeaußenwand im Kellergeschoss angeordnet werden. Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt entsprechend dem zu erwartenden Wärmebedarf der neuen Gebäude.

4.5.5 Stromversorgung

Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Das B-Plan-Gebiet ist ausgehend vom Bestand erschließbar. Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Kabel-/Schutzrohranlagen, Kabelschächte, oberirdische Kabelverteiler/Schaltkästen, das unterirdische Gleichrichterunterwerk Pirnaischer Platz sowie Maste mit Fahrleitungen auf die Rücksicht genommen werden muss.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 28 von 72

Bestehende Anlagen

Das B-Plangebiet wird von West nach Ost durch die sogenannte VW-Trasse (Mittelspannungskabel 20 KV, teilweise dinglich gesichert) gequert, welche das Deutsche Hygienemuseum und das Arnholdbad versorgt. Im Bereich des Baufeldes WA 05 verläuft ein Niederspannungskabel zur Stromversorgung der Grundschule Zinzendorfstraße 4. Im Bereich Planstraße D befindet sich derzeit eine Umspannstation.

Baufeldfreimachung

Die VW-Trasse ist vor Baubeginn umzuverlegen, damit die Stromversorgung der zu erhaltenen Standorte gesichert werden kann. Als Ersatztrasse wird die Verlegung im bestehenden Gehweg parallel zur Planstraße F und weiter in der Lingnerallee bis zum Anbindepunkt im Bereich Zinzendorfstraße gewählt. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist zudem das Niederspannungskabel der Stromversorgung für die Grundschule in den Gehweg umzuverlegen.

Neuerschließung

Für die Versorgung sind zwei Umspannstationen im Baugebiet zu errichten und in das Mittelspannungsnetz einzubinden. Diese sollten sich an der Planstraße C befinden. Von diesen beiden Umspannstationen wird ein neu zu errichtendes Niederspannungsnetz gespeist, aus dem die einzelnen Gebäude versorgt werden. Aus gestalterischen Gründen sind die Umspannstationen in die Tiefgaragen der geplanten Gebäudekomplexe einzuordnen.

4.5.6 Straßenbeleuchtung

Eine ausreichende Ausleuchtung der Verkehrsfläche ist in allen Bereichen zu gewährleisten. Die Leuchtenstandorte sind über eine lichttechnische Berechnung durch ein Fachplanungsbüro für Elektrotechnik entsprechend den Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der Bäume im weiteren Planungsverfahren zu ermitteln und im öffentlichen Bereich einzuordnen. Im Rahmen der Konzeption wurde die Anordnung von Beleuchtungsmasten in einem Abstand von ca. 20,00 m vorgesehen.

4.5.7 Elektromobilität

Bei der Planung von Neu- oder Umbauten sollte berücksichtigt werden, dass zukünftig deutlich wachsende Verkaufszahlen von Elektrofahrzeugen erwartet werden und es je nach Lage und Zielpublikum einer Liegenschaft zu einem deutlichen Mehrbedarf kommen kann. Grundsätzlich können öffentliche Parkflächen mit Ladestationen versehen werden. Ladestationen in Tiefgaragen sind technisch ebenfalls möglich, sind aber als Kundenanlagen zu betrachten.

4.5.8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden Telekommunikationslinien der Telekom. Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind ggf. erforderlich und müssen direkt mit der Telekom vereinbart werden.

Bestehende Anlagen

Im Bereich der südlichen Lingnerallee verläuft eine Telekomtrasse mit Abgang in die Zinzendorfstraße. An diese Trasse ist der Telekomanschluss der Grundschule angebunden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 29 von 72

Baufeldfreimachung

Die Telekomtrasse parallel zur Zinzendorfstraße, die innerhalb der geplanten Baufelder verläuft, ist grundsätzlich zurückzubauen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Grundschule Zinzendorfstraße 4 und dass Deutsche Hygiene-Museum einen Neuanschluss benötigen.

Neuerschließung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich und in den nachfolgenden Planungsstufen zu betrachten.

4.5.9 Gasversorgung

Die DREWAG Netz GmbH hat das Zentrum der Landeshauptstadt Dresden gasfrei geschaltet, d.h. alle Gasleitungen sind außer Betrieb und können im Rahmen der Baufeldfreimachung und Erschließung zurückgebaut werden.

4.5.10 Abfallentsorgung und Straßenreinigung

Die Befahrung durch das 3-achsige Müllfahrzeug ist bei der vorgesehenen Linienführung innerhalb des Quartiers ohne Einschränkung gegeben.

Mit Erschließung des Gebietes ist die Anordnung von Wertstoffcontainerstandplätzen vorzusehen. Je 750 Personen ist ein Standplatz erforderlich.

Es ergibt sich ein Bedarf von drei Standplätzen für die Wertstoffcontainer. Im westlichen Gehwegbereich der Planstraße F werden in einem Abstand von ca. 130 m zueinander zwei Standorte für Unterfluranlagen angeordnet. Eine weitere Unterfluranlage kann im südlichen Gehweg der Planstraße B in Richtung Knotenpunkt Planstraße C errichtet werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 30 von 72

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**5.1 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, zur Bauweise 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 sowie den Anforderungen des Natur- und Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

5.1.1 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.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Plangebiet werden insgesamt fünf Teilflächen als allgemeines Wohngebiet (WA 01 - WA 05) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der repräsentativen und städtebaulich besonderen Lage des Plangebiets zwischen Innenstadt und Großen Garten. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass neben der Schwerpunktnutzung des Wohnens auch die der Versorgung des Gebietes durch dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der u.a. von Wohnen und Erholung geprägten Umgebung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe 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, den Flächenbedarf und den Immissionschutz haben.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 31 von 72

Mischgebiet (MI)

Südlich der Skateranlage werden Teilflächen als Mischgebiete (MI 01 - MI 02) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies dient dem Ziel weitere Nutzungen auf den Grundstücken zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bestehende störungsunempfindliche Nutzungen, besonders Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, sollen weiterhin bestehen bleiben. Gleichzeitig können höhere Lärmemissionen, verursacht durch die Skateranlage, von angrenzenden Wohnnutzungen abgeschirmt werden.

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit ihrem Erscheinungsbild nicht geeignet sich in die städtebauliche Struktur eines dichten, urbanen Quartiers einzufügen und mit dem angestrebten Gebietscharakter und der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft nicht verträglich. Erwünscht sind Nutzungen, die der Lage des Plangebietes zwischen historischer Altstadt und den bedeutenden Parkanlagen gerecht werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen haben in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erfüllt werden sollen.

5.1.3 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 maximal zulässigen Gebäudehöhe
- Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Mit diesen Festsetzungen wird die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) variiert für die Mischgebiete (MI 01 - MI 02) und die Allgemeinen Wohngebiete (WA 01 - WA 05) erheblich. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen werden für alle Baugebiete deutlich überschritten. Gemäß BauNVO § 17 Abs. 2 ist dies aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch dürfen sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 32 von 72

Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Städtebauliche Gründe:

Wie unter Pkt. 3.4 (INSEK) ausgeführt, wird für die Landeshauptstadt Dresden weiterhin ein Neubaubedarf von Wohnungen, insbesondere auch in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau prognostiziert. Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung der Stadt zu gegeben. Der Standortvorteil 'Stadtqualität' soll stärker berücksichtigt sowie günstig erreichbare Standorte verstärkt entwickelt werden.

Mit der angestrebten Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung wird dem wachsenden Wohnraumbedarf, gerade in zentralen Lagen, Rechnung getragen. Angesichts des städtebaulich heterogenen Umfeldes wird mit dem geplanten Bauvolumen ein neues Stadtquartier geschaffen, welches auf maßstabsbildende Gebäude im direkten Umfeld reagiert sowie einen eigenständigen und klar ablesbaren Gebietscharakter definiert. Damit wird das städtebauliche Defizit der bisher fehlenden Raumkanten zu den umgebenden und stark frequentierten Verkehrsachsen sowie zu den anschließenden Grünräumen behoben.

Der innerstädtischen Lage entsprechend wird eine dichte urbane Struktur im Plangebiet angestrebt. Grundlage der Festsetzungen bildet der städtebauliche Entwurf aus dem verfahrensbegleitend durchgeführten Werkstattverfahren (Büro Peter Kulka Architektur). Dementsprechend soll sich die Bebauung in dieser zentralen Lage an einer gründerzeitlich dichten Blockrandbebauung mit begrünten Innenhöfen und einer kleinteiligen, ablesbaren Parzellenstruktur orientieren. Zu den Hauptverkehrsstraßen an der Peripherie des Plangebietes (besonders St. Petersburger Straße) hat die geschlossene Blockrandbebauung abschirmende Wirkung. Innerhalb des neuen Stadtquartiers sorgen verkehrsberuhigte Bereiche, teilweise als Mischverkehrsflächen ("shared space"), für ruhige öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Straßenräume werden entsprechend großzügig dimensioniert. Dem Planungsziel des verdichteten Wohnens in Verbindung mit den Anforderungen, die an ein qualitativvolles Wohnumfeld gestellt werden, wird somit entsprochen. Die gewünschte Urbanität erfordert Nutzungsmischung und bauliche Dichte, lebendige Straßenräume sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter und un bebauter Fläche, die dem besonderen Ort zwischen Innenstadt und Großem Garten angemessen ist. Mit der Ausweisung von ca. 27% überbauter Fläche, ca. 20% sonstiger (weitgehend begrünter) privater Fläche, ca. 18% öffentlicher Grünfläche und ca. 35% sonstiger Freifläche (inklusive öffentlicher Verkehrsfläche) wird diesem Anspruch Rechnung getragen.

Nur mit Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen können (unter Berücksichtigung der in § 17 Abs. 2 BauNVO angegebenen Bedingungen) die städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt sind, erreicht werden. Das Primat eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die größtmögliche Begrenzung von Bodenversiegelungen (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann im Plangeltungsbereich nur durch eine hohe bauliche Dichte zugunsten anderer, freizuhaltender Flächen erreicht werden. Dies wird insbesondere durch die Erweiterung des

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 33 von 72

Blüherparks westlich des Deutschen Hygiene-Museums ermöglicht: Auf derzeit privater Fläche, für die nach § 34 grundsätzlich Baurecht besteht, wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche geschaffen. Dazu wird ein bestehendes Gebäude teilweise rückgebaut und weitere Flächen entsiegelt.

Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Durch die besondere Lagegunst wird die höhere bauliche Dichte in den Quartieren kompensiert. Vor allem die im Osten und Süden angrenzenden großflächigen Parkanlagen beeinflussen die Quartiersqualität positiv. Weitere öffentliche Grünflächen, z.B. im Bereich der Skateranlage, sowie die Weiterführung der Herkulesallee aus dem Großen Garten bis an die St. Petersburger Straße heran (und die perspektivisch geplante großzügig aufgewertete Überführung und Neugestaltung des östlichen Rathausplatzes) sowie umfangreiche Baumpflanzungen unterstützen das Grünraumangebot.

Innenhofbereiche werden durch entsprechende Festsetzungen nicht für PKW-Stellplätze und/oder Garagen in Anspruch genommen sondern intensiv begrünt (mit einer Substratschicht von mind. 70 cm über Tiefgaragen). Festsetzungen zur Dachbegrünung (mind. 70% der Gebäudedachfläche mit einer Substratschicht von mind. 18 cm) kompensieren zusätzlich die Flächeninanspruchnahme. Insbesondere die Erweiterung des Blüherparks mit den entsprechenden Maßnahmen der Flächenentsiegelung stellt eine maßgebliche ausgleichende Maßnahme dar.

Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet. Dabei sind die jeweiligen lichten Straßenräume so großzügig bemessen, dass eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Gebäude gewährleistet ist und Baumpflanzungen ermöglicht und eingefordert werden. Wohnungsgrundrisse werden grundsätzlich so gestaltet, dass sie einerseits zum belebten öffentlichen Raum, wie auch zum ruhigen Hof ausgerichtet sind. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die vorgesehene Ausbildung von Quartieren mit ruhigen Innenhöfen ermöglichen angesichts der innenstadttypischen Vorbelastung durch Verkehrslärm eine angemessene Wohn- und Lebensqualität. Dazu tragen auch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen bei. In den Höfen sind oberirdische PKW-Stellplätze nicht zugelassen. Erforderliche Tiefgaragen werden direkt an die umgebenden Straßen angebunden. Auf diese Weise wird eine weitgehend störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs gesichert. Die gemäß § 6 SächsBO erforderlichen Gebäudeabstände werden eingehalten. Damit ist für eine ausreichende Be-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 34 von 72

lichtung und Belüftung Sorge getragen. Die Anordnung und Geometrie der Baukörper gewährleistet unter innerstädtischen Bedingungen die Besonnung von Wohnungen.

Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bedarf an privaten PKW-Stellplätzen wird ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen gedeckt, was zur geringeren oberirdischen Lärmimmissionen führt. Extensive Dachbegrünungen und intensive Begrünungen der Tiefgaragendächer mit starkem Substrataufbau sowie partiellen Verbindungen zu den natürlichen Bodenschichten begrenzen ökologische Beeinträchtigungen auf ein Minimum. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die beabsichtigte bauliche Dichte verursacht werden könnten, sind daher nicht erkennbar.

Die Bedürfnisse des Verkehrs wurden durch ein planungsbegleitend erstelltes Fachgutachten einschl. der notwendigen stadttechnischen Erschließung planerisch untersetzt. Eine ungewöhnlich große Planungstiefe schafft bereits in dieser frühen Phase Planungssicherheit für die spätere Realisierung. Der Anspruch einer reibungslosen Abwicklung des Individualverkehrs unter gleichberechtigter Berücksichtigung der Bedürfnisse der anderen am Verkehr teilnehmenden Personen kann somit nachweislich befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen nicht erkennbar entgegen.

Überschreitung zulässiger Grundflächen durch baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bzw. Nichtanrechnung von Garagengeschossen

Mit Bezug auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sowie § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige überbaubare Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf bzw. Garagengeschosse bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und der Zahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen sind. Als Konsequenz einer dichten Innenstadtbefbauung sind private PKW-Stellplätze zwingend in Tiefgaragen anzuordnen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Dächer der Tiefgaragen (in den Hofbereichen) intensiv zu begrünen sind, Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt werden und mindestens 5% der Innenhofflächen bis zu den natürlichen Bodenschichten freizuhalten und unversiegelt zu lassen sind.

Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Gebäudehöhe

Die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe stehen in direktem Bezug zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die starke Differenzierung der jeweiligen Gebäudehöhe ist städtebaulich begründet und soll eine lebendige, abwechslungs-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 35 von 72

reiche Quartiersgestaltung sichern. Mit der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens werden angemessene Geschosshöhen für Nichtwohnnutzungen gesichert. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass bei Wohnnutzung ein Sockelgeschoss ausgebildet wird, um die private Nutzung vom öffentlichen Straßenbereich abzuheben.

Die Gestattung von Ausnahmen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlaufbauten wird begrenzt bzw. bei mehr als VI-geschossigen Gebäuden vollständig ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um eine Störung der Ansichten der Dachlandschaft zu vermeiden. Damit technisch bedingte Dachaufbauten nicht die Ansicht der Gebäude stören und sich negativ auf das Stadtbild auswirken, müssen technische Aufbauten hinter der Gebäudekante zurücktreten.

Bezugspunkt für die jeweils zulässige Gebäudehöhe sowie für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist die Höhe der angrenzenden fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika.

5.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baufelder wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Struktur der angrenzenden Altstadt fortgesetzt, ein urbanes Gefüge geschaffen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Mit dem Ziel einer straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung werden an öffentlichen Straßen jeweils Baulinien festgesetzt. Klar definierte geringfügige Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bauteile handelt. Konstruktive oder gestalterische Aspekte können ein Zurückweichen oder Überschreiten der Baulinie erfordern. Dabei darf die Wirkung des Gesamtbaukörpers, der straßenbegleitend einen geschlossenen Eindruck vermitteln soll, nicht beeinträchtigt werden.

Die Gebäude entlang der Planstraße A dürfen zur Ausbildung von Arkaden von der festgesetzten Baulinie zurückweichen. Der Bereich der verlängerten Herkulesalle mit großzügig angelegten öffentlichen Flächen und Nutzungen stellt die Verbindung zwischen historischer Altstadt und der bedeutenden Parkanlage Großer Garten her. Dieser Bereich ist von übergeordnetem Interesse und wird sowohl von Dresdnern als auch von Touristen zum Flanieren und für sportliche Aktivitäten genutzt. Dementsprechend ist eine öffentliche Nutzung in Erdgeschoss (Läden, Café o.ä.) sowie eine gewerbliche Nutzung im ersten Obergeschoss (Büros, Praxisräume o.ä.) der angrenzenden Gebäude gewünscht. Dies kann wirkungsvoll durch die Ausbildung von Arkaden baulich gestützt werden.

5.1.5 Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

Die textliche Festsetzung zur Maximalbreite von Baugrundstücken gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten ist abgeleitet aus den Ergebnissen des im Jahr 2015/2016 durchgeführten Werkstattverfahrens und verfolgt das Ziel eines an der kleinteiligen Parzelle orientierten Städtebaus. Für besondere bauliche Situationen (Eck-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 36 von 72

grundstücke, Grundstücke mit öffentlichen Durchgängen oder Grundstücke mit Zulässigkeit für Arkadengebäuden) sind entsprechend breitere Wohnbaugrundstücke zulässig.

5.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder sind gem. § 49 SächsBO im erforderlichen Umfang (s. dazu VwV zur SächsBO) auf eigenen Grundstücken herzustellen. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist gemäß textlicher Festsetzung in den Baugebieten nur in unterirdischen Geschossen zulässig um ausreichend begrünte Innenhöfe zu ermöglichen und diese von verkehrlichen Belastungen freizuhalten.

5.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf*Gemeinbedarfsfläche am Deutschen Hygiene-Museum*

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Blüherpark und dient der Erschließung der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Kultureinrichtung Deutsches Hygiene-Museum. Um diesem Nutzungszweck gerecht zu werden, bedarf es einer anderen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als der des umliegenden Parks. Mit der Festsetzung als nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für kulturelle Zwecke wird dem unmittelbaren und funktional notwendigen Zusammenhang zum Museum entsprochen. Während der Hauptzugang des Deutschen Hygiene-Museum für die Öffentlichkeit von der Ostseite her erfolgt, befinden sich auf der Nordseite im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche die Zugänge und Tore für die Belieferung, die Ver- und Entsorgung sowie die Werkstätten. Dieser Bereich muss durch große Fahrzeuge (u. a. auch Lastzüge) erreichbar sein. Die Gemeinbedarfsfläche ist so dimensioniert, dass das Zufahren, Rangieren, Wenden und Abfahren solcher Fahrzeuge (ggf. auch mehrere gleichzeitig) gewährleistet wird. In diesem Bereich sind ausschließlich Nebenanlagen (Einrichtungen der Andienung u.ä.) vorzusehen. Durch die Lage dieser Fläche innerhalb der Sachgesamtheit Blüherpark als auch durch die Tatsache, dass auf das Einzeldenkmal Deutsches Hygiene-Museum Rücksicht zu nehmen ist, bedarf die Gestaltung dieser Fläche besonderer Sorgfalt. Denkmalschutzrechtlichen Aspekten ist insbesondere Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen bewusst einer künftigen Detailgestaltung nicht vor. Diese ist im Rahmen einer angepassten und denkmalrechtlich bestätigten Planung zu erarbeiten.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, hier für die Bereitstellung der notwendigen Flächen für schulische Einrichtungen, müssen nicht zwingend dem jeweiligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet sein, in dem ein zusätzlicher Bedarf entsteht, sondern in dem betreffenden Schulbezirk liegen. Innerhalb des Schulbezirk Ortsamt Altstadt und in Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich eine Fläche, auf welcher eine bauliche Entwicklung beabsichtigt ist und welche dem Grunde nach hinsichtlich ihrer Größe und Lage für eine Schulnutzung geeignet ist. Das Grundstück befindet sie sich in kommunaler Verfügung. Es besteht der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, über welchen die Nutzung der Fläche planungsrechtlich gesichert werden kann, soweit die Notwendigkeit besteht.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 37 von 72

5.1.8 Verkehrsflächen und -anlagen

Die zeichnerischen Festsetzungen von Verkehrsflächen dienen der gesicherten Erschließung künftiger Bebauung, einer geordneten Verkehrsführung einschl. der Einbindung neuer Verkehrsstrassen in bestehende Verkehrsanlagen sowie der Sicherung beabsichtigter Quartiersdurchgänge für Fußgänger. Die Ausweisung von Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich bietet Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, ermöglicht eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer/innen und führt zu einer deutlichen Reduzierung von Lärmbelastungen im Quartier.

Notwendige öffentliche Stellplätze sind soweit wie möglich am Straßenrand der Quartiersstraßen angeordnet (s. dazu auch Ausführungen unter 4.4.4 - Ruhender Verkehr).

5.1.9 Flächen für die Abfallentsorgung

Im Plangebiet ist für je 750 Personen ein Standplatz für Wertstoffcontainer anzuordnen. Vorgaben des Merkblatts "Grundsätze für die Einordnung von WSCP-Standplätzen" sind zu beachten. Um Lärmbelastungen durch die Benutzung der Container zu reduzieren, werden zeitgemäße Unterfluranlagen textlich festgesetzt, die im Straßenraum weniger störend in Erscheinung treten. Konkrete Standorte sind in der Erschließungsplanung definiert.

Räume für die Hausmüllentsorgung werden auf den privaten Grundstücken, z. B. als Müllräume in den Gebäuden vorgesehen, von wo aus die Mülltonnen zur Abholung bereit gestellt werden.

5.1.10 Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz

Der in der Planzeichnung festgesetzte Erhalt von Bäumen hat vorrangig das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und in Verbindung mit Neupflanzungen die Freiraumqualitäten im Gebiet zu erhalten und die Randbereiche der Gartendenkmale Bürgerwiese und Blüherpark zu schützen. Im Umgang mit den erhaltenswerten Bestandsgehölzen und Bäumen sind die einschlägigen Regeln und Vorschriften zum Schutz dieser zu beachten (u. a. Gehölzschutzsatzung). Dazu gehört u. a. der Erhalt des geschützten Bereichs der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 Meter Radius) innerhalb der vorhandenen Standflächen; im gesamten Wurzelbereich keine Auf-/ Abgrabungen, Bestandshöhen sind bindend. Bei Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen innerhalb einer Verkehrsfläche sind die Schutzanforderungen der Bäume per se zu beachten. Weitere festgesetzte Gehölzpflanzungen sowie die geforderte Dach- und Tiefgaragenvegetation tragen zur Begrünung des Plangebietes bei, helfen die durch bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe auszugleichen und ermöglichen so das gewünschte Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern.

Die Maßnahmen M 1, M 2 und M 3 sind Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet (vgl. 5.2 der Begründung).

Für die untersuchten Artengruppen ist gem. Artenschutzgutachten ein Maßnahmenpaket von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 38 von 72

Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen östlich der Zinzendorfstraße werden als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche werden mehrere Funktionen und Planungsabsichten vereinigt:

- übergreifender Grünzug,
- Erhalt und Entwicklung des Blüherparks,
- Erweiterung der Erholungsangebote,
- Aufwertung des Umfeldes des Hygienemuseums.

Die Festsetzung dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Umsetzung notwendiger Kompensationsmaßnahmen.

Maßnahme M 1

Nach Rückbau des südlichen Gebäudeanbaus der ehem. "Robotrongaststätte" inklusive der Unterkellerungen und der im Umfeld des Gebäudes vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Zuwegungen mit Ausnahme der bestehenden Anliefer Rampen ist der gesamte Bereich zu verfüllen und anschließend als Rasenfläche herzustellen. Zulässig sind geeignetes, unbelastetes Bodenmaterial LAGA Z0 zur Auffüllung bis zum herzustellenden Planum, mindestens 10 cm Oberbodenauftrag und die Ansaat mit Landschaftsrasen.

Maßnahme M 2

Die versiegelte Fläche des bestehenden Parkplatzes ist zu entsiegeln. Die Bestandsbäume sind dabei zu erhalten. Die Fläche ist anschließend als Rasenfläche herzustellen. Zulässig sind geeignetes, unbelastetes Bodenmaterial LAGA Z0 zur Auffüllung bis zum herzustellenden Planum, mindestens 10 cm Oberbodenauftrag und die Ansaat mit Landschaftsrasen.

Maßnahme M 3

Die versiegelte Fläche des bestehenden Parkplatzes/Caravanstellplatzes ist zu entsiegeln. Die Bestandsbäume sind dabei zu erhalten. Die Fläche ist anschließend als Rasenfläche herzustellen. Zulässig sind geeignetes, unbelastetes Bodenmaterial LAGA Z0 zur Auffüllung bis zum herzustellenden Planum, mindestens 10 cm Oberbodenauftrag und die Ansaat mit Landschaftsrasen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 8. März 2017 eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Fläche der ehemaligen Robotron-Kantine beschlossen. Diese bislang als Teil der Ausgleichsmaßnahme M1 vorgesehene Fläche wäre bei einem Erhalt des Gebäudes zu ersetzen. Die durch den Ausschuss ebenfalls beschlossene Prüfung, ob eine in Qualität und Größe gleichwertige Ausgleichsfläche in der Innenstadt zur Verfügung steht ist erfolgt. Mit Stellungnahme des Umweltamtes zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass eine solche Fläche in der Innenstadt für die Landeshauptstadt nicht verfügbar ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 39 von 72

Maßnahmen zum Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz ergeben sich aus der "Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan 389, Dresden-Altstadt I Nr. 43, Stadtquartier am Blüherpark" - Teilbereich A" (MEP Plan GmbH) und den Maßnahmen des Grünordnungsplans (PRUGGER Landschaftsarchitekten). Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, deren Umsetzung - vor Baubeginn - durch artenschutzfachlich qualifiziertes Personal sowie durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden zu begleiten sind.

Ökologische Fäll-/ Baubegleitung

Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzfällungen und -rodungen sowie Abrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (Verbotszeitraum 01.03. bis 30.09.) zulässig. Kann der Verbotszeitraum nicht eingehalten werden, ist unbedingt eine ökologische Fällbegleitung hinzu zu ziehen.

Zu fällende Höhlenbäume und nachgewiesene potentielle Habitatbäume sind bezüglich einer Besiedelung mit Fledermäusen und Juchtenkäfer durch einen geeigneten Gutachter zu kontrollieren. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind durch den Gutachter geeignete Schutz- und Ersatzmaßnahmen zu benennen, und deren Durchführung zu begleiten, z. B. Lagerung der besiedelten Baumteile in geeigneter Weise, Umsetzung der Larven, Verschluss von Höhlen und Schnittstellen. Der Naturschutzbehörde ist ein Bericht der Gutachter über die Kontrollen, die durchgeführten Schutz- und Ersatzmaßnahmen und über den Verbleib der Tiere spätestens 2 Wochen nach den Fällarbeiten zu übergeben.

Nisthilfen für Vögel

Für die durch Abrissarbeiten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sind entsprechende artspezifische Kästen zu realisieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist an den neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des Plangeltungsbereichs zu realisieren.

Fledermausquartiere

Für die durch Abrissarbeiten betroffenen Fledermausquartiere sind entsprechende artspezifische Kästen zu realisieren. Die Anbringung der Fledermausquartiere ist an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangeltungsbereichs vorzusehen. Es wird eine Kombination verschiedener Kästen vorgeschlagen, um unterschiedliche Ansprüche an Quartiere zu gewährleisten.

Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate- und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Untersuchungsgebiet vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogendampflampen, die im Vergleich zu Quecksilberdampflampen einen geringeren Anteil UV-Licht in ihrem Spektrum aufweisen. Damit wird die Anziehung nachtaktiver Insek-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 40 von 72

ten verringert. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sollten solche mit dem Farbton "warmweiß" Verwendung finden. Die Verwendung von LED-Leuchten ist ebenfalls möglich, wenn eine relativ "warme" Lichtfarbe ("warmweiß" mit unter 3.300 K) zum Einsatz kommt. 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.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen und den mit entsprechendem Planzeichen festgesetzten Baumstandorten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen Pflanzungen von Bäumen sowie die Herstellung sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen. Straßenbaumpflanzungen und andere Baumpflanzungen sind gemäß aktuellem Merkblatt für Straßenbaumpflanzung der Landeshauptstadt Dresden auszuführen.

Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. In einigen Bereichen sind rechtzeitig vor der Umsetzung der Baumpflanzungen und der Festlegung der Arten Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft zu treffen.

Bäume im Straßenraum verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten und stadtgestalterischen Einbindung der Bebauung und der Umsetzung städtebaulicher freiraumplanerischer Ziele. Gehölzpflanzungen erfolgen als Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Gehölze entsprechend der Gehölzbilanzierung unter Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Randbereiche der Gartendenkmale Bürgerwiese und Blüherpark zu schützen sowie die bestehenden Baumreihen entlang der Petersburger Straße zu sichern.

Die in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlusts sind diese in der Mindestqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Db, StU 18-20 cm zu ersetzen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen festzulegen. Die im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m Radius) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 41 von 72

Pflanzbindung PB 1

Der Erhalt der Gehölzstrukturen an der Ostgrenze der Bürgerwiese ist in einem Abstand bis mindestens 10,00 m über die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs hinaus zu sichern. Die im Plan gekennzeichnete Gehölz- und Grünfläche, bestehend aus Einzelbäumen und Sträuchern, ist dauerhaft zu erhalten, zu sichern, zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Die Wurzelräume der Bestandsbäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m Radius) und der Großsträucher (Kronentraufe) sind gemäß § 2 Abs. 5 Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützte Standorte. Alle Eingriffe in diesen Bereichen, die zur Schädigung und/oder Zerstörung der Gehölze führen, sind verboten. Beeinträchtigungen durch den Bau der Planstraße E sind auszuschließen bzw. auf das absolut notwendigste Maß zu minimieren.

Für den wertvollen Altbaum Platane (Nr. 49 des städtischen Baumkatasters) sind zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutzbereich wird auf die halbe Fahrbahn verringert. Abhängig von einer noch ausstehenden Untersuchung des Kronentraufbereiches können jedoch weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Weitere Abgrabungen und Beeinträchtigungen der geschützten Standorte sind nicht zulässig.

Pflanzbindung PB 2

Die Grünfläche westlich der Planstraße F und die hier an das Plangebiet angrenzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Sie sind vor Beschädigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Die Wurzelräume der Bestandsbäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m Radius) sind gemäß § 2 Abs. 5 GSchS der LHD geschützte Standorte. Alle Eingriffe in diesen Bereichen, die zur Schädigung und/oder Zerstörung der Gehölze führen, sind verboten. Beeinträchtigungen durch den Bau der Planstraße F sind auszuschließen bzw. auf das absolut notwendigste Maß zu minimieren. Für die wertvollen Altbäume Platanen sind zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinausgehende Abgrabungen und Beeinträchtigungen der geschützten Standorte sind nicht zulässig.

5.1.11 Wegerechte

An einigen, klar definierten Stellen ist aus städtebaulichen Gründen beabsichtigt fußläufige Verbindungen zwischen der Dresdner Innenstadt und dem Deutschen Hygienemuseum sowie dem südlichen Bereich des Blüherparks zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden entsprechende Wegerechte durch die Quartiere festgesetzt und zweigeschossige Durchgänge der künftigen Bebauung gefordert.

5.1.12 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben sich durch Belastungen aus Verkehrslärm, den Außensitzplätzen gastronomischer Einrichtungen, der Andienung von Handelseinrichtungen sowie dem Betrieb der bestehenden Skateranlage. Zur Ermittlung der Lärmbelastungen wurde verfahrensbegleitend eine Schallimmissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen im Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 42 von 72

Bedingt durch den Straßen- und Schienenverkehr der St. Petersburger Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowohl tags als auch nachts überschritten. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Entsprechende Lärmpegelbereiche (LPB) sind für die betroffenen Fassaden festgesetzt sowie notwendige Schutzmaßnahmen beschrieben.

Für gastronomische Einrichtungen in den Baufeldern MI 01 und MI 02 (an der Planstraße A) wird die Anzahl der Außensitzplätze aus schallschutztechnischen Gründen auf 30 Sitzplätze pro Baufeld beschränkt. Im Nachtzeitraum ist die Bewirtschaftung von Außensitzplätzen wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte ausgeschlossen.

Wenn im MI 02 eine Handelseinrichtung mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche angeordnet wird, sind zum Schutz angrenzender Wohnungen Restriktionen bei der Warenanlieferung zu befolgen.

Beim Betrieb der bestehenden Skateranlage treten an den angrenzenden Misch- und Wohnbaugebieten deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. Freizeitlärmrichtlinie auf. Im Beurteilungszeitraum (tags) dürfen bei angrenzenden Fassadenabschnitten keine maßgeblichen Immissionsorte entstehen. Dies wird nur durch die benannten Maßnahmen erreichbar sein. Im Nachtzeitraum ist die Nutzung der Skateranlage bereits heute untersagt. Das "Nachtskaten" wird als seltenes Ereignis eingestuft und ist aus schalltechnischer Sicht daher unproblematisch.

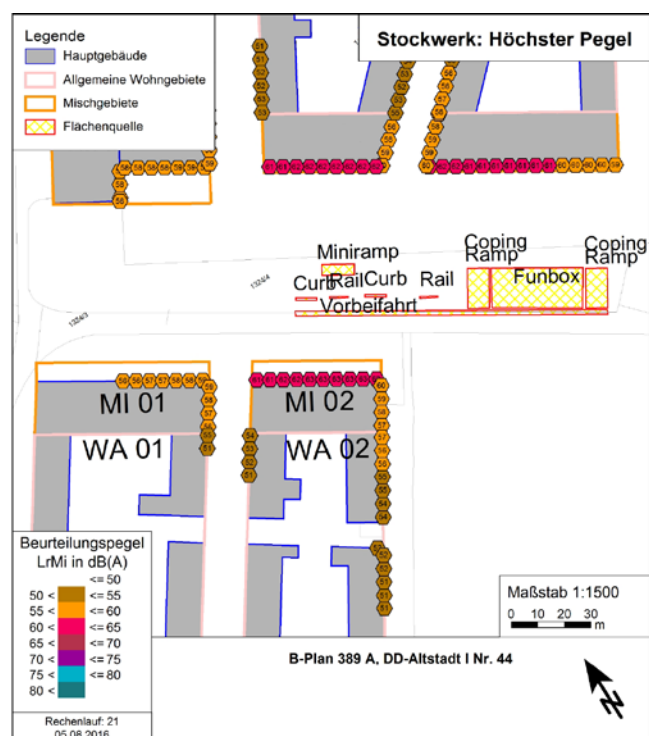


Abb.: Skateranlage - Freizeitlärm Ruhezeit (vgl. cdf Schallimmissionsprognose, Anhang 3.3.1)

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 43 von 72

5.2 Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus der Eingriffsbilanzierung der verfahrensbegleitend erarbeiteten Grünordnungsplanung. Mit diesem Bewertungsschema werden die einzelnen Schutzgüter des Plangebietes differenziert beurteilt, jeweils vor und nach dem Eingriff.

Das Plangebiet umfasst Bereiche nach § 34 BauGB (Innenbereich) sowie Flächen nach § 35 BauGB (Außenbereich). Die Gehölze im Außenbereich wurden nach dem "Dresdner Modell" über den Flächenansatz der Kronentraufbereiche im Schutzgut Arten und Biotope bewertet. Für das im Innenbereich liegende Plangebiet ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Hier erfolgt eine Gehölzbilanzierung unter Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (GSchS) bei Unterscheidung nach bebauten/unbebauten Grundstücken gemäß landesrechtlicher Vorgaben. Die Auflistung der zu fällenden Gehölze und der ermittelten erforderlichen Neupflanzungen ist dem Fachbeitrag Grünordnung zu entnehmen. Der Verlust geschützter Gehölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden auszugleichen. Der nicht im Plangebiet realisierbare Anteil an Neupflanzungen wird ggf. mit einer zweckgebundenen Geldzahlung an die Stadt abgelöst, damit extern, aber vorwiegend in der Nähe des Plangebietes, die Neupflanzungen im Rahmen einer städtischen Sammelmaßnahme umgesetzt werden können.

Die geplante Bebauung des Außenbereichs mit den dazugehörigen Erschließungsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte nach dem Numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft "Dresdner Modell". Das Schema dient der einheitlichen Bewertung von Flächen auf dem Stadtgebiet von Dresden und als Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Die Maßnahmen (M 1 - M 3) befinden sich auf der Fläche östlich der Zinzendorfstraße. Der sich dort befindende südliche Gebäudeanbau der ehemaligen "Robotron-Kantine", der Parkplatz Zinzendorfstraße und der Caravanparkplatz sind zum Rückbau und zur Entsiegelung vorgesehen. Anschließend soll eine Wiederherstellung und Entwicklung der Parkanlage Blüherpark-Nordwest erfolgen. Die Bilanzierung weist eine ausgeglichene Bilanz für die betrachteten Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt und Erholungseignung auf.

Weiterhin werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, zur Minimierung von Flächenversiegelungen, zur Dachbegrünung und zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen getroffen.

5.3 Bedingte Festsetzungen

Aufgrund früherer Nutzungen (Labore und Einrichtungen zur galvanische Oberflächenbehandlung) sind Bodenkontaminationen auf der in der Planzeichnung mit *Altfl. 01* gekennzeichneten Fläche nicht auszuschließen. Daher ist eine sachkundige Gefährdungsbewertung

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 44 von 72

zu erstellen, womit der Gefahrenverdacht und dessen Konfliktpotenziale soweit aufzuklären ist, dass im Rahmen der planungsgemäßen Nutzung eine Gesundheitsgefährdung durch Bodenkontaminationen oder schadstoffhaltige Bodenbeimengungen ausgeschlossen ist bzw. durch Sanierung und/oder bautechnische Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Altlastenuntersuchungen sind grundsätzlich entsprechend den Anforderungen in Anhang 1 BBodSchV durchzuführen.

Die Erfüllung der v. g. Bedingung ist durch Vorlage einer Planung über die Herrichtung des Baugrundstücks, insbesondere eines gesundheitlich unbedenklichen Oberbodenhorizontes, einschließlich der Dokumentation der zugrundeliegenden Altlastenerkundung und Gefährdungsbewertung nachzuweisen. Die Untersuchungsparameter sind in Auswertung der Nutzungshistorie des Baugrundstücks abzuleiten. Die relevanten Wirkungspfade werden von der zukünftigen baulichen Nutzung und den Schadstoffeigenschaften bestimmt.

Der gesundheitlich unbedenkliche Oberbodenhorizont muss mindestens der in Anhang 1, Tabelle 1 BBodSchV angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen. Die Gefährdungsbewertung und der Sanierungsbericht sind durch Sachkundige der Altlasten- und Abfallbehandlung zu erstellen. Der dauerhafte Gefährdungsausschluss ist durch Sachkundige zu bestätigen.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die ausgewiesenen 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.

5.4.1 Fassadengestaltung

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen ein dem Ort angemessenes Erscheinungsbild gewährleisten. Sie dienen darüber hinaus dem Artenschutz. Um das Kollision- und Unfallrisiko für vorkommende Vogelarten zu minimieren, sollen Spiegelungen der Landschaft und Vortäuschen von freier Sicht vermieden werden.

Die Festsetzungen ergänzend wurde ein Gestaltungshandbuch für das Gebiet als Anlage der städtebaulichen Verträge zwischen Stadt und den Eigentümern erarbeitet.

5.4.2 Dächer und Dachaufbauten

Die Festsetzung der Flachdächer in Verbindung mit Höhenbegrenzungen und den Einschränkungen auch für technische Aufbauten soll ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes sichern und eine nachhaltige Störung des Landschafts- und Ortsbildes verhindern.

Um die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades zu mindern, sind die Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen. Die begrünten Flächen sind Bestandteil der anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen. Die festgesetzte Substrathöhe der Tiefgaragenbegrünung sichert eine dem Hofbereich angemessene Bepflanzung. Um für das Gebiet typische große Park-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 45 von 72

bäume pflanzen zu können, wird festgesetzt, dass ein Flächenanteil von 5 % unversiegelt bleibt. Eine Erhöhung dieses Wertes zur Verbesserung der Wuchsbedingungen von Gehölzen kann erfolgen, wenn andere Vorschriften (z. B. SächsBO i. V. m. Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden) nicht entgegenstehen.

Dachbegrünungen fördern nachweislich die Verbesserung des Mikroklimas innerhalb eines Baugebietes. Es kommt außerdem zu einer Bindung von Staub- und Luftschadstoffen. Der Eingriff in die Schutzgüter Klima und Wasser wird reduziert. 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 aus dem Straßenraum nicht sichtbar in Erscheinung treten.

5.5 Kennzeichnungen

Das Plangebiet beinhaltet eine im Altlastenkataster erfasste Teilfläche einer Altlastenverdachtsfläche (SALKA-Nr. 62/233022). Diese ist in der Planzeichnung mit *Alt/. 01* gekennzeichnet. Da die Böden dieser Fläche voraussichtlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan aufzunehmen.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen*Denkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)*

Ein Großteil der öffentlichen Parkanlage des Blüherparks ist als Flächendenkmal eingetragen und geschützt. In ihr, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 389 A-1, liegt das historische "Wachhaus Prinz-Georg-Palais" das gem. Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) als unbewegliches Kulturdenkmal eingetragen ist.

Die öffentliche Parkanlage Bürgerwiese steht, wie der Blüherpark auch, als Kulturdenkmal bzw. als Sachgesamtheit Gartendenkmal unter besonderem Schutz (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Die Erhaltung liegt wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Bedeutung im öffentlichen Interesse.

Die Denkmäler werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und ihre Flächen, soweit sie innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen, in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Überschwemmungsgebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 46 von 72

5.7 Hinweise

Die im Textteil des Rechtsplans (Blatt 2) gegebenen Hinweise dienen als Information für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens.

5.7.1 Archäologische Bodenfunde

Die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.

Da es sich beim Geltungsbereich um ein stadtgeschichtlich sensibles Gebiet handelt, ist bei Bodenaufschlüssen speziell in baugeschichtlich bedeutsamen Bereichen wie z. B. am ehemaligen Standort des Palais Oppenheim auf mögliche Funde besonders zu achten.

5.7.2 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.

5.7.3 Altlasten / Trümmerschuttvorkommen

Neben der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche sind derzeit keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung bei Feststellung bisher unbekannter Altlastenflächen wird daher mit Verweis auf SächsABG ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig innerhalb eines Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Auch wenn großflächige Trümmerschuttverbreitungen keine Altablagerungen i.S. des BBodSchG sind, können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken. Deshalb ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen bzw. nachzuweisen. Die Mächtigkeit der unbelasteten Oberbodenschicht muss mindestens der in Anhang 1, Tabelle BBodSchV angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen.

5.7.4 Bodenschutz / Bodenaufschlüsse

Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und möglichst wieder verwendet werden. Auf bestehende gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten gem. Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) wird entsprechend hingewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 47 von 72

5.7.5 Gehölzschutz

Die Bürgerwiese ist denkmalgeschützte Sachgesamtheit von hohem Rang, welche im Rechtsplan als Nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Eingriffe bedürfen der denkmalrechtlichen Zustimmung. Eine denkmalrechtliche Zustimmung wurde nur unter der Maßgabe der geplanten Lösung in Aussicht gestellt, dies beinhaltet auch ausdrücklich die Berücksichtigung eines Gehweges auf der Seite des Parks, um Schädigungen der Anlage aufgrund sich entwickelnder „Trampelpfade“ zu auszuschließen. Gleichfalls bedingen Belange des Gehölzschutzes wie z. B. der Schutz der großen Platane im Eingangsbereich der Planstraße E die geplante Bauflucht. Die vorhandenen Gehölze würden bei einem weiteren Heranrücken der Straßenverkehrsanlage nicht zu erhalten sein, da sonst über die Maße große Eingriffe in den Wurzelbereich erfolgen würden und sonstige Maßnahmen des Wurzelschutzes nicht mehr getroffen werden können.

Gehölzbestände sind entsprechend DIN 18920 zu schützen. Darüber hinaus wird auf die bestehende Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden hingewiesen.

Der Schutz von zu erhaltenden Gehölzen ist auch während der Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Entsprechende detaillierte Anforderungen können in der Baugenehmigung sowie in der Ausführungsplanung für die Erschließung (im Besonderen bei den Planstraßen E und F) verankert werden.

5.7.6 Artenschutz

Neben Abbruch von Gebäuden wird die Beseitigung und Überbauung von Brachland inklusive der dazugehörigen Gehölze notwendig. Aus diesen Gründen ist von einer Betroffenheit besonders geschützter Tierarten auszugehen. Im Vorfeld der ersten Abbrucharbeiten erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet. Durch die daraus resultierenden Maßnahmen werden für die schützenswerten Arten und Artengruppen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

5.7.7 Belange des Vermessungswesens

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

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 48 von 72

6. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	65.953 m ²	100 %
Baugebietsflächen	30.943 m ²	46,91%
davon Allgemeine Wohngebiete (WA)	28.227 m ²	42,79 %
davon Mischgebiete (MI)	2.716 m ²	4,12 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.361 m ²	3,58 %
Verkehrsflächen	20.892 m ²	31,68 %
davon Straßenverkehrsfläche	930 m ²	1,41 %
davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	19.962 m ²	30,27 %
Öffentliche Grünflächen	11.757 m ²	17,83 %
davon Parkanlage (Blüherpark/Bürgerwiese)	9.628 m ²	14,60 %
davon sonstige öffentliche Grünflächen	2.129 m ²	3,23 %

7. Plandurchführung / Kosten

Die Flurstücke des Plangeltungsbereichs befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Der überwiegende Flächenanteil gehört einem Immobilienunternehmen (Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH), das über einen städtebaulichen Vertrag zur anteiligen Kostenübernahme verpflichtet wurde. Die Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH tritt als Erschließungsträger in die Erschließung des Gesamtgebiets ein.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 49 von 72

Im Bereich des Baufeldes WA 05 sowie zwischen Planstraße A und der nördlich angrenzenden Fläche besteht ein Bodenordnungsbedarf. Die Planung stellt darauf ab, dass parallel zum Bebauungsplan vor bzw. bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist. Fragen der Erschließung als auch die sich in der Folge ergebenden Übertragungen von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen sind im städtebaulichen Vertrag bzw. im Grundstücksübertragungsvertrag geregelt. Innerhalb des WA 05 wurde die Planung so entwickelt, dass eine Bebauung sich so weit als möglich an der dort vorhandenen „historischen“ Parzellenstruktur orientiert. Aufgrund der sehr kleinteiligen Struktur und Größe der Flurstücke ist eine Bebauung einzelner Parzellen unter heutigen Anforderungen nicht mehr sinnvoll möglich. Es bedarf einer Zusammenlegung von Flurstücken, um sinnvolle Baugrundstücke zu erhalten. Eine Planung, welche alle aktuellen Eigentumsverhältnisse in der Form beachten würde, dass allen Eigentümern ein voneinander unabhängiges Bauen erlauben würde, ist bei den bestehenden Grundstückszuschnitten nicht bzw. nur schwer umsetzbar. Für dieses Baufeld sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig, welche sich im privatrechtlichen Zuerwerb von Grundstücken als auch einer Umlegung (ggf. freiwilliges Umlegungsverfahren) erreichen lassen.

Um die vorgesehene Erweiterung der öffentlichen Parkanlage des Blüherparks westlich des Deutschen Hygiene-Museums realisieren zu können, sind die dafür benötigten Flächen über einen Grundstückstausch bzw. über eine privatrechtliche Vereinbarung in kommunales Eigentum zu überführen.

Im Plangebiet sind umfangreiche verkehrliche und medientechnische Aufwendungen der Erschließung notwendig.

Es ist vorgesehen, Fragen der Erschließung und Durchführung der Planung durch städtebaulichen Vertrag mit der Immobilien-Projekt Lingner Altstadtgarten Dresden GmbH bis zum Satzungsbeschluss zu regeln. Bestandteil dessen werden ebenfalls Fragen zur Gestaltung sein. Für die Entwicklung des Gebietes wurde ein Gestaltungshandbuch erstellt, welches über die vertraglichen Regelungen mit allen Eigentümern Verbindlichkeit erreicht.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 50 von 72

Teil B: Umweltbericht**1. Einleitung****1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Das Plangebiet Nr. 389 A-1, Dresden-Altstadt I Nr. 44, Stadtquartier am Blüherpark-West, Südteil befindet sich östlich der Dresdner Innenstadt im Ortsamtsbereich Altstadt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Parkanlage Bürgerwiese, im Westen an die St. Petersburger Straße und im Norden an die Lingnerallee (vorhandene Skateranlage). Die östliche Grenze verläuft von Nord nach Süd zunächst parallel entlang des östlichen Gehweges der Zinzendorfstraße, dann rechtwinklig entlang der südlichen Bauflucht des Hauptbaukörpers der ehemaligen „Robotron-Kantine“ Richtung Osten. Weiter verläuft die Grenze an der Nord- und Westfassade des Deutschen Hygiene-Museums (DHM) herum bis zum südlichen Ende des Grundstücks des DHM und führt von da einige Meter nach Westen, schließt dann noch einen Caravanstellplatz ein und endet im Verlauf der östlichen Kante der Zinzendorfstraße wieder an der Bürgerwiese. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,60 ha. Das Plangebiet ist nahezu eben.

Im Plangebiet befinden und befanden sich ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude:

- Bürogebäude St. Petersburger Str. 15 mit mehreren Nebengebäuden und dazugehörigem Parkplatz sowie einem Ladehof,
- ein Gebäudeanbau der ehemaligen Betriebsgaststätte Robotron,

sowie östlich der Zinzendorfstraße:

- ein Parkplatz,
- eine zuletzt als Caravanparkplatz genutzte Fläche,
- eine Zufahrt zum Deutschen Hygiene-Museum mit dazugehörigem Parkplatz.

Die Gebäude westlich der Zinzendorfstraße werden zur Zeit entkernt und abgerissen. Der Parkplatz im Süden des Plangebietes wird zur Zeit als Caravanparkplatz genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Schaffung eines neuen Wohnstandortes Stadtquartier am Blüherpark-West durch

- Errichtung von 7 neuen Baugebieten (WA und MI) westlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee,
- Rückbau und Entsiegelung östlich der Zinzendorfstraße an der Stelle des Gebäudeanbaus der ehemaligen Betriebsgaststätte Robotron und benachbartem Parkplatz/Caravanparkplatz und anschließende Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord,
- eine neue Verkehrserschließung.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 51 von 72

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**Bodenschutz:**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Flächenverbrauch ist insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan 389 A-1 werden überwiegend zuvor bereits bebaute Flächen in einem innerstädtischen Gebiet überplant. Östlich der Zinzendorfstraße wird eine Rückbaumaßnahme durchgeführt, welche anschließend eine Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord ermöglichen soll. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Sicherung und Begrünung der Straßenräume und Freiflächen erzielt.

Naturschutz:

Die in § 1 BNatSchG formulierten grundsätzlichen Ziele sind:

- Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Sicherung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft.

Nach dem SächsNatSchG sind weiterhin:

- Naturgüter sparsam zu nutzen,
- Böden in ihrer Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt und natürliche Vegetationsflächen zu erhalten,
- natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und Rückhalteflächen zu erhalten und wiederherzustellen,
- schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen von Bestandteilen des Naturhaushaltes zu vermeiden,
- Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden bzw. auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas hinzuwirken,
- unbebaute Bereiche hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu sichern.

Die Pflicht, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, ist in §§ 14, 15 BNatSchG geregelt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 52 von 72

Gemäß § 44 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten. Der Schutz umfasst auch das Beeinträchtigungs- und Störungsverbot für die Nist-, Brut-, Lebens- und Zufluchtsstätten besonders oder streng geschützter Arten.

Da das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere Brutvogel- und Fledermausarten sowie Juchtenkäfer, in der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. in Altbäumen nicht auszuschließen ist, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung bezüglich der genannten Arten durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und ergänzende Empfehlungen berücksichtigt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998) stellt den betreffenden Bereich als "Gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil", als "Wohnbaufläche" und als "Grün- und Freifläche - Parkanlage" dar. Diese Darstellung entspricht der bisher vorherrschenden Nutzung.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren der Neuaufstellung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Flächennutzungsplan-Entwurf erfolgte vom 26. Februar bis 10. April 2015. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 16. Juni 2014 stellt den betreffenden Bereich als "Gemischte Baufläche" und als "Grün- und Freifläche - Parkanlage" mit einer im östlichen Bereich befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar und bestätigt damit die geplanten strukturellen Veränderungen im Gebiet.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Rahmenpläne Nr. 735 und 735.1 (Entwurf)

Der 1996 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplan 735 gab für das Plangebiet die städtebauliche Entwicklung einer Erweiterungsfläche für die Dresdner Innenstadt vor. 2012 wurden nach Durchführung eines Werkstattverfahrens "Südliche Pirnaische Vorstadt / Robotron" mit dem Rahmenplan 735.1 die Ziele angepasst und konkretisiert:

- Stärkung und Entwicklung der innerstädtischen Parkanlage Blüherpark zwischen Großer Garten und Innenstadt, Verbindung mit der Innenstadt über eine neugestaltete Lingnerallee (als verlängerte Herkulesallee),
- daran angelagert verdichtete Quartiere unter dem Motto "Wohnen und Arbeiten am Park" mit Erhalt bestehender Gebäude und Errichtung neuer Gebäude, vorwiegend für eine Wohnnutzung,
- zur stufenweisen Entwicklung,
- mit zwei separat verkehrlich erschlossenen Teilgebieten (sowohl von Norden von der Grunaer Straße als auch von Süden/Westen von der Bürgerwiese/Zinzendorfstraße bzw. St. Petersburger Straße), klar getrennt von einer West-Ost gerichteten Grün- und Freifläche der Lingnerallee mit vorwiegend Geh- und Radverkehr.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Ziele.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 53 von 72

Landschaftsplan (LP)

Im wirksamen LP ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsbereich, teilweise mit dem Entwicklungsziel "zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung", und mit der Entwicklung von Grünverbindungen in und entlang den Straßenzügen St. Petersburger Straße und Grunaer Straße sowie einem Grünzug im Zuge der Grünanlage Lingnerallee dargestellt. Randlich am Plangebiet vorbeiführend besteht das Ziel "Sanierung der Gewässergüte", dies bezieht sich auf den das Plangebiet unterirdisch querenden Kanal des Kaitzbaches.

Im Entwurf des Landschaftsplanes in Neuaufstellung ist das Plangebiet als bebaute Fläche und östlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee als Grün- und Erholungsfläche dargestellt. In dieser Grünfläche ist eine Teilfläche als Fläche für "Entsiegelung, Rückbau von Baulichkeiten, Beseitigung von Ablagerungen" gekennzeichnet. Weiterhin ist der "Erhalt und Entwicklung des Grünverbundes" in den das Plangebiet umgebenden Zügen Bürgerwiese, St. Petersburger Straße und Grunaer Straße sowie im Zuge der Grün- und Erholungsfläche Lingnerallee vorgesehen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Ca. 1 km nördlich des Plangebietes liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet "Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg":¹ Schutzzweck des FFH-Gebietes ist die Bewahrung der durchgängigen Elbe-Flusslandschaft mit unverbauten Abschnitten, wertvollen Hart- und Weichholzaunen, hohem Strukturreichtum und hoher Artendichte. Die Planungsziele des B-Plans 389 A-1 haben keine Auswirkungen auf den Schutzzweck des genannten FFH-Gebietes.

2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut**2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild***Pflanzen und Tiere*

Im Plangebiet befindet sich

- sowohl umfangreicher Gebäudebestand, welcher zur Zeit teilweise abgerissen wird – an den Gebäuden sind Strukturen wie Risse, Spalten und Fassadenverkleidungen vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Brutvogel- und

1) Verordnung zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung "Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz" vom 23. Februar 2011

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 54 von 72

- Fledermausarten dienen können,
- als auch ein umfangreicher Gehölzbestand der ebenfalls als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Brutvogel- und Fledermausarten dienen kann,
 - zudem war eine Besiedlung einzelner Altbäume durch den Juchtenkäfer (Eremit) zu vermuten.

Infolge der städtebaulichen Neugestaltung des Gebietes kommt es zum Verlust von Gehölzbestand und damit zum Verlust von Lebensräumen. Die Altbäume im Blüherpark Nord bleiben erhalten.

Im Rahmen der "Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung B-Plan 389, DD-Altstadt I Nr. 44, Stadtquartier am Blüherpark, Teilbereich A" (MEP Plan GmbH, 16.11.2015) wurden im gesamten Untersuchungsraum die vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten erfasst sowie die Gehölze auf die potentielle Besiedelung durch den Juchtenkäfer untersucht. Im Ergebnis wurden 17 europäische Brutvogelarten und 6 Fledermausarten ermittelt, ihre Brutplätze und Quartiere dokumentiert. Der Juchtenkäfer wurde nicht nachgewiesen, eine Eignung von Höhlen in alten Gehölzen ist aber gegeben, so dass sich für diese Gehölze eine ökologische Fällbegleitung erforderlich macht. Die relevanten Altbäume in der Parkanlage Blüherpark-Nord werden im Rechtsplan zum Erhalt festgesetzt.

In einem gesonderten Bericht wurden in Vorbereitung der zur Zeit durchgeführten Abrissarbeiten südlich der Lingnerallee die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen für diesen Teilbereich der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Grundstückseigentümer zugearbeitet. Es erging ein gesonderter naturschutzrechtlicher Bescheid, die Abrissmaßnahmen erfolgen mit Begleitung durch das Fachbüro. Im B-Plan sind darüber hinaus folgende Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen:

- Reduzierung von Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerflächen, Fahrwege) auf das absolut notwendige Maß,
- Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar,
- Erhalt von Gehölzstrukturen, nicht zu erhaltende Gehölze sind wieder durch Gehölze zu ersetzen, vorwiegend im Wirkungsbereich des B-Planes,
- ökologische Baubegleitung von Abriss- und Fällmaßnahmen (hier beschränkt auf die im Gutachten besonders gekennzeichneten Altbäume),
- Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren im Verhältnis von 1:2, in Summe insgesamt 6 artspezifische Nisthilfen für Brutvögel und 62 Fledermauskästen an den geplanten Neubauten,
- Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen z.B. durch Verzicht auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad,
- Integration von neuen Ansitzwarten auf den Dächern der geplanten Neubauten für die Art Turmfalke,
- Wahl geeigneter Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zur Verringerung des Anziehens nachtaktiver Insekten.

Ergänzend wird vorgeschlagen:

- den Verlust von Nahrungsflächen für die vorkommenden Arten durch die Anlage

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 55 von 72

- extensiver Grünflächen und von Saumbiotopen im Plangebiet zu kompensieren,
- den Verlust von Gehölzen durch die Pflanzung von vorwiegend einheimischen Baumarten im Plangebiet zu kompensieren.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Pflanzgebote zur Herstellung und Entwicklung von Grünflächen sowie textliche Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünflächen und Gehölze aufgenommen. Die entfallenen Lebensräume werden damit teilweise ersetzt. Die Pflanzenauswahl mit einem Mindestanteil an einheimischen Gehölzen dient der Schaffung hochwertiger Lebensräume. Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage Blüherpark-Nord soll diese gleichzeitig als Erholungsfläche entwickelt werden.

Weiterer Lebensraum vor allem für Insekten und andere Kleinlebewesen entsteht auf den extensiv begrünten Dächern der geplanten Neubauten sowie in den intensiv begrünten Innenhöfen (über Tiefgaragen) der neuen Wohnquartiere – jeweils zu einem Mindestanteil von 70%. Die Festsetzung einer Mindeststärke der Substratschichtdicke zielt auf eine hohe Qualität der Dach- und Hofbegrünung.

Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Dresdner Elbtalweitung und ist Teil der sogenannten Mittelterrasse. Die Versickerungseignung des Bodens ist auf Grund bindiger Deckschichten als "wenig günstig" zu charakterisieren. Die Böden sind im gesamten Plangebiet anthropogen überformt und zu einem großen Teil versiegelt.

Das Plangebiet beinhaltet eine im Altlastenkataster erfasste Teilflächen einer Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Robotron-Messelektronik "Otto Schön" (SALKA-Nr. 62/233022). Auf Grund der früheren Nutzung als Labor und galvanische Oberflächenbehandlung sind partielle Bodenkontaminationen nicht auszuschließen. Im B-Plan ist die Teilfläche zunächst gekennzeichnet. Durch die geplante sensiblere Nutzung Wohnen (an Stelle vormals Gewerbe) machen sich Erkundungsuntersuchungen (nutzungs- und schutzgutbezogene Gefährdungsabschätzungen) erforderlich, um nachfolgend Sanierungsmaßnahmen abzuleiten oder die Verdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster archivieren zu können.

Zusätzlich liegt das Plangebiet vollständig in einem Bereich von Trümmerschuttvorkommen in Folge Kriegezerstörungen. Großflächige Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altablagerungen i.S. des BBodSchG² (vergl. § 2, Abs. 5, Ziffer 1 BBodSchG). Dennoch können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken. Deshalb ist in Erfüllung des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen bzw. nachzuweisen. Die Mächtigkeit der

2) **BBodSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 56 von 72

unbelasteten Oberbodenschicht muss mindestens der in Anhang 1, Tabelle BBodSchV³ angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen.

Wasser (Oberflächen-, Grund-, Niederschlagswasser, überschwemmungsgefährdetes Gebiet)

Der mittlere Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt ca. 7,00 m. Der Gebietstyp des natürlichen Wasserhaushaltes ist mit "Gebietstyp III - verdunstungs- sowie versickerungsdominiert" zu charakterisieren. Durch die Festsetzung von intensiver Dachbegrünung (in den Innenhöfen) und extensiver Dachbegrünung (auf den Gebäuden) wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. Durch die Festsetzung von Befestigungen von PKW-Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen wird die Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Bilanzierung nach Dresdner Modell weist für das Schutzgut Wasserhaushalt eine Verbesserung bei Realisierung der Planung aus.

Ansonsten liegen im Verlauf der Zinzendorfstraße / Lingneralle (Richtung Blüherstraße) und in den umliegenden Straßenzügen Mischwasserkanäle der Stadtentwässerung Dresden GmbH.

Im Verlauf der Zinzendorfstraße bis Lingneralle / Mitte Skateranlage, von dort im schrägen Verlauf in Richtung Nordwesten liegt zudem noch ein Regenwasserkanal. Dieser Kanal stellt eine Besonderheit dar, denn es handelt sich hier um einen verrohrten (gemauerten) Kanalabschnitt des Kaitzbaches. Der Kaitzbach wurde vor Jahren im Abschnitt Lennéstraße / Zinzendorfstraße i.R. einer Sanierungsmaßnahme offengelegt. Der offene Bach endet nun außerhalb des Plangebietes östlich der Zinzendorfstraße auf Höhe eines Schulgrundstücks, das Wasser fließt hier in den beschriebenen Kanal. I.Z.m. der Aufgabenstellung für das diesem B-Plan 389 A-1 vorlaufenden Werkstattverfahrens "Wohnquartier Zinzendorfstraße" wurde den teilnehmenden Architekturbüros freigestellt, auch eine abschnittsweise Offenlegung des Kaitzbaches im Gebiet zu prüfen, im Siegerentwurf kam dies aber nicht zum Tragen. Unabhängig davon liegt der beschriebene Kanal jetzt und auch künftig unterhalb des öffentlichen Straßenraumes. Der IST-Stand kann jetzt beibehalten werden, wenn durch die im B-Plan beabsichtigten Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine künftige Offenlegung eines weiteren Abschnitts in Verantwortung der Stadt nicht unmöglich gemacht wird – das ist hier gegeben.

Zusätzlich ist noch zu berichten, dass zur Zeit durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH geprüft wird, ob ein Anteil des im Gebiet anfallenden Regenwassers in diesen Kanalabschnitt eingeleitet werden kann.

Zum Hochwasserereignis 2002 gab es von Süden kommend eine Überschwemmung durch Hochwasser der Vereinigten Weißeritz. Diese Ausdehnung wurde nachfolgend als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Später, nach erfolgten zahlreichen Hochwasserschutzmaßnahmen im gesamten Gewässerverlauf der Vereinigten Weißeritz incl.

3) **BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

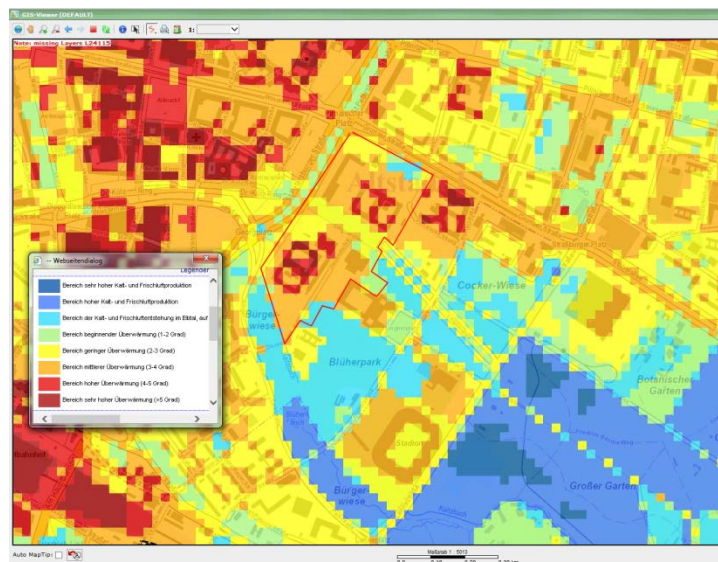
Fassung vom 1. März 2018

Seite 57 von 72

Einzugsgebiet, konnte diese Charakterisierung in ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet geändert werden. Der Bereich reicht bis in die Fläche der Bürgerwiese hinein, endete jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Stadtklima

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt und dem hohen Versiegelungsgrad im Bestand weist das Plangebiet überwiegend mittlere Überwärmungsraten auf. Im Bereich der bestehenden Bebauung tritt, u.a. durch eingeschränkte Durchlüftungsverhältnisse, eine hohe bis sehr hohe Überwärmung auf. Klimatisch ausgleichend wirken auf dieses Gebiet die unmittelbare Nähe zum Blüherpark und die Grünflächen entlang der Lingnerallee – siehe die folgende Abbildung, Ausschnitt aus der synthetischen Klimafunktionskarte:



Durch die Neubebauung besteht die Möglichkeit, die mikroklimatischen Bedingungen zu verbessern und günstigere bioklimatischen Bedingungen als bisher zu schaffen. Nur ein Gebiet, das seinen Bewohnern, arbeitenden Menschen und Besuchern klimatisches Wohlbefinden vermittelt, wirkt anziehend und identitätsstiftend. Es ist dahingehend Sorge zu tragen, dass die Bewohner in ihrer unmittelbaren Umgebung Flächen und Räume finden, die wenig beeinträchtigt sind von Luftverunreinigungen und Lärm, die bepflanzt und bewusst gestaltet sind und somit einen physischen und psychischen Ausgleich schaffen.

Da es sich überwiegend um Wohnbebauung handelt, ist v.a. darauf zu achten, die Erwärmung der Gebäudekörper am Tag möglichst gering zu halten, um nachfolgend auch die nächtliche Überwärmung gering zu halten. Klimatische Ausgleichsflächen sollten für den Aufenthalt am Tag geschaffen werden.

Es wird daher empfohlen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades in den Innenhöfen auf ein Minimum,
- intensive Begrünung der Innenhöfe (auf den Tiefgaragen),

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 58 von 72

- Begrünung der Fassaden zur Planstraße E und Planstraße F (dies dient auch dem Lärmschutz und der Filterung von Luftschadstoffen),
- Begrünung der Dachflächen der V-geschossigen Wohngebäude (WA 01-05) zwischen den VI-/VII-geschossigen Gebäuden intensiv und begehbar. Ist dies nicht möglich, sollten diese Dächer extensiv begrünt werden mit einer Dicke des Begrünungsaufbaus von > 15 cm,
- die Entsiegelung und Begrünung der Fläche östlich der Zinzendorfstraße

Landschaftsbild

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes geringwertig. Es gibt weder im Bestand noch bei Umsetzung der Planungsziele stark visuell wirkende Substanz. Das außerhalb des Plangebietes liegende, aber unmittelbar östlich angrenzende Deutsche Hygiene-Museum ist ein Solitärbau, der hier zum Plangebiet aber nur mit seinem untergeordneten Gebäudeteil der Werkstätten wirkt. Darum wurde entschieden, diesen Aspekt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe nächster Abschnitt) nicht gesondert zu berücksichtigen.

Einzig hervorzuheben ist die Sichtbeziehung über die Grün- und Freifläche der Lingnerallee zum Rathausurm. Diese Sichtbeziehung wird mit den Planungszielen beachtet und durch die beabsichtigte Gestaltung der Grün- und Freifläche, auch über die St. Petersburger Straße hinweg zum Rathausplatz, noch gestärkt. Mit der nachfolgenden Bauleitplanung im östlich angrenzenden Teilbereich B soll diese Sichtbeziehung auch in Richtung Osten auf die Herkulsallee des Großen Gartens hergestellt werden.

Das Planungsziel Entsiegelung und Begrünung der Fläche östlich der Zinzendorfstraße läßt eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild erwarten.

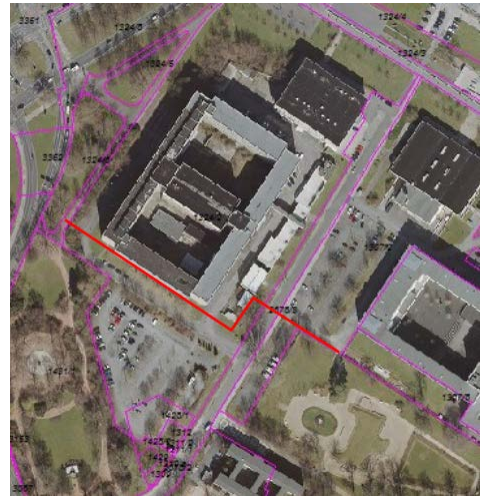
Eingriffsregelung

Im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft „Dresdner Modell“ vorgenommen. Dabei wurde nur der Flächenanteil als neuer Eingriff gewertet, welcher sich südlich der zu Beginn des Bauleitplanverfahrens vorhandenen Bestandsbauten zwischen der St. Petersburger Straße und der Zinzendorfstraße befindet – siehe in der folgenden Abbildung südlich der eingetragenen Linie:

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 59 von 72



Bei einem gegenzurechnenden Ausgleich konnte die Fläche östlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee bilanziert werden. Der sich dort befindende südliche Gebäudeanbau der ehemaligen Betriebsgaststätte Robotron, der Parkplatz Zinzendorfstraße und der Caravanparkplatz sind zum Abriss und Entsiegelung vorgesehen, damit anschließend eine Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord erfolgen kann.

Die Bilanzierung weist eine ausgeglichene Bilanz für die betrachteten Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt und Erholungseignung auf.

Bei der Gehölzbilanzierung wurden nur diejenigen Gehölze nördlich der oben eingetragenen Linie berücksichtigt, dabei wurde die Anwendung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (GSchS) bei der Bewertung nach den bebauten/unbebauten Grundstücken gemäß landesrechtlicher Vorgaben differenziert. (Die Gehölze südlich der eingetragenen Linie wurden nach dem DD-Modell über den Flächenansatz der Kronentraufbereiche im Schutzgut Arten und Biotope bewertet.) Die Gehölzbilanz ergibt:

- auf den bebauten Grundstücken werden zwar 92 Gehölze gefällt, aber nur 21 Gehölze fallen unter die GSchS und sind mit 107 Neupflanzungen der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen,
- der GOP schlägt im Plangebiet 105 Neupflanzungen vor,
- der nicht im Plangebiet einordenbare Anteil an Neupflanzungen wird mit einer zweckgebundenen Geldzahlung an die Stadt abgelöst, damit extern, aber vorwiegend in der Nähe des Plangebietes, die Neupflanzungen im Rahmen einer städtischen Sammelmaßnahme umgesetzt werden können.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 60 von 72

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit*Schallschutz*

Das Plangebiet wird durch Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowohl von den umgebenden Hauptstraßen Bürgerwiese und St. Petersburger Straße als auch von den inneren Haupteerschließungsstraßen Zinzendorfstraße/Planstraße A erheblich beeinträchtigt.

Das schalltechnische Gutachten "Schallimmissionsprognose B-Plan 389 A Dresden-Altstadt I Nr. 44 Stadtquartier am Blüherpark-West" (cdf Schallschutz Consulting, 12.08.2016) ermittelte an den straßennächsten Fassaden der WA- und MI-Baugebiete Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, insbesondere

- die entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile mit dem erforderlichen Gesamtbauschalldämmmaß,
- die Ausstattung besonders sensibler Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung

wird die Einhaltung der zulässigen Innenraumpegel sichergestellt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar sind, verbleibt jedoch eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen in Straßennähe, z.B. am westlichen Ende der Grün- und Freifläche Lingnerallee.

Hinsichtlich Gewerbelärm konnte festgestellt werden, dass durch den Werkstattbetrieb des Hygienemuseums (im westlichen Gebäudeteil des Hygienemuseums) die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags sicher eingehalten werden. Nachts finden keine Werkstattarbeiten statt.

Als planerische Vorgabe sollte weiterhin untersucht werden, ob im Zuge der Lingnerallee vor jedem der daran angrenzenden MI-Baufelder Außengastronomieplätze möglich sind. Zunächst wurde je Baufeld von 50 Außengastronomieplätzen tags ausgegangen, die Berechnungen zeigten aber, dass dann in diesen MI-Baufeldern die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 / TA Lärm überschritten werden. Daraufhin wurde gutachterlich festgestellt, dass keine Überschreitungen tags auftreten, wenn die Außensitzplätze je Baufeld auf 30 reduziert werden. Eine Außengastronomie nachts (nach 22 Uhr) muss als unzulässig ausgeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Rechtsplan aufgenommen.

Ein kleiner Handelsbetrieb mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche wurde für das MI-Baufeld 02 westlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee untersucht. Ein solcher Betrieb ist grundsätzlich nur möglich

- wenn der Betrieb von Lieferfahrzeugen nur im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) angefahren wird,
- wenn Ladetätigkeiten nur vor der Nordost-Fassade des MI-Baufeldes erfolgen,
- und diese Ladetätigkeiten nur täglich 2 LKW mit jeweils 10 Be- und Entladevorgängen umfasst.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 61 von 72

Sollten diese Randbedingungen für einen Handelsbetrieb unrealistisch sein, so müssen alternativ schutzbedürftige Räume von Wohnungen für das 1. und 2. OG ausgeschlossen werden.

In Folge des Vorhandenseins der attraktiven städtischen Skateranlage Lingnerallee waren auch die Auswirkungen dieses Freizeitlärms auf die geplanten Baukörper zu überprüfen. Die Skateranlage wird tagsüber öffentlich genutzt, bis zu 10 Mal im Jahr finden auch Sonderveranstaltungen wie z.B. Wettkämpfe statt. Eine Nutzung nachts ist nicht zulässig und findet erfahrungsgemäß auch nicht statt.

Die Ermittlungen ergaben für die MI-Baufelder Immissionsrichtwertüberschreitungen tags (außerhalb der Ruhezeiten) bis zu 3 dB(A) und tags innerhalb der Ruhezeiten (wochentags 20 bis 22 Uhr, sonntags ganztägig) bis zu 8 dB(A). Für die sich an die MI-Baufelder anschließenden WA-Baufelder wurden Immissionsrichtwertüberschreitungen tags außerhalb der Ruhezeiten bis zu 2 dB(A) und tags innerhalb der Ruhezeiten bis zu 7 dB(A) festgestellt. Diese erheblichen Überschreitungen erfordern schallschutztechnische Lösungen, z.B. architektonische Lösungen, wie

- spezielle Grundrissgestaltungen von Wohnungen, so dass keine Aufenthaltsräume an den betroffenen Fassaden anliegen,
- keine zu öffnenden Fenster an den betroffenen Fassaden,
- Errichtung von Vorhangfassaden,

oder eine andere Nutzungszuweisung für betroffene Fassadenabschnitte.

Weiterhin findet zwischen April und September aller 2 Wochen am Freitagabend auf dieser beschriebenen Fläche das Nachtskaten statt – Treffen von Skatern vor 21 Uhr, Abfahrt 21 Uhr auf wechselnden Routen und Rückkehr zwischen 22 und 23 Uhr. Ein Nachtskaten wurde messtechnisch untersucht. Musikunterhaltung und Lautsprecherdurchsagen führten tags zu keinen Problemen, allerdings traten nach 22 Uhr am nächstgelegenen Fassadenabschnitt (entspricht künftig der Nordfassade des MI-Baufeldes 01) erhebliche Immissionsrichtwertüberschreitungen bis 15 dB(A) auf. Dies kann genehmigungstechnisch nur dann gelöst werden, wenn eine nach Freizeitlärmrichtlinie grundsätzlich mögliche "Verschiebung der Nachtzeit um 2 Stunden" (von 22 Uhr auf 24 Uhr – dies aber höchstens 18 Mal im Jahr) für diesen Standort und dieses Veranstaltungsformat möglich ist – was im Einzelfall zu prüfen wäre.

Wenn der B-Plan dem gemäß Schallschutzfestsetzungen in den Rechtsplan aufnimmt und auch baulich/architektonisch überzeugende Lösungen gefunden werden können, so können erheblich nachteilige Folgen für die künftigen Bewohner und im Plangebiet arbeitende Menschen durch verschiedenartigen Lärm ausgeschlossen werden.

Erholung

Das Plangebiet selbst besitzt gegenwärtig keinen Erholungswert. Die intensiv gepflegte und genutzte Grün- und Freifläche der Lingnerallee mit vorwiegend Geh- und Radverkehr und der großen Skateranlage entspricht nicht dem Sinne des Erholungswertes von Natur und

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 62 von 72

Landschaft nach § 1 Abs. 1 BNatSchG. Wohl aber gehören dazu die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Parkanlagen Blüherpark und Bürgerwiese als gebietsnahe Erholungsflächen. Durch das Planungsziel Rückbau und Entsiegelung östlich der Zinzendorfstraße an der Stelle des südlichen Gebäudeanbaus der ehemaligen Betriebsgaststätte Robotron und benachbartem Parkplatz/Caravanparkplatz und anschließende Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord wird nun eine der gebietsnahen Erholungsflächen bis an die Zinzendorfstraße heran entwickelt. Dadurch wird ein zusätzlicher Aufenthalts- und Erholungsraum geschaffen, der auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft über die Zinzendorfstraße hinweg hauptsächlich für die neuen Anwohner aber auch für weitere Dresdner Einwohner und Gäste Dresdens nutzbar sein wird.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Im Vorfeld der zur Zeit laufenden Abrissmaßnahmen westlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee wurde dem Umweltamt / Abfallbehörde vom Grundstückseigentümer eine Entsorgungskonzeption vorgelegt. Diese wurde als richtig befunden und dient nun den mit den Abrissmaßnahmen betrauten Firmen als Grundlage. Im Falle weiterer Abrisse ist genauso zu verfahren.

2.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet schließt Teilflächen von zwei Gartendenkmalen ein, unmittelbar an die östliche Plangeietsgrenze anschließend befinden sich Einzeldenkmale – siehe folgende Abbildung:



Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 63 von 72

Blüherpark

Östlich der Zinzendorfstraße schließt sich das Gartendenkmal Blüherpark an. Der Blüherpark ist eine romantische Parkanlage mit Grünflächen, Bäumen, Alleen, Plastiken, Brunnen usw.. Die Erstdatierung weist auf 1639 hin, Ergänzungen und Umgestaltungen erfolgten 1764 – 1770, 1883 und 1929 – 1930.

Der Blüherpark steht nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal, d.h. als künstlerisch gestaltete Sachgesamtheit, unter besonderem Schutz (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Das heißt, am Erhalt besteht wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Bedeutung öffentliches Interesse. Kulturdenkmale sind gemäß § 1 SächsDSchG zu schützen und zu pflegen. Der Eigentümer hat die Pflicht, das Schutzgut im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdungen zu schützen.

Der heutige Blüherpark ist einer der bedeutendsten Gärten Dresdens. Er ist mehr als 350 Jahre alt (und ist somit älter als der Große Garten). Hervorgegangen aus dem Rechenbergischen Garten (ab 1639), ergänzt durch den Taubeschen Garten (1682), später im Besitz der Familien v. Zinzendorf und Winkler, wurde er ab 1764 bis 1924 als Secundogenitur des sächsischen Herrscherhauses genutzt. Es erfolgten Neugestaltungen im französischen Stil (1770) und nachfolgend im englischen Stil (1782) - der Blüherpark ist damit der erste Garten in Dresden, der nach englischem Vorbild umgestaltet wurde (siehe Details zur Parkgeschichte in „Blüherpark Dresden, Entwicklung der historischen Parkanlage“, 12/2007).

Die Sachgesamtheit Blüherpark schließt Teile des ehemaligen Prinzenpalais und Gartens der Secundogenitur ein. 1926 ging die Parkanlage aus vormals landesherrlichem Besitz in kommunale Verantwortung über. 1927 bis 1930 wurde das Deutsche Hygienemuseum in die Parkanlage gebaut. Die davon nördlich und südlich verbleibenden Parkteile wurden 1929-1930 rekonstruiert. 1945 wurde der Blüherpark, das Hygienemuseum sowie eine Bebauungsreihe östlich der Zinzendorfstraße zerstört. Nach der Enttrümmerung lag die Fläche brach. Ab den frühen 1970-er Jahren wurde östlich der Zinzendorfstraße auf dem Flurstück Nr. 1307/2 der Gemarkung Altstadt I die Betriebsgaststätte Robotron sowie Parkplätze errichtet. Dieses Flurstück ist heute im Privatbesitz. Es ist beabsichtigt i.Z.m. der B-Planentwicklung die Baulichkeiten abzureißen und zu entsiegeln (siehe oben Abschnitt Eingriffsregelung) und anschließend dieses Grundstück mit einem anderen städtischen Grundstück zu tauschen. Dies ermöglicht eine Verbindung mit der städtischen Parkanlage. Für die Wiederherstellung des Blüherparks-Nord gibt es bereits eine denkmalpflegerische Konzeption (Prugger Landschaftsarchitekten, 06/2012). Wichtiges denkmalpflegerisches Anliegen ist es vor allem, den Park optisch wieder als Einheit erlebbar zu machen. Ein westlicher Abschluss der Parkanlage soll durch die Einordnung einer kräftigen Baumreihe entlang der Zinzendorfstraße erreicht werden.

Für die Landeshauptstadt Dresden hat der Blüherpark einen hohen Wert hinsichtlich der dort aus dem 18. Jahrhundert überlieferten, größtenteils restaurierten bildhauerischen Gestaltungselemente (Schmuckvasen, Skulpturen, Hofbrunnen) von außerordentlicher kunst-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 64 von 72

und kulturgeschichtlicher sowie gartenhistorischer Bedeutung. Deshalb arbeiten die Ämter für Stadtgrün und Abfallwirtschaft sowie für Kultur und Denkmalschutz bereits langjährig an der denkmalgerechten Rekonstruktion des Parks.

Bürgerwiese

Am südwestlichen Rand des Plangebietes grenzt das Gartendenkmal Bürgerwiese an, ein schmaler Streifen der Parkanlage reicht in den Planumgriff hinein. Die Bürgerwiese ist eine romantische Parkanlage mit Grünflächen, Bäumen, Teich, einschl. Bachlauf und Plastiken sowie den begleitenden Straßenläufen mit Alleecharakter – eine einzigartige gartenkünstlerische Anlage. Die Erstdatierung weist auf 1843 hin, Ergänzungen und Umgestaltungen erfolgten 1859-1869 und 1989.

Mit der Entfestigung der Stadt Dresden Anfang des 19. Jahrhunderts entstanden Räume, die es neu zu gestalten galt. Namhafte Architekten und Landschaftsarchitekten wie Gottlob Friedrich Thormeyer und Carl Adolph Terschke wurden hier in hervorragender Weise tätig. Dies war jedoch nur möglich, weil die Stadt ausdrücklich auf die Vermarktung als Bauland verzichtete und die Schaffung einer Promenade bis hin zum Großen Garten beschloss. Damit ist die Bürgerwiese die erste kommunale Gartenanlage der Stadt Dresden.

Die gesamte Parkanlage Bürgerwiese gliedert sich in seine Teile "Innere Bürgerwiese", "Äußere Bürgerwiese" und "Erweiterungsteil" – hier, in Nachbarschaft des Plangebietes, handelt es sich um den ältesten Teil der Bürgerwiese – der "Inneren Bürgerwiese".

Die umgebende Bebauung der "Inneren Bürgerwiese" partizipierte von der besonderen zentrumsnahen Lage, sowie der aufwendigen Gestaltung des Areals mit Schmuckbeeten. So entstanden städtebauliche und gartenkünstlerische Qualitäten, die u.a. den heutigen Denkmalwert der "Inneren Bürgerwiese" ausmachen und begründen. Die Dimensionierung der Bürgerwiese, ein schmales, langgezogenes Band, macht diese jedoch besonders fragil. Historisch wurde die Bürgerwiese gerahmt von der Parkstraße im Süden und der Alten Dohnaischen Straße im Norden. Ab 1989 wurde die Anlage umfassend rekonstruiert (Anlass: 200. Geburtstag von Peter Joseph Lenné, Gestalter der "Äußeren Bürgerwiese" und des "Erweiterungsteils"). Besonderes Augenmerk wurde auf die Rekonstruktion der Alten Dohnaischen Straße gelegt. Nach 1945 zweckentfremdete Flächen konnten hierfür zurück gewonnen werden (Teilflächen eines Schulgeländes und Trainingsflächen von Dynamo).

Die Bürgerwiese dokumentiert das Nebeneinander eines Gartens im Übergangsstil sowie eines klassischen Landschaftsgartens und ist somit Zeugnis der Stilentwicklung in der Gartenkunst. Als Kulturdenkmal, d.h. einer künstlerisch gestalteten Sachgesamtheit nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz unter besonderem Schutz stehend, ist festzustellen, dass die Anlage aus vorgenannten Gründen eine überregionale Bedeutung hat. Dem Umgebungsschutz kommt daher ein besonderes Gewicht zu. Orientierung bietet dabei die "Charta von Florenz" (1981) Artikel 14: "Der historische Garten muss in angemessener Umgebung erhalten werden..." Das betrifft hier die Rekonstruktion der nördlichen Rahmung im Zuge der Alten Dohnaischen Straße, die vom Grundsatz her wieder herzustellen ist (das

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 65 von 72

heißt Straßenraum mit beidseitigem Fußweg, Verlängerung der von Süden kommenden Bürgerwiesen-Promenade bis an den westlichen Plangebietsrand).

Im bisherigen Planungsverlauf wurde dieser Grundsatz zwischen den beteiligten Behörden und Ämtern Stadtplanungsamt (Planungsträger), Landesamt für Denkmalpflege (zuständig für die Gartendenkmalpflege), Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (grundstücksverwaltendes Amt und verantwortlich für die Parkpflege) und Umweltamt (Auftraggeber für den GOP) besprochen und eine Vorzugsvariante für einen Querschnitt ab Denkmalkante herausgearbeitet (0,50 m Bankett, 2,00 m parkseitiger Gehweg, 5,50 m Straße, 3,00 m hausseitiger Gehweg = 11,00 m). Diese Variante wurde durch Verschiebung der Baufeldgrenze in den privaten Quartieren WA 03, WA 04 und 05 um ca. 2,00 m in den Rechtsplanentwurf aufgenommen.

Zu überprüfen ist auch die Höhenentwicklung in der Planstraße E bzgl. der Raumwirkung: schmale Parkanlage – Querschnittsausbildung – Gebäudehöhen. Historisch war eine 2- bis 5-stöckige Bebauung vorhanden, jetzt wird eine 6- bis 7-stöckige Bebauung beabsichtigt. Dabei sind auch die historischen Geschoßhöhen (vermutlich bei gutbürgerlichen Palaisbauten im Einzelgeschoß höher als heute) mit den heutigen modernen Bemessungen zu vergleichen.

Unabhängig davon wird

- der schmale Streifen der Parkanlage im Planumgriff mit einer textlichen / zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens aus Bäumen und Großsträuchern definiert,
- die Parkanlage wird mit einem ca. 1,20 m hohen Zaun begrenzt,
- der parkseitige Gehweg in wassergebundener Decke ausgeführt,
- der Straßenquerschnitt im Kronentraufbereich des wertvollen Altbaumes Platane (Baumnummer 49 des städtischen Baumkatasters, plus 1,50 m Schutzbereich nach GSchS) auf eine halbe Fahrbahn verjüngt (abhängig von einer noch ausstehenden Untersuchung des Kronentraufbereiches können weiterführende Schutzmaßnahmen erforderlich werden).

Einzeldenkmale

Außerhalb der Plangebietsgrenze steht in der Parkanlage Blüherpark das Einzeldenkmal "Sachgesamtheit Hygienemuseum einschl. Plastiken (Lingnerplatz 1)". Die Plangebietsgrenze verläuft an der westlichen Gebäudekante. Bei der Wiederherstellung des Blüherparks-Nord ist die Andienung des Hygienemuseums von der Zinzendorfstraße zur Nordfassade sowie eine Feuerwehruzugänglichkeit zur Südfassade zur berücksichtigen.

2.2.4 Klimawandel

Die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels sind in Dresdens Stadtgebiet bereits feststellbar und werden sich zukünftig voraussichtlich noch weiter verstärken. Im Zusammenhang mit fortschreitender Bodenversiegelung und baulicher Verdichtung führte

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 66 von 72

die Klimaerwärmung insbesondere in innerstädtischen Bereichen zu zunehmender lufthygienischer und thermischer Belastung. Die auch im Stadtgebiet spürbaren Folgen sind z.B. die Zunahme von Hitzeperioden im Sommer sowie die Häufung von Starkregenereignissen und Hochwassersituationen an der Elbe und ihren Nebenflüssen.

Um auch auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hohem Maße das Augenmerk auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu richten sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern.

Durch die Schaffung weiterer Grün- und Freiflächen (Wiederherstellung von Teilen des Blüherparks-Nord, Aufwertung der Grün- und Freifläche Lingnerallee), eine Untergliederung der ansonsten geschlossenen Bebauungsstruktur (Gliederung durch querende Planstraßen als shared-space-Flächen) sowie eine hochwertige Begrünung (Neupflanzung von Bäumen in allen Straßenzügen, intensive Innenhofbegrünung, extensive Dachbegrünung) kommt es zu einer Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Die Bilanzierung nach Dresdner Modell weist eine positive Entwicklung aus.

Durch die Festsetzungen eines Mindestmaßes an zu pflanzenden Gehölzen und Dachbegrünung auf den Neubauten wird durch die Förderung der Verdunstung der wachsenden Erwärmung in den Innenstädten infolge des Klimawandels entgegengewirkt.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu bewerten. Nachteilige Auswirkungen auf ein Schutzgut können auf Grund von Wirkungsketten auch zu Effekten bei anderen Schutzgütern führen.

So beeinträchtigt eine zunehmende Flächenversiegelung nicht nur unmittelbar das Schutzgut Boden, sondern auch den Gebietswasserhaushalt infolge der Verringerung der Regenwasserversickerung sowie das Schutzgut Klima durch die Reduzierung der Regenwasserrückhaltung und -verdunstung. Weitere Auswirkungen können sich auch für das Schutzgut Arten und Biotope ergeben, soweit die Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten eingeschränkt wird.

Wie die Bilanzierung nach dem Dresdner Modell zeigt, kommt es zu keinem Defizit der Wertigkeit für das Schutzgut Boden – es kommt zwar zu einer Neuversiegelung an der Stelle der geplanten Neubebauung, im Gegenzug werden große Flächen östlich der Zinzendorfstraße durch Abriss und Entsiegelung sowie nachfolgende Entwicklung als Parkanlage Blüherpark-Nord zurückgewonnen. Daher sind die oben beschriebenen Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht zu erwarten.

Andere möglicherweise nachteilige Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 67 von 72

2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zusammengefasst sind für die einzelnen Schutzgüter nachfolgende Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Die Böden sind im gesamten Plangebiet anthropogen überformt und zu einem großen Teil versiegelt. Eine Neugestaltung dieses innenstadtnahen Standortes für Wohnen und gemischte Nutzungen entspricht den Zielen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Bei Altlastverdachtsflächen machen sich Erkundungsuntersuchungen erforderlich. Eine Gefährdung durch eventuell vorhandene Bodenkontaminationen kann durch die Festsetzungen zur ingenieurtechnischen Begleitung bei Abriss- und Aushubarbeiten sowie eine Überdeckung nicht überbaubarer Bereiche ausgeschlossen werden. Positiv ist das Planungsziel Rückbau und Entsiegelung im Bereich östlich der Zinzendorfstraße und nachfolgende Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord zu bewerten. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind für das Schutzgut Boden positive Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope:

Im Plangebiet entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Brutvogel- und Fledermausarten an Gebäuden und Gehölzen werden durch die Festsetzungen zu einer hochwertigen Begrünung des Gebietes ausgeglichen. Dabei wird die Verwendung vorwiegend standortgerechter einheimischer Gehölze festgesetzt, sodass neue Lebensräume geschaffen werden. Das verbleibende Defizit an Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume entsprechend der Gehölzschutzsatzung wird abgelöst und ist auf externen Flächen zu kompensieren. Positiv sind die Festsetzungen zur Errichtung intensiv begrünter Innenhöfe und extensiv begrünter Dächer zu bewerten. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind für das Schutzgut Arten und Biotope positive Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze und Wege sowie Innenhof- und Dachbegrünung wird der Gebietswasserhaushalt nicht nachteilig beeinflusst. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind für das Schutzgut Wasserhaushalt positive Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild im Bereich des Bebauungsplanes geringwertig. Mit der städtebaulichen Neuordnung teilweise brachliegender Flächen mit desolater

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 68 von 72

Gebäudesubstanz sowie Entsiegelung und Begrünung der Fläche östlich der Zinzendorfstraße ist eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild erwarten.

Schutzgut Stadtklima:

Durch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen (Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord, Aufwertung der Grün- und Freifläche Lingnerallee), Festsetzungen zur intensiven Innenhof- und extensiven Dachbegrünung und zu einer qualitätvollen Grünausstattung ist eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten, die die Lebensqualität im Plangebiet auch unter den Bedingungen der Klimaerwärmung sichern kann. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind für das Schutzgut Stadtklima positive Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Gesundheit:

Das Plangebiet wird durch erhebliche Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärms, durch anlagenbezogene Geräuschimmissionen gewerblicher Nutzungen sowie Freizeitlärm beeinträchtigt. Ein Schutz der geplanten Wohnnutzungen wird durch Schallschutzfestsetzungen erreicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Planung grenzt an zwei sehr bedeutsame Gartendenkmale an. Es handelt sich dabei um

- den östlich angrenzenden Blüherpark – der erste Garten in Dresden, der nach englischem Stil gestaltet wurde und
- die südwestlich angrenzende Bürgerwiese – die erste kommunale Gartenanlage Dresdens.

In der gegenwärtig stattfindenden hochbaulichen Detailierung und Erschließungsplanung sind die Höhenentwicklungen benachbarter Gebäude- bzw. Grünstrukturen, die Querschnitte von Straßen und Wegen, die Einordnung von Parkierungseinrichtungen, Andienungen und Medienleitungen zu prüfen und mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Kultur- und Sachgüter entstehen können. Sehr positiv ist der geplante Rückbau und Entsiegelung im Bereich östlich der Zinzendorfstraße und nachfolgende Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord zu bewerten.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entsprechend der Vorgaben des Rahmenplanes Nr. 735.1 sind

- die Stärkung und Entwicklung der innerstädtischen Parkanlage Blüherpark zwischen Großer Garten und Innenstadt und
- daran angelagert verdichtete Quartiere unter dem Motto "Wohnen und Arbeiten am Park" mit Errichtung neuer Gebäude, vorwiegend für eine Wohnnutzung,

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 69 von 72

vorgesehen. Gewerbliche Betriebe wie Büronutzungen, Gastronomie, kleine Läden, ein kleinerer Handelsbetrieb bis 800 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung des Gebietes - die das Wohnen nicht stören - sollen ebenfalls eingeordnet werden können.

Um die Ziele des Rahmenplanes Nr. 735.1 umsetzen zu können, bedarf es der planerischen Steuerung mittels eines Bebauungsplanes. Unter der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation wäre eine geordnete städtebauliche Neuordnung des Gebietes im Sinne des Rahmenplanes nicht durchsetzbar.

Der Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des Rahmenplanes Nr. 735.1.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem gegenwärtigen Zustand verbleiben. Eine Weiternutzung, Sanierung oder Ersatzbebauung an der Stelle des seit Jahren brachliegenden Bürogebäudes St. Petersburger Str. 15 im unbeplanten Innenbereich ließe die im Rahmenplan Nr. 735.1 vorgesehenen Ziele nicht erreichen.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Wesentliche Datengrundlage für die Bewertung der Bestandssituation ist das Umweltinformationssystem der Landeshauptstadt Dresden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung erfolgte anhand der schutzgutbezogenen Bewertung mit dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft Dresdner Modell.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Gutachten und Fachbeiträge herangezogen:

- Schalltechnisches Gutachten (cdf Schallschutz Consulting, bisher im Entwurf vorliegend),
- Artenschutzrechtliches Gutachten (MEP Plan GmbH),
- Grünordnungsplan (Prugger Landschaftsarchitekten, bisher im Entwurf vorliegend).

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasser-, Bundesimmissionsschutz-, Bodenschutz- und Naturschutzrecht durch die zuständigen Fachbehörden. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erkannt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe eingeleitet werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 70 von 72

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das innenstadtnahe Plangebiet weist im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Vormalig gewerblich genutzte Gebäude werden gerade abgerissen. An dieser Stelle soll ein neuer Wohnstandort entwickelt werden.

Im wirksamen Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsbereich, teilweise mit dem Entwicklungsziel „zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung“, und mit der Entwicklung von Grünverbindungen sowie einem Grünzug dargestellt. Im Entwurf des Landschaftsplanes in Neuauflage ist das Plangebiet als bebaute Fläche und östlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee als Grün- und Erholungsfläche dargestellt. In dieser Grünfläche ist eine Teilfläche als Fläche für „Entsiegelung, Rückbau von Baulichkeiten, Beseitigung von Ablagerungen“ gekennzeichnet. Diese Zielstellungen verfolgt die Planung.

Sehr positiv ist hervorzuheben i. Z. m. der B-Planentwicklung den südlichen Gebäudeanbau der ehemaligen Betriebsgaststätte Robotron abzureißen und samt den Nebenflächen zu entsiegeln. Dies ermöglicht an dieser Stelle die Wiederherstellung des Blüherparks-Nord. Nachfolgend bilden die Zinzendorfstraße im Westen und die Lingnerallee im Norden eine klare Zäsur zwischen einem verdichteten urbanen Raum und einer hochwertig gestalteten Parkanlage östlich dieser Linie. Die Einordnung einer kräftigen Baumreihe entlang der Zinzendorfstraße soll als „grüne Raumkante“ im Gegenüber der „bebauten Blockaußenkante“ wirken.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Pflanzgebote zur Herstellung und Entwicklung von Grünflächen sowie textliche Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünflächen und Gehölze aufgenommen. Die entfallenen Lebensräume werden damit teilweise ersetzt. Für die grünordnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war aber nur eine kleine unbebaute Teilfläche zwischen der Bürgerwiese und der Bestandsbebauung als neuer Eingriff zu bewerten. Bei einem gegenzurechnenden Ausgleich konnte die Fläche östlich der Zinzendorfstraße und südlich der Lingnerallee bilanziert werden. Der sich dort befindende südliche Gebäudeanbau der ehemaligen Betriebsgaststätte Robotron, der Parkplatz Zinzendorfstraße und der Caravanparkplatz sind zu Abriss und Entsiegelung vorgesehen, damit anschließend eine Wiederherstellung/Erweiterung der Parkanlage Blüherpark-Nord erfolgen kann. Die Bilanzierung weist für die hier zu betrachtende Teilfläche des B-Plans 389 A-1 eine ausgeglichene Bilanz aus.

Bei der Gehölzbilanzierung war die Ermittlung für bebaute Grundstücke erforderlich, d. h. die Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden gilt hier eingeschränkt. Auf den bebauten Grundstücken werden zwar 92 Gehölze gefällt, aber nur 21 Gehölze fallen unter die Gehölzschutzsatzung (GSchS) und sind mit 107 Neupflanzungen der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm zu ersetzen. Es werden keine Gehölze auf unbebauten Grundstücken gefällt. Der Grünordnungsplan (GOP) schlägt im Plangebiet 105 Neupflanzungen vor. Der nicht im Plangebiet einordbare Anteil an Neupflanzungen wird mit einer zweckgebundenen Geldzahlung an die Stadt abgelöst, damit extern, aber vorwiegend in der Nähe des Plan-

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 71 von 72

gebietes, die Neupflanzungen im Rahmen einer städtischen Sammelmaßnahme umgesetzt werden können.

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt:

- Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Wasserhaushalt und Stadtklima positive Auswirkungen zu erwarten.
- Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit kann ein Schutz der geplanten Wohnnutzungen durch passive Schallschutzfestsetzungen erreicht werden.
- Sehr positiv sind für die Schutzgüter Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter der geplante Rückbau und Entsiegelung im Bereich östlich der Zinzendorfstraße und nachfolgende Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord zu bewerten.

Das grünordnerische Konzept ergänzt das städtebauliche Konzept und nimmt städtische grünordnerische Vorgaben insbesondere zur Qualifizierung der Grün- und Freifläche Lingnerallee und behördliche denkmalpflegerische Vorgaben für die Wiederherstellung der Parkanlage Blüherpark-Nord auf. Die im Rechtsplan des B-Planes lediglich braun (Mischgebiete) und rot (Wohngebiete) dargestellten Bauflächen werden in Abstimmung zwischen Investor, Architekt und Landschaftsplanungsbüro mit dem Gestaltungsplan konkretisiert. Ziel ist die Verbesserung der städtebaulichen Situation angrenzend an die Dresdner Innenstadt einerseits und angrenzend an 2 historisch wertvolle Gartendenkmale – Blüherpark und Bürgerwiese – andererseits sowie die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes.

Teil C: Anlagen

- keine -

Begründung zum Bebauungsplan vom 28. Juni 2018

Fassung vom 1. März 2018

Seite 72 von 72

Teil D: Liste der Gutachten und Quellen

Anmerkung: Die nachfolgend benannten Gutachten und Quellen wurden teilweise für einen größeren Umgriff (größerer räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans) erstellt. Inhaltlich behalten sie ihre Gültigkeit soweit diese den geänderten Geltungsbereich (B 389 A-1, Südteil) betreffen. Die in den Gutachten genannten Bezeichnungen für Baugebiete und Planstraßen sind auf die vorherige B-Plan-Fassung (B 389 A) bezogen. Nachfolgende Skizze erläutert die geänderten Bezeichnungen:



- D.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Bebauungsplan 389, Dresden-Altstadt I Nr. 43
„Stadtquartier am Blüherpark“ (Landeshauptstadt Dresden), Teilbereich A
Stand: 16. November 2015
(MEP Plan GmbH, Gesellschaft für Naturschutz, Forst- und Umweltplanung, Dresden)
- D.2 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 389 A Dresden-Altstadt I Nr. 44 Stadtquartier am Blüherpark-West, Bericht Nr. 16-3295 / 01
Stand: 12.08.2016
(cdf Schallschutz Consulting Dipl.-Ing. D. Friedemann, Dresden)
- D.3 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 389 A Dresden-Altstadt I Nr. 44 Stadtquartier am Blüherpark-West
(PRUGGER Landschaftsarchitekten, Pirna)
- D.4 Stadttechnisches und verkehrstechnisches Erschließungskonzept vom 14. Oktober 2016
(iKD Ingenieur - Consult GmbH, Dresden)