



Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

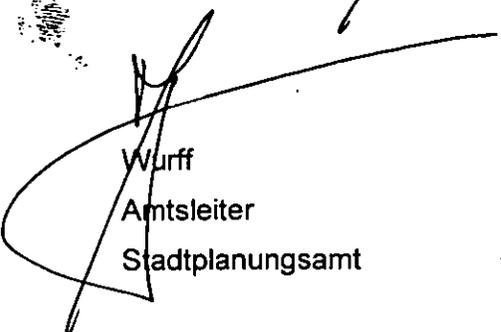
Bebauungsplan Nr. 92 Dresden-Altstadt I Nr. 12 Altmarkt

Vom 8. Juni 2006

(Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006)

Landeshauptstadt Dresden
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Dresden, 05.07.06


Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 1 von 17

Inhalt

1. Lage	2
2. Anlass der Planung	2
3. Planungsgrundlagen	2
4. Allgemeine Ziele der Planung und übergeordnete Darstellungen	3
5. Art der Nutzung	3
6. Überbaubare Grundstücksfläche	6
7. Maß der Nutzung	7
8. Bauweise	9
9. Grünordnung	10
10. Altlasten	11
11. Denkmalschutz	12
12. Verkehrliche Erschließung	12
13. Gestaltung der baulichen Anlagen/ Werbeanlagen	13
14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
15. Stadttechnische Erschließung	14
16. Grundlagen/Gutachten	17

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 2 von 17

1. Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Kern der Dresdner Altstadt zwischen dem Dr.-Külz-Ring, der Bebauung an der Altmarkt-Westseite (Seestraße), dem Altmarkt (Platz), der Kreuzkirche und dem Rathaus (Schulgasse).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 403/5, 403/6, 418/9, 418/10, 418/11, 418/12, 418/13, 418/14, 460/3, 460/4, 934/74, 2630/4, 2630/8, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200/1, 3200/2, 3200/5, 3200/6 und Teile von 934/10, 934/73, 2523/9, 2630/7, 2631 und 3200/4 in der Gemarkung Dresden Altstadt I.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll ein bedeutender Innenstadtbereich, dessen Wiederaufbau nach der Zerstörung 1945 mehrfach geplant wurde, eine städtebaulich abgestimmte Fassung erhalten.

Nach den zeitlich gesehen letzten Planungen der 80er Jahre, die eine vorrangige Wohnbebauung vorsahen, wurden diese Vorhaben zu Beginn der 90er Jahre unter den geänderten gesellschaftlichen Bedingungen erneut in Frage gestellt.

So wurde zunächst im Jahr 1990 ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb in zwei Stufen durchgeführt, dessen Ergebnis jedoch nicht die Billigung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dresden fand.

Vielmehr beschloss die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 22./23.08.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Altmarkt", um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

3. Planungsgrundlagen

Grundlagen für die städtebauliche Planung sind vor allem die in den Jahren 1991/92 erarbeiteten übergreifenden Konzepte zur Stadtentwicklung und Innenstadtgestaltung ("Rahmenkonzept Stadtentwicklung" 1992, "Planungsleitbild Innenstadt" 1991/94, Verkehrskonzept 1992/94) sowie der 1998 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan.

Die genannten Konzepte wurden in der Öffentlichkeit diskutiert; die Thesen zum Planungsleitbild Innenstadt wurden im Juli 1993 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Eine umfassende Diskussion zu den städtebaulichen Strukturen der Bebauung des Altmarktes mündete in eine grundsätzliche Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.92 über Grundsätze für die Gestaltung und Bebauung des Altmarktgebietes. Vorher wurden diese in mehreren öffentlichen Veranstaltungen, z. B. der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr am 09.07.92, insbesondere aber in einer Bürgerversammlung am 23.09.92 erörtert.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 3 von 17

Mit dem Beschluss zur Offenlage des darauf basierenden Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11.11.93 wurden durch die Stadtverordnetenversammlung Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr auf Grund von Vorschlägen der Architektenkammer, Kammergruppe Dresden, für die weitere Diskussion gegeben.

4. Allgemeine Ziele der Planung und übergeordnete Darstellungen

Mit den übergreifenden Plankonzepten wurde insbesondere das Ziel formuliert, der Innenstadt die ihr noch fehlenden Nutzungen sowie eine bauliche Verdichtung und Neuordnung zukommen zu lassen, um eine dem Oberzentrum Dresden adäquate Zentrumsfunktion zu erfüllen.

Im Bereich des Altstadtkernes, der in seinem nördlichen Teil vor allem durch Kultur- und Verwaltungsbauten und in seinem südlichen Teil durch Wohn- und Verwaltungsbauten geprägt ist, mangelt es vor allem an einer verträglichen Nutzungsmischung, die durch Einrichtungen des Einzelhandels, privater Dienstleister und Beherbergungsgewerbes angereichert werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Bebauungsplangebietes als gemischte Bauflächen mit hohem Arbeitsstättenanteil dar. Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Art der Nutzung

Dem in den übergreifenden Konzepten entwickelten planerischen Ziel dienen vor allem die planungsrechtlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung.

Mit der *allgemeinen Festsetzung* als Kerngebiet sollen vor allem jene Nutzungen entwickelt werden, die im unmittelbaren Umfeld (Wohnbebauung, Kirche, Rathaus) unterrepräsentiert sind. Insbesondere dienen die Festsetzungen zur geschossweisen Nutzung, hier besonders die Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungseinrichtungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, einer Belebung sowohl des Gebietes als auch der Erhöhung der Attraktivität des gesamten Altstadtkernes. Die flächenmäßige Begrenzung der einzelnen Einrichtungen dient wiederum der Entwicklung kleinteiliger Einheiten und der besonderen Ausprägung vielfältiger Erlebniszone, an denen es derzeit besonders mangelt. Gleichzeitig wird angestrebt, mit dieser Vielfalt und Teiligkeit dem Altstadt kern im Unterschied zu den angrenzenden Gebieten (Prager Straße - großflächiger Einzelhandel, Wohnvorstädte) ein eigenes Gepräge innerhalb des Nutzungsgefüges der Innenstadt zu geben.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 4 von 17

Es ist vorgesehen, im Planungsgebiet zusätzlich zu dem bereits bestehenden Kaufhaus im MK-3-Gebiet ein kleineres im MK-6-Gebiet zuzulassen. Um diese großflächige Nutzungsart verträglich in das Plangebiet einzufügen, wurde eine Anordnung im inneren Bereich gewählt, der die geplanten stadträumlichen Strukturen nicht wesentlich beschädigt, zugleich aber an der Hauptfußgängerachse der Innenstadt (Wiener Platz, Prager Straße, Seestraße, Schloßstraße) liegt bzw. von dort aus wahrgenommen wird.

Gleichzeitig kommt jedoch auch der Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu, um die Belebtheit der Innenstadt zu erhalten und einem Verdrängungsprozess der Wohnnutzung entgegenzuwirken. Dem erklärten Ziel der Stadt Dresden (eingangs aufgeführte Konzepte), das Wohnen in der Innenstadt langfristig zu erhalten und die Zahl der Wohnbevölkerung zu stabilisieren, kann nur entsprochen werden, wenn mit der städtebaulichen Entwicklung neuer Bereiche ein angemessener Wohnanteil gefordert wird. Dem wird mit den Festsetzungen zur Wohnnutzung im Bebauungsplan entsprochen, u. a. durch die Festsetzung eines Mindestwohnanteiles in Teilen der MK-Gebiete.

Der Forderung nach einer eindeutigen Abgrenzung derjenigen Bereiche der Teilgebiete, die zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, zu denjenigen Bereichen, für die dies nicht gelten soll, wird mit der geschossweisen Festsetzung der Wohnnutzung entsprochen. Die Einzel festsetzungen berücksichtigen die besondere Eignung der einzelnen Baufelder für das Wohnen je nach ihrer städtebaulichen Anordnung, um gesunde Wohnverhältnisse auch in den dichter bebauten Innenstadtbereichen zu entsprechen. In diesem Zusammenhang sind die Voraussetzungen für die Einordnung von Wohnungen hinsichtlich Besonnung, Beleuchtung und Belüftung sowie Lärmschutz geprüft worden.

Es wird Bezug genommen auf das Besonnungs-, Beleuchtungs- und Belüftungsgutachten des Ing.-Büros Lohmeyer Radebeul vom 11.11.2005.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Qualitätskriterium zur Besonnung von Wohnräumen nicht in jedem Fall erfüllt ist, dass aber bei DIN-gerechter Fensteranordnung und –größe die Anforderungen der DIN 5034 hinsichtlich der natürlichen Beleuchtung von Aufenthaltsräumen erfüllt werden können.

In der Bundesrepublik Deutschland sind mehrere Kriterien zur Beleuchtung und Besonnung in Gebrauch. Die meisten sollen eine Mindestbesonnung besonders in den Wintermonaten ermöglichen. Das aktuellste Kriterium stellt das der überarbeiteten DIN-Vorschrift 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ – Grundlage des Besonnungs-, Beleuchtungs- und Belüftungsgutachtens, dar.

Die Gewährleistung einer Besonnung stellt keine gesetzlich festgeschriebene Anforderung dar. Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht oder unerwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab. Vor allem für Wohnräume ist ein Mindestmaß an Besonnung im Allgemeinen ein wichtiges Qualitätsmerkmal.

Bei der Beurteilung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen haben die Kriterien der Besonnung aber keine vorrangige, sondern nur eine die „ausreichende Belichtung“ mit bestimmende Bedeutung.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 5 von 17

Für die neu zu errichtenden Quartiere ergeben sich Eignungen für die Wohnnutzung insbesondere in den Teilbereichen MK 5 und MK 6 am Dr.-Külz-Ring. In den anderen Bereichen ist eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen ebenfalls möglich. Die Festsetzungen wurden entsprechend getroffen.

Die Untersuchung der Auswirkungen der Bebauung auf die Belüftungssituation hat ergeben, dass grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Durchlüftung des Bebauungsplangebietes bestehen. Ausgenommen sind die zum Dr.-Külz-Ring orientierten Fassaden, wo von einer erhöhten Schadstoffbelastung durch die Verkehrsbelastung ausgegangen werden muss. Da jedoch mit zunehmender Höhe die Luftschadstoffkonzentration abnimmt, wird eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen für möglich erachtet.

Die Untersuchungen zu Verkehrslärmimmissionen haben ergeben, dass insbesondere hinsichtlich einer künftig geplanten Reduzierung der z. Z. stark belasteten Verkehrsstraßen südlich des Baugebietes eine Wohnnutzung bei Ausführung entsprechender Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ohne Bedenken möglich ist. Durch die Lage am Ring und die Südorientierung wird das Wohnen hier sehr attraktiv sein. Die Festsetzungen sowohl zur Nutzung als auch zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen wurden entsprechend getroffen.

Es kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass die Besonnungsverhältnisse für die bestehenden Wohnbauten an der Seestraße bis 12.00 Uhr (21.03./23.09) gegeben ist, danach eine Verschattung durch das Gebäude selbst eintritt.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen betrifft mit Vergnügungsstätten, sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Tankstellen aller Art diejenigen Nutzungsarten, die mit dem angestrebten Gebietscharakter und der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft nicht verträglich sind. Erwünscht sind hochwertige Nutzungen des tertiären Sektors, die allein der zentralen Lage des Plangebietes inmitten der historischen Altstadt gerecht werden.

Im Hinblick auf die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Standorte dieser Qualität ist es erforderlich, nur solche Nutzungen zuzulassen, die auf die Lagegunst angewiesen sind. Diese sind jedoch anfällig gegen Störungen, die von den ausgeschlossenen Nutzungsarten regelmäßig ausgehen. Des weiteren würde eine Zulassung der o. g. Nutzungsarten das für die Ansiedlung der hochwertigen tertiären Nutzungen sehr wichtige Image des Umfeldes als sog. "weicher Standortfaktor" beeinträchtigen und damit die im Plangebiet gewollte städtebauliche Entwicklung gefährden. Ferner haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erfüllt werden sollen. Mit Rücksicht auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung und die gewünschte Sicherung eines Wohnanteils im Plangebiet ist es zudem erforderlich, nur solche die Wohnnutzung eventuell beeinträchtigenden Nutzungen zuzulassen, deren Ansiedlung für das beschriebene Planungsziel unabdingbar ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 6 von 17

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Für die städtebauliche Entwicklung des Altmarktes ist vor allem die Neudefinition des Platzes in seiner Größe und Proportion, der mit der baulichen Schließung der Südseite verbundene städtebauliche Bezug zwischen Platz und Kreuzkirche sowie der spezifische Umgang mit der nach 1945 entstandenen Bebauung an der Altmarktwest- und -ostseite und die damit verbundene grundsätzliche Änderung des historischen Stadtgrundrisses von Bedeutung.

Um den historischen Stadtgrundriss zumindest auf den heute unbebauten Flächen wieder aufzunehmen, sind die einzelnen Baugebiete im Bebauungsplan im wesentlichen am Verlauf der noch vorhandenen Straßen An der Mauer, Schreibergasse, Pfarrgasse und Schulgasse räumlich gegliedert.

Da eine Aufnahme der historischen Bauflucht an der Seestraße auf Grund der an der Westseite vorhandenen Bebauung nicht mehr möglich ist, wurden die Baulinien der ostseitigen Quartiere MK 1, MK 3 und MK 5 den neuen städtebaulichen Situationen angepasst. Während die Mündung der Seestraße auf den Ring in einer Breite von 25 m erfolgt, verzüngt sich der Straßenraum im Durchschnitt im weiteren Verlauf auf 18 m, weicht in Höhe Cafe Prag um 4 m nach Osten aus, so dass eine Straßenverengung auf 12,5 m Breite erfolgte. Die erneute Öffnung zum Altmarkt hin ergibt sich aus dem bestehenden Rücksprung der vorhandenen Gebäudefront nördlich vom Cafe Prag. Vom historischen Stadtgrundriss abweichend wird die Kramergasse von diesem Versatz aus mit Blickrichtung Rathausturm geführt, deren Breite sich von 12,5 m westlich der Schreibergasse auf 8,5 m östlich der Schreibergasse verzüngt, so dass der Übergang zum südlichen Vorplatz der Kreuzkirche aus einer engen räumlichen Situation heraus erfolgt. Mit der Einfügung der Kramergasse wird eine stadträumliche Aufwertung der angrenzenden Quartierbereiche angestrebt. Die Schreibergasse selbst erfährt zum Kreuzungspunkt mit der Kramergasse hin eine gleichmäßig geführte spürbare Aufweitung ihrer historischen Breite bis zu 13 m, so dass ein eigenständiger innerer Raumbereich entsteht, der am Ausgang zum Altmarkt wieder auf eine Breite von nur 6 m zurückgeführt wird.

Bei der städtebaulichen Fassung der Altmarkt-Südseite wird das Anliegen verfolgt, den Platzraum über die gesamte Breite räumlich so abzuschließen, dass die Straßeneinmündung der Seestraße, Schreibergasse, Kreuzstraße/Kirchvorplatz nicht als Platzerweiterungen, sondern entsprechend dem historischen Vorbild als sich räumlich untergeordnete Vertikalstrukturen darstellen. Übernommen wird aus den Grundsätzen der 50er Jahre zugunsten einer zusammenhängenden Gesamtlösung die lineare Fassung der Baulinien, die Proportionen der Fassadenaufteilung sowie die Dachgestaltung.

In besonderer Weise wird der Komposition des Winkels vor dem Turm der Kreuzkirche Rechnung getragen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 7 von 17

Durch einen sich vor das Kirchenschiff schiebenden Gebäudevorsprung, dessen Firsthöhe ca. 6 m niedriger ist als die Firsthöhe der übrigen Altmarkt-Südfront, wird im Dachbereich eine kelchartige Situation angestrebt, aus der der Kirchturm, über die Diagonale des Platzes gesehen, eine gesteigerte Wirkung auf den Altmarkt ausüben soll. Der eigentliche Durchlass zwischen östlicher und südlicher Platzwand wird wieder auf das historische Maß von 13 m reduziert, der Blick vom Altmarkt in die einmündende Kreuzstraße führt auf den hinter dem Kirhdach aufragenden Turm des Rathauses.

Um die Wirkung des Turmes der Kreuzkirche auch bis zum Bereich des Ringes zu ermöglichen, wird die östliche Baulinie der Pfarrgasse gegenüber der historischen Flucht um ca. 1,5 m nach Osten verschoben und der historische Öffnungsbereich der Pfarrgasse zwischen der Straße "An der Mauer" und Ring von 12 m auf 16 m verbreitert.

Die Gliederung der Grundstruktur erfolgte vor allem aus dem Leitgedanken, durch unterschiedliche Straßenbreiten und deren Verflechtungen mit den angrenzenden Plätzen ein städtebauliches Spannungsfeld zwischen Enge und Weite zu erzeugen. Mit einer Arkadenreihe gegenüber dem Kirchportal wird eine Platzerweiterung auf der Fußgängerebene erreicht, mit der den Belangen der Kirchbenutzung durch ein eigenes Vorfeld Rechnung getragen werden soll.

7. Maß der Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird im Grundkonzept eine Quartierstruktur angestrebt, die in Teilen nicht überbaute Innenhöfe aufweist.

Die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke leitet sich aus der jeweiligen Quartiergröße und den sich ergebenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten ab. Vollständig überbaut werden dürfen deshalb nur MK 5 und MK 6 sowie MK 3 aufgrund der zulässigen Kaufhausnutzung. Die Innenhöfe der anderen MK-Gebiete sollen grundsätzlich nicht überbaut werden, um Nebenfunktionen der angesiedelten Nutzungen Raum zu verschaffen und der festgesetzten Wohnnutzung angemessene Wohnverhältnisse, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Belichtung und Besonnung zu sichern.

Neben der Festlegung der Grundstruktur kommt auch dem sorgfältigen Umgang mit den noch bestehenden kulturhistorischen Denkmalen und der Rücksichtnahme auf die historische Stadtsilhouette hinsichtlich der künftigen Höhenentwicklungen besondere Bedeutung zu.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 8 von 17

Über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus, sind in unmittelbarem Zusammenhang mit der Altmarktsüdseitenbebauung jedoch auch weitere wesentliche städtebauliche Bezüge herzustellen. Dies betrifft im Zusammenhang mit der Definition der Platzgröße die Einbindung des Gebäudes des Kulturpalastes in die räumlichen Proportionen und hinsichtlich der Aufnahme wichtiger Blickbeziehungen die Seestraße über den Platzbereich zur wiederentstandenen Frauenkirche und den Turm der Hofkirche sowie die Blickbeziehung aus der Nord-West-Ecke des Altmarktes auf die Gesamtkomposition der Altmarkt-Nordostecke mit dem Turm der Kreuzkirche, den zueinander höhenversetzten Dächern des Kirchenschiffes, der Altmarkt-Ostbebauung und der Dachstaffelung an der Ostecke der neuen Südbebauung.

Aus diesen, über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus gehenden städtebaulichen Bezügen leiten sich insbesondere die Festsetzungen zu den Baulinien an der östlichen und westlichen Seite der Baufelder am Altmarkt ab. So war an der nordöstlichen Ecke der Neubebauung eine über den Verlauf der historischen Bebauung hinaus gehende Baulinienführung notwendig, die der nach Osten verschobenen Bebauungsfucht der 50er Jahre in der Weise folgt, dass der Wiederholung der schmalen Öffnung zum Kirchenbereich von ca. 13 m zugunsten der Geschlossenheit der Altmarkt-Südfront absolute Priorität eingeräumt wurde.

Gleichzeitig folgt die Rücknahme der Bauflucht des Baufeldes zwischen Pfarrgasse und Schulgasse auf die Höhe der Rathauskante dem Ziel, der Kreuzkirche als bedeutendem Kulturdenkmal an dieser Stelle ein angemessenes Vorfeld zu gewähren und gleichzeitig den dort vorhandenen Baumbestand zu sichern. Auf diese Weise werden darüber hinaus die beiden Straßenräume Pfarrgasse und Kramergasse in das Kreuzkirchumfeld eingebunden.

Ein ähnliches Ziel wird mit der Festsetzung der Baugrenzen an der Seestraße angestrebt. Die reduzierten Straßenbreiten von ca. 18 m im Nord- und Südabschnitt vom Cafe Prag dienen der Geschlossenheit der Südbebauung im Bereich Altmarkt.

Das übergeordnete städtebauliche Ziel einer Verdichtung und der Bewahrung des durchgehenden Straßencharakters der Seestraße rechtfertigt die auf nur 12,5 m reduzierte Straßenraumbreite in dem durch den Vorsprung vom Cafe Prag entstehenden engeren Teilabschnitt, in welchem auf der Ostseite mit der Baulinie um 4 m nach Osten ausgewichen wird. Dieser nach Osten aufgeweitete Abschnitt, mit dem auf die Bedeutung und Dominanz des Baukörpers vom Cafe Prag reagiert werden soll, kündigt auf diese Weise gleichzeitig den Beginn der Kramergasse an.

Die Wahrung und Akzeptanz der Bebauung am Altmarkt und die unstrittige Bedeutung der Bauwerke Kreuzkirche und Rathaus sind wesentliche Bezüge für die Festsetzungen der Höhenentwicklung und der besonderen gestalterischen Festsetzungen. Die Festsetzungen der Traufhöhen an der Altmarkt-Südseite stellen einen Bezug sowohl zum Hauptgesims der Kreuzkirche als auch zur vorhandenen Bebauung an der Altmarkt-Westseite her.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 9 von 17

Gleichzeitig wurde durch die für die beiden am Altmarkt liegenden MK-Gebiete einheitlichen Festsetzungen das Ziel verfolgt, dem Platz eine "Fassung" in Form einer geschlossenen Platzfront zu geben.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der drei Baufelder am Ring dienen dem Ziel, dem neu entstehenden Altstadtring ein ganzheitliches Bild zu geben und gleichzeitig einen Bezug zur jeweiligen Nachbarbebauung (Rathaus, Wohnhaus Ecke Seestraße) herzustellen.

Des Weiteren berücksichtigen die festgesetzten Geschosshöhen die Ziele der Höhenentwicklung in Bezug auf die Traufen und die gestalterischen Festsetzungen zur besonderen Gliederung der unteren Geschossbereiche (Sockel, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss).

Gleichermaßen soll auch die Bebauungstiefe geregelt werden, bei deren Festsetzung davon ausgegangen wird, dass die Errichtung der nach Garagen- und Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von Stellplätzen in einem Untergeschoss möglich ist. Darüber hinaus ist durch die laufende Grundwassermodellierung bekannt, dass nur Gebäudegründungen bis maximal zur -2-Ebene in Bezug auf die Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses unbedenklich sind.

Vorsorglich wird deshalb im Bebauungsplan eine bauliche Höhenlage der unterirdischen Bauwerke in 108 m ü.NHN festgesetzt, da nach Aussage des Amtes für Umweltschutz im Beteiligungsverfahren Bauwerke unterhalb dieser Höhe im Einzelfall hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Grundwasserfluss einer besonderen Begutachtung bedürfen. Sofern aus anderen Gründen, z. B. Bodendenkmalschutz, auf Flächen der festgesetzten Tiefgarage keine Stellplätze errichtet werden können, kann deren Einbindetiefe ausnahmsweise erweitert werden, um den nachzuweisenden Stellplatzbedarf abzudecken. Voraussetzung ist die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundwasser, die im wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen ist, sowie hinsichtlich des Schutzes von Bodendenkmalen.

8. Bauweise

Die Festlegung einer geschlossenen Bauweise dient insbesondere dem Ziel, ein räumlich gefasstes städtebauliches Bild entlang der öffentlichen Straßen zu erzielen und gleichzeitig wertvolles innerstädtisches Bauland unter der Zielvorgabe einer erforderlichen Verdichtung wirtschaftlich zu nutzen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 10 von 17

9. Grünordnung

Die Flächen des Bebauungsplangebietes setzen sich wie folgt zusammen:

- ca. 7100 m² Rasenflächen, z.T. mit Bäumen bestanden
- ca. 6175 m² vollversiegelte Parkplatzfläche
- ca. 800 m² Flächen unter Gehölzen, z.T. mit Gebüsch bestanden
- Rest vollversiegelte Verkehrs- und Wegeflächen.

Die Rasenflächen waren dabei keine natürlich entstandene hochwertige Trümmerbegrünung, sondern es handelte sich um angelegte Grünflächen, welche einer intensiven Pflege unterzogen wurden.

Das Plangebiet stellt ein im Zentrum der Stadt, unmittelbar an den Altmarkt angrenzendes, vormals über 700 Jahre lang dicht bebautes Gebiet dar, welches zwar infolge der Kriegszerstörung 1945 vollständig beseitigt wurde, nach 1990 aber – nach 50 Jahren Brachendasein – wieder eine der Zentrums- und stadtmittleren Lage angemessene Bebauung erfahren soll. Insofern kam hier der bau- und naturschutzrechtliche Grundsatz zur Anwendung, der Innenbereichsentwicklung den Vorrang einzuräumen. Zugunsten einer baulichen Verdichtung im Altstadtkernbereich wurde demnach auf eine Erhaltung der nach 1945 entstandenen Trümmerbegrünung weitestgehend verzichtet. Im Bereich südlich der Kreuzstraße sind fünf vorhandene Bäume zu erhalten, um diese in die Gestaltung des Vorplatzbereiches der Kreuzkirche einzubeziehen.

Die Entscheidung für eine bauliche Verdichtung am Altmarkt beruht auf übergreifenden Überlegungen zur Gesamtinnenstadtentwicklung der vorgenannten Konzepte und den stadträumlichen Problemen des ungenutzten Platzbereiches. Die derzeitigen Grundstückerwartungen sind in der Innenstadt, insbesondere in den Wohngebieten der Altstadt, vergleichsweise niedrig.

Eine Entscheidung über die Bebauung des Kernbereiches hat deshalb auch eine Entscheidung über den Erhalt der stark durchgrüneten Wohngebiete, den besonderen Schutz der Elbuferzonen und die Entwicklung eines differenzierten Grünsystems innerhalb der Innenstadt bewirkt. Aus der Gesamtkonzeption für die Innenstadt, die um den Altstadtkern einen mehrreihigen Grünring vorsieht, resultiert auch das städtebauliche Ziel, im wirkungsvollen Kontrast hierzu die unmittelbar angrenzende Bebauung des Plangebietes in einer relativ hohen Dichte und Geschlossenheit vorzusehen.

Der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand und die Grünfläche ist aus diesen Gründen im Plangebiet nicht ausgleichbar und in Abwägung der städtebaulichen zu den grünordnerischen Belangen gerechtfertigt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 11 von 17

Um einen stadtklimatischen Ausgleich zu erzielen, wurde seitens der beteiligten Behörden Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft und Umweltamt (mitgetragen vom RP/Umweltfachbereich) größter Wert auf einen gleichwertigen Ersatz für die durch die Planung entfallenden 59 Bäume, vor allem Linden und Spitzahorn, vorzugsweise durch Neupflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet am Ring gelegt.

Der Wert der Bäume (53 Bäume mit einem Stammumfang zwischen 60 und 90 cm und 6 Bäume mit einem Stammumfang größer 90 cm) resultierte daraus, dass sie Teil des einzigen Großbaumstandortes innerhalb des Promenadenringes südlich der Wilsdruffer Straße waren und eine große Bedeutung für das Stadterlebnis, sowie das Kleinklima im dicht bebauten und versiegelten Innenstadtbereich und als Luftfilter und zur Staubbindung, hatten. Daraus leitete sich die Forderung ab, insbesondere diesen wesentlichen Verlust an Großgrün zu ersetzen. Hilfsweise wurde auf Grundlage der zur Zeit der Erarbeitung des Bebauungsplanes geltenden Rechtslage (Baumschutzverordnung der DDR, später übergeführt in die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 16.06.1995) ein Ausgleich mit 187 Bäumen mit Stammumfang 16/18 cm im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes ermittelt. Dafür wurden geeignete Standorte im Bereich der Ringpromenade identifiziert. Ein Teil der Ersatzpflanzungen ist bereits realisiert. Dabei wurde angenommen, dass an der Stelle der 187 neuen Pflanzorte auch großzügige offene Pflanzflächen mit ansprechender Gestaltung (beispielsweise Unterpflanzungen mit Stauden und Gebüsch) hinzukommen, so dass weitere positive Wirkungen den Eingriff in die Freifläche mindern.

Nachfolgend wurde auf Grundlage einer Kostenschätzung für die Pflanzung eines Baumes mit dazugehöriger Gestaltung und Pflege der Pflanzflächen ein Gesamtwert von 579.700,00 DM (296.395,90 €) ermittelt, welcher dem Erschließungsträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Zahlung an die Stadt verpflichtet wurde, welche die Stadt in die Lage versetzt, die Pflanzung und Pflege der 187 festgesetzten Ersatzbäume, stellvertretend für den Eingriffsverursacher, sachgerecht vorzunehmen. Mittlerweilè wurden je nach Bau- und Erschließungsfortschritt Teilsummen dieser Ersatzkosten fällig und auch an die Stadt gezahlt.

10. Altlasten

Für das Plangebiet waren im Altlastenkataster mehrere Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Diese Objekte wurden einer fachlichen Bewertung unterzogen und konnten archiviert werden. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar.

Das gesamte Plangebiet wurde im Krieg zerstört. Im Rahmen der nachfolgenden Beräumungen sind erfahrungsgemäß ursprünglich gewerblich und brandbedingte Kontaminationen auf den Flächen verblieben, z.T. auch in Kellerhöhlräume verfüllt worden. Eine Lokalisation auf Basis der ursprünglichen Quellenlage ist nicht möglich. Es wurde deshalb ein entsprechender Hinweis zur baubegleitenden Kontrolle aufgenommen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 12 von 17

11. Denkmalschutz

Neben dem denkmalpflegerischen Umgebungsschutz der an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmale und der Rücksichtnahme auf die historische Stadtsilhouette ist die Wahrung der stadtarchäologischen Belange innerhalb des Plangebietes von besonderem Gewicht. Das gesamte Plangebiet ist deshalb als Grabungsschutzgebiet gekennzeichnet.

Die bis 1996 durchgeführten Grabungen auf den derzeit nicht überbauten Baufeldern MK 2, MK 4 und MK 6 zeigten, dass im MK 2 Kellerräume (ehemals Schreiberstraße 1 und 5) und im MK 6 Teile der spätmittelalterlichen Zwingermauer und renaissancezeitlichen Festungsmauer zu erhalten sind. Weitere Vorbehalte können sich nach Untersuchungen der bislang nicht ausgegrabenen Flächen im MK 4 ergeben.

12. Verkehrliche Erschließung

Für die Festsetzung der Größenausdehnung der Tiefgarage sprechen neben den Gründen zum möglichst weitgehenden Erhalt unterirdischer Denkmale auch übergreifende verkehrsplanerische Belange.

In den eingangs genannten Konzepten wird grundsätzlich von einer Stärkung des ÖPNV im Innenstadtbereich und einer Reduzierung des Individualverkehrs, insbesondere des Durchgangsverkehrs, ausgegangen.

Für das Plangebiet bedeutet dies die Möglichkeit der Reduzierung des Zufahrtsverkehrs auf die Schulgasse, vor allem über die Waisenhausstraße und den Ring. Demzufolge nimmt die Schulgasse sowohl den Anliegerverkehr für die nördlich gelegenen Gebiete der Kreuzkirche und Weißen Gasse als auch den Anliegerverkehr für die Baufelder des Plangebietes auf. Damit ist auch die Festsetzung der anderen öffentlichen Verkehrsflächen zur vornehmlichen Nutzung der Fußgänger bzw. auch Lieferverkehr und ÖPNV möglich.

Es wird deshalb eine Vorzugsvariante für die Tiefgaragenerschließung von der Schulgasse aus gesehen, sofern diese Zufahrt für alle Tiefgaragenbereiche im Plangebiet genutzt wird. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Tiefgaragenzufahrten am Altmarkt, an der Kreuzkirche und am Dr.-Külz-Ring ausgeschlossen. Die Lagefestsetzung der Tiefgarage resultiert aus dem überschläglich berechneten Gebietsbedarf gem. der geltenden Stellplatz- und Garagensatzung sowie der Berücksichtigung archäologischer Belange im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen.

Um eine effektive Nutzung zu ermöglichen und den Interessen der jeweiligen Bauherrengruppen zu entsprechen, werden zwei Gemeinschaftstiefgaragenanlagen sowie eine Gemeinschaftsanlage als Zufahrt festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 13 von 17

Die Gemeinschaftstiefgarage 1 dient der Erfüllung der Stellplatzpflicht der Grundstückseigentümer der MK 1, MK 3 und MK 5; die Gemeinschaftstiefgarage 2 der Erfüllung der Stellplatzpflicht der Grundstückseigentümer der MK 2, MK 4, MK 6 und MK 7. Die Zufahrt dient als Gemeinschaftsanlage der Sicherung der Erschließung für alle Grundstückseigentümer. Damit wird gewährleistet, dass die erforderlichen Stellplätze für alle Bauvorhaben im Plangebiet nachgewiesen werden können.

Mit der Festsetzung von zwei Gemeinschaftstiefgaragenanlagen und da die Zufahrt an der Schulgasse von allen Grundstückseigentümern zur Erschließung genutzt wird sowie für eine effektive Ausnutzung der unterirdischen Flächen wird es erforderlich, dass Teile von künftigen öffentlichen Straßen unterbaut werden. Die genaue Lage der Tiefgarage und die Unterbaumöglichkeiten der öffentlichen Straßen richten sich nach den zu erhaltenden archäologischen Grabungsfunden und den ebenfalls vorzugsweise unter den öffentlichen Straßen anzuordnenden Leitungen der Erschließungsträger.

Außerdem ist das Plangebiet ausgezeichnet durch den ÖPNV erschlossen, insbesondere durch die Straßenbahnhaltstellen am Ring und der Wilsdruffer Straße; im geringfügig entfernten Bereich durch die Haltestellen am Postplatz und am Pirnaischen Platz.

Mit der neu eingeführten Kramergasse wird für den Fußgängerverkehr eine weitere Quermöglichkeit gegeben. Zugunsten der städtebaulichen Bezüge dieser Gasse (Blick auf den Rathausturm bzw. die Ecke von Cafe Prag). Auf andere Durchwegungen (Nordost nach Südwest, Durchgangsmöglichkeiten durch die Quartiere) wird verzichtet.

Als Element der Fußgängerführung werden zahlreiche Arkaden eingeführt. Diese sind im Bereich der Seestraße von besonderer Bedeutung, da hier der Fußweg an der Ostseite ausschließlich unter den Arkaden geführt wird. Ein besonderer Arkadendurchgang entsteht zwischen Altmarkt und Kreuzkirche.

13. Gestaltung der baulichen Anlagen/Werbeanlagen

Dem Ziel der gestalterischen Wirkung und Einpassung der Baufelder dienen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Fassadengestaltungen. Hierbei sind insbesondere die Bezüge zur vorhandenen Bebauung für die differenzierten Festsetzungen in den Teilbereichen ausschlaggebend.

So ergeben sich z. B. die Festsetzungen zu den Horizontalgliederungen unmittelbar aus den vorhandenen Nachbarbebauungen. Gleichzeitig ist mit den einheitlichen Festsetzungen das Ziel verbunden, ein geschlossenes Gesamtbild zu erreichen.

Die Festsetzungen zur Werbegestaltung berücksichtigen die unterschiedlichen Nutzungsarten und fußen auf den im Zusammenhang mit dem Schutz der vorhandenen Bebauung erarbeiteten einheitlichen Gestaltungszielen, so dass durch die Neubebauung und deren Gestaltungselemente eine Einfügung in das Gesamtbild erreicht wird.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 14 von 17

So ist mit der Festsetzung, nach der Werbeanlagen nur im Bereich der unteren Geschosse angebracht werden dürfen, beabsichtigt, eine städtebaulich-gestalterische Qualität in erster Linie durch die Fassadengestaltung zu erzielen. Da auch an der vorhandenen Bebauung Werbeanlagen nur in diesen Bereichen vorhanden sind, wird damit das Ziel einer Ensemblewirkung unterstützt. Im übrigen dient diese Festsetzung auch der vorsorglichen Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung ab 2. Obergeschoss an der Seestraße und unterstreicht den Respekt vor den Baudenkmalen in diesem Gebiet. Da die Arkaden wesentliche architektonische Gestaltungsmittel im Plangebiet sind, sollen diese nicht durch ein Verstellen oder Verbauen mit Werbeträgern beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen zur Leuchtwerbung dienen vor allem dem Schutz des Ortsbildes und der Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung.

14. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärmprognosen haben ergeben, dass unter der gegenwärtigen Verkehrssituation Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für Kerngebiete an den südlichen und östlichen Fassaden der MK 3, MK 5 und MK 7 auftreten. Es ist jedoch möglich, diese Belastungen durch bautechnische Maßnahmen zu reduzieren. Diese sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu erzielenden bewerteten Bauschalldämmmaße geregelt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere dem Schutz der historischen Bausubstanz, der bereits jetzt bestehenden und noch zu erwartenden starken Frequentierung der Innenstadt durch Besucher und Anwohner, der damit vorgesehenen hohen Anteile an bevorzugt für Fußgänger zu errichtenden Verkehrsbereichen mit der Möglichkeit der Einrichtung von Straßencafés und Sitzbereichen sowie zum Schutz der Wohnnutzung, wurde für die Wärmeversorgung die Verwendung von festen Brennstoffen ausgeschlossen, da diese eine erhöhte Luftverunreinigung insbesondere durch Staubbelastung verursachen.

Da das gesamte Innenstadtgebiet bereits an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist, wird dies auch für den neu zu bebauenden Bereich des Plangebietes vorgesehen.

15. Stadttechnische Erschließung

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind zu berücksichtigen und eine Überbauung zu vermeiden. Sollte dennoch eine Umverlegung erforderlich werden, gehen die entstehenden Kosten dieser Maßnahme zu Lasten des Verursachers. Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind in öffentliche Verkehrsflächen einzuordnen. Hierzu werden mit den Bauherrn entsprechende Verträge abgeschlossen. Im Einzelnen ist die Versorgung des Gebietes wie folgt gesichert:

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 15 von 17

Trinkwasserversorgung

Das Bebauungsgebiet ist erschlossen durch Wasserversorgungsleitungen in den umliegenden Straßen. Anschlussmöglichkeiten für die geplante Bebauung sind gegeben im Bereich Altmarkt-Westseite, An der Kreuzkirche, in der Pfarrgasse und Schulgasse.

Im Bereich des Baugebietes befinden sich mehrere Versorgungsleitungen, die außer Betrieb sind. In Abhängigkeit vom Wasserbedarf - einschließlich Löschwasserbedarf - ist die Erschließungslösung zu gestalten. Um eine höhere Versorgungssicherheit zu erreichen, wurde die Verbindungsleitung zwischen "An der Kreuzkirche" und "Altmarkt-Westseite" im Jahr 1998 in Nennweite 200 wieder hergestellt.

Ggf. anzuordnende Sprinkleranlagen zum Feuerlöschwasser-Objektschutz sind mittelbar über Behälter mit freiem Auslauf an das Trinkwassernetz anzuschließen.

Die Trinkwasserleitung im Bereich des Durchganges vom Altmarkt zur Kreuzkirche wurde 1998 in Nennweite 200 umverlegt.

Den nordwestlichen Teil des Flurstückes 3183 quert eine Trinkwasserleitung DN 100 (Verlegung in diesem Abschnitt im Schutzrohr DN 200).

Auf der Westseite des B-Plangebietes verlaufen 2 Hauptleitungen DN 500 und DN 200 zwischen Dr.-Külz-Ring und Altmarkt/Wilsdruffer Straße innerhalb der Seestraße.

Derzeit besteht für die noch unbebauten Flurstücke eine Anschlussmöglichkeit, welche einen normalen Verbrauch unterstellt. Darüber hinaus gehende Bedarfsanforderungen können u. U. eine Anpassung der Erschließung erfordern.

Vorzugsweise sind Anschlusslösungen zu fordern, die eine Nutzung des Leitungsbestandes (Stichleitungen) in der Schreibergasse und Pfarrgasse gewährleisten.

Entwässerung

Im Bereich der geplanten Bebauung des Altmarktes sind Abwasserkanäle vorhanden, die für die Entwässerung der geplanten Gebäude ausreichend bemessen sind. Für die Planung der neuen Gebäude ist die Lage der vorhandenen Kanäle, insbesondere des Kanals 1000/1500 mm, zu berücksichtigen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie setzt die Leistungsanmeldung für das Gesamtgebiet und die Angabe der Kundenstruktur voraus.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 16 von 17

Die Anbindepunkte und die notwendigen Trafostandorte können erst nach Vorliegen der Leistungsanmeldungen festgelegt werden.

Flächen für Trafostandorte sollten innerhalb der überbauten Grundstücksfläche angeordnet werden.

Fernwärme

Die Fernwärmeerschließung erfolgt über die bereits verlegten Leitungen in den vorhandenen Straßen und öffentlichen Flächen.

Der das Bebauungsgebiet querende Heizkanal ist "außer Betrieb" und kann rückgebaut werden. Außerdem ist es notwendig, die durch Schachtarbeiten angeschnittenen Öffnungen des Heizkanals fachgerecht gegen Bodenwasser sowie Erd- und Verkehrslast zu sichern.

Im Jahre 1994 ist im Bereich der Schulgasse außerhalb der geplanten Baugrenzen eine Fernwärmeleitung 2 x DN 250 verlegt worden.

Die Trasse ist zur ordnungsgemäßen Betriebsführung des Fernwärmenetzes notwendig und darf durch die Bauarbeiten in ihrer Lage nicht beeinträchtigt werden.

Das durch den Bebauungsplan umfasste Gebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet 26er Ring, d. h. zur Raumheizung, Gebrauchswarmwasserbereitung und Klimatisierung sollte Fernwärme eingesetzt werden.

Gas

Eine Erdgasversorgung ist in diesem Gebiet nicht vorgesehen.

Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom. Diese TK-Anlagen befinden sich im Bereich der Straßenkörper, so dass Baufreimachung nicht notwendig ist. Der Kabelkanal entlang des Dr.-Külz-Rings stellt eine hochwertige Anlage dar, die Einstiege der Schachtbauwerke müssen generell während der Bauphase zugänglich gehalten werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 8. Juni 2006

Fassung vom 15.11.2005, zuletzt geändert am 17.03.2006

Seite 17 von 17

Der flächenhafte Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG, T-Com, ist weitgehend abgeschlossen. Damit ist eine bedarfsgerechte Versorgung abgesichert. Größere Erweiterungen ergeben sich in den nächsten Jahren nur durch neu entstehende Bedarfe.

16. Grundlagen/ Gutachten

1. Strukturstudie
2. Darstellung der vorgeschlagenen Bebauungskonzepte
 - offengelegte Fassung vom 11.11.1993
 - überarbeitete Fassung SPA vom 01.02.1994
 - Beschlussfassung der STVV (Empfehlung auf der Grundlage des Entwurfes der Architektenkammer vom 16./17.12.1993
 - Entwurf Kaiser + Bauer vom 01.02.1994
 - Entwurf Architektenkammer vom 21.02.1994
 - überarbeitete Fassung Architektenkammer vom 26.04.1994
 - Gestaltungsplan
3. Übersichtspläne
 - Strukturplan Innenstadt
 - Bestand vor 1945
 - Lage- und Höhenplan, Bestand
4. Maßangaben zur Umgebungsbebauung und zu den Gebäudeabständen
5. Besonnungs-, Beleuchtungs- und Belüftungsgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer Radebeul vom 11.11.2005
6. Erschließung
 - Stadttechnik, Bestandsplan
 - HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSEN STADTTÉCHNIK
 - Neu- und Umbau öffentl. Verkehrsflächen