

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 21 von 89

absichtlich hinter der Wasserkante zurück und belässt dem Hafengebäude seinen flächigen, befestigten Charakter. Auch die Bebauungskante entlang des Elbraums bleibt in stadtauswärtsgerichteter Richtung zurück. Im Zusammenhang mit einem ungehinderten Abfluss bei Hochwasser sowie des in Teilen zurückgelegten Geländesprungs entspricht dieses Vorgehen auch der Berücksichtigung der Hochwasserbelange.

Die Flächen bieten Raum für die Aufwertung der Grün- und Wegevernetzung des Elblandschaftsraumes mit angrenzenden Wohn- und Gewerbequartieren und anschließenden Naherholungsräumen durch zusätzliche Angebote und Einrichtungen.

Das neue Quartier zwischen dem Grundstück des Pharmaunternehmens und der Gothaer Straße berücksichtigt die vielschichtigen Entwicklungspotenziale rund um den Neustädter Hafen. Es eignet sich in besonderer Weise, Wohnen, Arbeiten und Freizeit in ganz besonderer Atmosphäre mit dem Blick auf die Elbe und den Landschaftsraum als Teil eines neuen Stadtteils zu etablieren und die Entwicklung des umliegenden Stadtgebietes zu prägen.

Im zentralen Bereich ist ein Wohnquartier geplant. Entlang der Leipziger Straße wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, die den Straßenraum fasst. Die vier Quartiere entwickeln sich von der eher geschlossenen Bebauung an der Leipziger Straße hin zur Elbe und öffnen sich zum Wasser. Parallel zur Elbe schaffen die in Anlehnung an die historische Hafengebäude geplanten Gebäude eine klare Kante.

Baukante und vorhandene Geländesprünge werden deutlich von der Elbe zurück genommen, für sämtliche neuen Gebäude ist ein wirksamer Hochwasserschutz notwendig.

### **Gestaltung**

Das entstehende Quartier soll hohen gestalterischen Anforderungen genügen. Die Gestaltung der Gebäude und die notwendigen Materialien sollen sich an den historischen Strukturen und Vorbildern orientieren.

Der besondere Charakter der Hafenanlage liegt in der homogenen Materialität ihrer Freiflächen und Sockelzonen, welche überwiegend durch Naturstein geprägt werden. Dieser Charakter soll beibehalten und auf die hochwasserrelevanten neuen Bauteile erweitert werden. Dies betrifft die Sockelbereiche der neuen Hafengebäude auf der unteren Ebene, die Promenade selbst und die Warften der neuen Wohnbauten. Aus Hochwasserschutzgründen werden die Gebäude oberhalb einer Tiefgarage und eines darüberliegenden Sockels errichtet ("Warftprinzip"). Die Wohnwarften schieben sich aus dem Stadtraum heraus und bilden zur Uferpromenade eine deutliche räumliche Kante (Spundwand) aus.

Die horizontale Durchgängigkeit dieses Materials – anzuwenden an allen aufragenden Elementen (Mauern, Sockel, Warften) – schafft ein Erscheinungsbild aus einem Guss, welche die gemeinsame Adresse des Gesamtstandorts ablesbar macht.

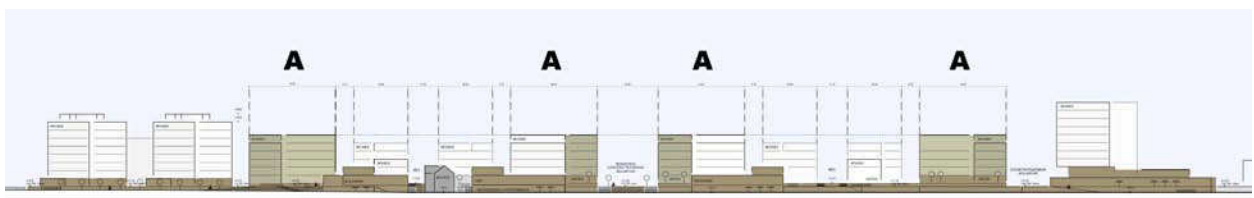


Abb.: 5 - Gestaltungskonzept der USD mit Ergänzungen

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 22 von 89

Die auf dieser gemeinsamen Basis aufgehenden neuen Gebäude sollten sich ebenfalls im Kanon der vorhandenen Sockelaufbauten bewegen. Hier sind heller Putz, Klinker und Holz die ortsprägenden Materialien.



Abb.: 6 – Städtebauliches Konzept der USD mit Markierung der zu Baufelder für Akzentuierung der Fassaden (A)

Die neuen Wohngebäude sollten in der Regel helle Putzfassaden erhalten, welche auf den Warften aus Naturstein aufsetzen und eine maritime und helle Atmosphäre sicherstellen. Besondere Situationen entlang der Haupteinschlüßungen (A) sollen durch besondere Fassadengestaltung akzentuiert werden und somit die neue Stadtansicht in diesen orientierenden Situationen gliedern. Die Gebäude sollen sich in Materialität, Farbgebung und Gestaltung von den übrigen Gebäuden abheben. Es sollen hier besonders die ortstypischen Naturmaterialien wie Klinker, Naturstein oder Holz verwendet werden.

Eine zusätzliche Betonung der Sockelzonen und Zugangsbereiche der Wohngebäude in Klinker oder Naturstein (Natursteinoptik), insbesondere an der Leipziger Straße sind möglich, und werten diese Situationen punktuell auf.

Für die gesamte Stadtansicht soll die horizontale Linearität betont werden. Die Horizontalität der Fassadengliederung ist ein weiteres prägendes Gestaltungselement, das in allen Baufeldern vorkommt und somit das horizontale Element des Sockels und der Uferkante unterstreicht.

Im Sondergebiet sollen die neu entstehenden Bauten auf der unteren Ebene den historischen Vorbildern der Hafenschuppen folgend auf Steinsockeln errichtet werden, darüber können die Fassaden als Kombination aus Holz- bzw. leichten Stahl-/Glasfassaden errichtet werden oder als besondere Ausnahme komplett in Naturstein gehalten werden und im letzten Fall Teil der Hafentopografie werden.

Exaktere Gestaltungsvorgaben werden in weiteren Planungsprozessen festgelegt. Für den Entwurf des mit bis zu zehn Geschossen Höhe geplanten Gebäudes im M12 wird im weiteren Planungsprozess ein Architekturwettbewerb durchgeführt, für den zentralen Bereich der Hafencity wird der maßgebliche Eigentümer für einen Beispielblock einen Planungs- und Entwurfsworkshop durchführen.

### 4.1. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Die im Freiraumplan (im Sinne eines Grünordnungsplans) vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen sollen generell eine

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 23 von 89

Durchgrünung des Plangebietes und eine landschaftsgerechte Einbindung des Wohn- und Sondergebietes in den Stadtraum einerseits und den Elberaum andererseits ermöglichen.

Die Zielvorstellungen für das Plangebiet gliedern sich in zwei wesentliche Teilräume mit Untergliederung in lokale Teilflächen.

### ***Elberaum/Elbeniederung***

Das Elbeufer wird eine öffentlich gewidmete und durchgängig öffentlich nutzbare Uferzone. Diese Zone wird in ihrem Mittelteil durch einen städtischen, überwiegend stark befestigten Teil am Hafen mit kleineren kommerziell nutzbaren Einrichtungen wie Cafés / Restaurants und Aufenthaltsflächen und –möglichkeiten für den Besucher bzw. Erholungssuchenden bestimmt. Im Norden und Süden schließen sich landschaftlich geprägte öffentliche Grünflächen an. Die Bepflanzung ist deutlich der Lage am Wasser bzw. den natürlichen Umständen einer Überschwemmung angepasst.

### ***„Warft“***

Topographisch hebt sich eine zweite Ebene von der Elbuferzone ab. Aufgrund des Hochwasserschutzes und der Überschwemmungsproblematik wird das Wohngebiet in einer erhöhten Lage gleich einer Warft realisiert, in der öffentliche und halböffentliche wie private Flächen wechseln. Die öffentlichen Bereiche der Warft sind klar strukturierte, baumbestandene Verbindungen von der Leipziger Straße in den Elberaum: im Norden die sogenannte „Kulturspange“, in der Mitte die Planstraße A, im Süden der grüne Abschluss des Wohngebiets. Diese Verbindungen finden östlich der Leipziger Straße ihre Fortsetzung in der Kulturspange, dem Park an der Orangerie und dem Hauptzugang in das Entwicklungsgebiet am Neustädter Bahnhof. Zwischen den öffentlichen Verbindungen verzweigen sich halböffentliche und private, eher gärtnerisch gestaltete Grünflächen. Die Gestaltung wird vorhandene und für den Ort typische Materialien für den Straßen- und Wegebau und die Sockelzonen der Gebäude wiederverwenden.

### ***Hoher Nutzwert für die Öffentlichkeit***

Das gesamte Planvorhaben setzt sich zum Ziel, neben den privatwirtschaftlichen Interessen des Wohnungsbaus ein hohes Maß an öffentlichen Erholungsflächen und kulturell nutzbaren Einrichtungen und Flächen vorzuhalten. Dabei sollen besondere Akzente mit der „Kulturspange“ gesetzt werden. Ziel ist es, flexibel nutzbare Flächen vorzuhalten, die für verschiedene kulturelle oder freizeitsportliche Einrichtungen nutzbar sein sollen.

## **4.2. Geplante Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen, sowohl was die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), mit dem Fahrrad als auch den motorisierten Individualverkehr (MIV) betrifft. Die öffentliche Anbindung an die Leipziger Straße erfolgt über drei Stichstraßen von der Leipziger Straße sowie zusätzlich über die Uferstraße. Die Anschlüsse an die Leipziger Straße sind in Höhe der Hausnummern 15, 17b und 27 an der Leipziger Straße geplant. Eine private Zufahrt zum MI1 befindet sich an der Grenze des Sondergebietes SO1.

### ***Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr***

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt zum einen durch die Straßenbahn, im Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle "Alter Schlachthof" der Linien 4 (Weinböhlen - Laubegast) und 9 (Kaditz - Prohlis) der Leipziger Verkehrsbetriebe. Mit der Linie 9 ist der Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten Fahrt- und max. 5 Minuten Fußweg zu erreichen. Der Bahnhof Dresden Neustadt mit

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 24 von 89

Anbindung an das S-, Regional- und Fernbahnnetz ist zu Fuß in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen, je nach Standort im Gebiet.

### **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Leipziger Straße, als Staatsstraße (S 82) hat sie eine übergeordnete Funktion im Verkehrsnetz der Stadt und bietet eine gute Anbindung des Standortes. So ist Anschlussstelle 79 der Bundesautobahn 4 in rd. 4km Entfernung über die Lommatzscher Straße in nordwestlicher Richtung oder die Anschlussstelle 80 in rd. 4,5 km Entfernung in nördlicher Richtung über die Großenhainer Straße in nördlicher Richtung erreichbar.

### **Sonstige Anbindung**

Entlang der Elbe wird der Elbradweg mit einem parallelen Fußweg durch das Plangebiet geführt, so dass neben der Anbindung über die öffentlichen Straßen eine weitere sehr gute Anbindung für den Fahrradverkehr besteht. Die Führung des Elbradweges wird im Zuge der Entwicklung neu geordnet, sie verläuft zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet SO2 auf dem angehobenen Niveau oberhalb des Hafengebietes.

Der Elbradweg ist über die o.g. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an die Leipziger Straße angebunden, zusätzlich besteht die Möglichkeit in der öffentlichen Grünfläche entlang der Grundstücksgrenze zum Pharmaunternehmen eine Wegeverbindung herzustellen. Das Sondergebiet SO2 wird parallel zum Elbradweg an die Uferstraße angebunden.

## **4.3. Geplantes Stadttechnisches Konzept**

Die stadttechnische Erschließung für Elektro- und Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in der Leipziger Straße vorhandene Leitungsnetz, die Regenentwässerung über Sammelleitungen in die Elbe.

Die Erschließung des Geländes wird durch die notwendige Berücksichtigung des Hochwasserschutzes vor besondere Herausforderungen gestellt. Da das Plangebiet im Überflutungsbereich der Elbe liegt, bestehen erhöhte Anforderungen an die Hochwassersicherheit der Einrichtungen. Es ist vorgesehen, die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gebäude in einer Zwischendecke über den Tiefgaragen hochwassersicher zu führen, um auf der Objektseite einen größtmöglichen Schutz der Anlagen zu gewährleisten.

Zur stadttechnischen Erschließung haben erste Abstimmungen mit den Dresdner Stadtwerken (DREWAG GmbH) stattgefunden. Die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Rahmen der Projektentwicklung ist das gesamte interne Ver- und Entsorgungsnetz neu aufzubauen (s. Gutachten Nr. 3), das Konzept ist im Zuge des weiteren Verfahrens fortzuschreiben.

### **4.3.1. Abwasser**

Die Abwasseranbindung soll an den Neustädter Abfangkanal (NAK) erfolgen, um eine Ableitung bis HQ100 zu gewährleisten. Um eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Neustädter Abfangkanal (NAK) auszuschließen, sind alle SW-Abläufe oberhalb des HQ100 (111,50 ü.NHN) einzuordnen.

Die Anbindung an den NAK in der Leipziger Straße wird an folgenden 3 Punkten vorgesehen:

- nordwestlich Baufeld MI1 zur Entsorgung der Baufelder MI1 und WA1 und Restaurants im Sondergebiet SO2

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 25 von 89

- zwischen den Baufeldern WA2 und WA3
- zwischen den Baufeldern WA4 und MI2

Die Herstellung der Anbindungen erfolgt abschnittsweise mit der Realisierung des B-Planes. Für die Anbindungen sind bis HQ100 zugängliche Schieber vorzusehen.

Im zentralen Bereich befindet sich eine Anschlussleitung an den NAK. Zur Nutzung des Anschlusses erfolgt eine Prüfung durch die SE Dresden GmbH.

### 4.3.2. Regenwasser

Es wird eine Ableitung des gesamten Oberflächenwassers in die Elbe vorgesehen. Dazu ist die Errichtung eines Auslaufbauwerkes im nordwestlichen Hafengebiet in Höhe der Fuge zwischen den Baufeldern WA7 und WA8 vorgesehen.

Zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Elbe ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Anbindung der Baufelder erfolgt abschnittsweise über Stichleitungen an einen Hauptsammler im Elberadweg.

### 4.3.3. Trinkwasser, Löschwasser

Für die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird eine äußere Ringleitung über den geplanten Elberadweg vorgesehen. Die Anschlusspunkte befinden sich in der Leipziger Straße nordwestlich des Baufeldes MI1 und zwischen den Baufeldern WA4 und MI2.

Mit der Errichtung der Gebäude im MI1 wird ein Ringschluss zur Leipziger Straße im Zuge des Erschließungsweges zwischen den Baufeldern MI1 und WA3 vorgesehen.

Die Herstellung der Anbindungen erfolgt abschnittsweise mit der Realisierung der Baufelder.

### 4.3.4. Fernwärme

Zur Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wird durch DREWAG-Netz die Verlegung einer Leitungstrasse im Zuge des bestehenden Elberadweges geplant.

Die Anbindung der Gebäude erfolgt abschnittsweise mit der Realisierung der Baufelder.

### 4.3.5. Elektroenergie

Für eine sichere, allgemeine Niederspannungsstromversorgung des Gebietes ist die Errichtung zweier Trafostationen erforderlich. Die Kapazität der bestehenden Niederspannungseinrichtungen ist nicht ausreichend. Die Standorte befinden sich in den Baufeldern MI1 und im Bereich des Parkplatzes am MI2. Die Standorte sind über HQ100 (111,50 ü.NHN) anzuordnen.

Davon ausgehend erfolgt der Aufbau eines Leitungsnetzes im Elberadweg sowie in den Erschließungswegen zwischen den Baufeldern.

### 4.3.6. Hausanschlussleitungen

Für die Zuführungen zu den Hausanschlussräumen werden in den bzw. über den Tiefgaragen Installationskanäle angeordnet. Diese sind über HQ100 (111,5 ü.NHN) zu führen.

Im vorliegenden Planungsstand sind Aussagen zur Lage und Umfang der weiteren Einrichtungen wie beispielsweise Anlagen für Müllentsorgung etc. nicht möglich. Detaillierungen zum Ver- und Entsorgungskonzept werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 26 von 89

### 4.4. Verkehrserschließung

#### Geplante Verkehrsanlagen

Das künftige Baugebiet wird der Länge nach vom Hauptverkehrszug Leipziger Straße tangiert, in die eine Straßenbahntrasse integriert ist.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage für alle Verkehrsteilnehmer sehr gut erschossen.

Das betrifft sowohl die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den Fußgänger- /Fahrradverkehr als auch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

#### **Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt zum einen durch die Straßenbahn, im Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle "Alter Schlachthof" der Linien 4 (Weinböhlen - Laubegast) und 9 (Kaditz - Prohlis) der Dresdner Verkehrsbetriebe. Zum anderen ist mit der Linie 9 der Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten Fahrt- und max. 5 Minuten Fußweg zu erreichen. Der Bahnhof Dresden Neustadt mit Anbindung an das S-, Regional- und Fernbahnnetz ist zu Fuß in ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen, je nach Standort im Gebiet.

#### **Anbindung an das Straßennetz**

Die öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgt über drei Anbindungen an die Leipziger Straße, die als Staatsstraße (S82) eine übergeordnete Funktion im Verkehrsnetz der Stadt hat.

#### **Fußgänger und Radfahrer**

Eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ("Hafenweg") führt nördlich der Melkus-Villa in das Gelände, schließt an den neuen Verlauf des Elbradwegs an und sichert die öffentliche Zugänglichkeit des Hafens und des Elbradweges sowie die Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestelle.

Der Hafenweg dient vorwiegend der Herstellung einer durchgrüneten öffentlichen Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer von der Leipziger Straße in Verlängerung der Kulturspange wie auch der Verteilung der internen Verkehre.

Von der Leipziger Straße besteht aufgrund der bestehenden ÖPNV-Haltestelle in diesem Bereich keine direkte Zufahrt für Kraftfahrzeuge, der Bereich zwischen Leipziger Straße und der parallel verlaufenden internen Durchwegungen ist daher auch nur Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

Die Planstraße B im südlichen Bereich des Grundstückes ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie dient im Wesentlichen der Erschließung des Baugebietes, hauptsächlich der Erschließung der Tiefgaragen und der öffentlichen Stellplätze. Als verkehrsberuhigter Bereich dient sie darüber hinaus als weitere Verbindung zwischen Hafen und Elbradweg und ist Teil einer engen Vernetzung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche, die von Durchgangsverkehren unbelastet sind. Hier kann eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden, die besonders Fußgängern und Radfahrern zugute kommt.

An der südlichen Grundstücksgrenze zum Pharmaunternehmen ist eine Wegeverbindung als durchgrünete Verbindungsachse zwischen der Leipziger Straße und dem Elbradweg für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Diese Wegeverbindung ist Teil einer mit dem Masterplan entwickelten übergeordneten Verbindung, diese soll künftig über das Areal nördlich der Leipziger Straße bis zum Neustädter Bahnhof verlängert werden.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 27 von 89

Der i. R. stehende Weg ist in einer öffentlichen Grünfläche integriert und bedarf deshalb keiner besonderen Festsetzung.

Für die Lage der Wege, Zufahrten, Tiefgaragenzufahrten und Evakuierungswege im südlichen Planungsgebiet, können sich noch Änderungen ergeben. Dies ist u.a. abhängig von der abzustimmenden Freihaltetrasse des Neustädter Abfangkanals und dem zu konkretisierenden Erschließungskonzept.

### MIV-Erschließung

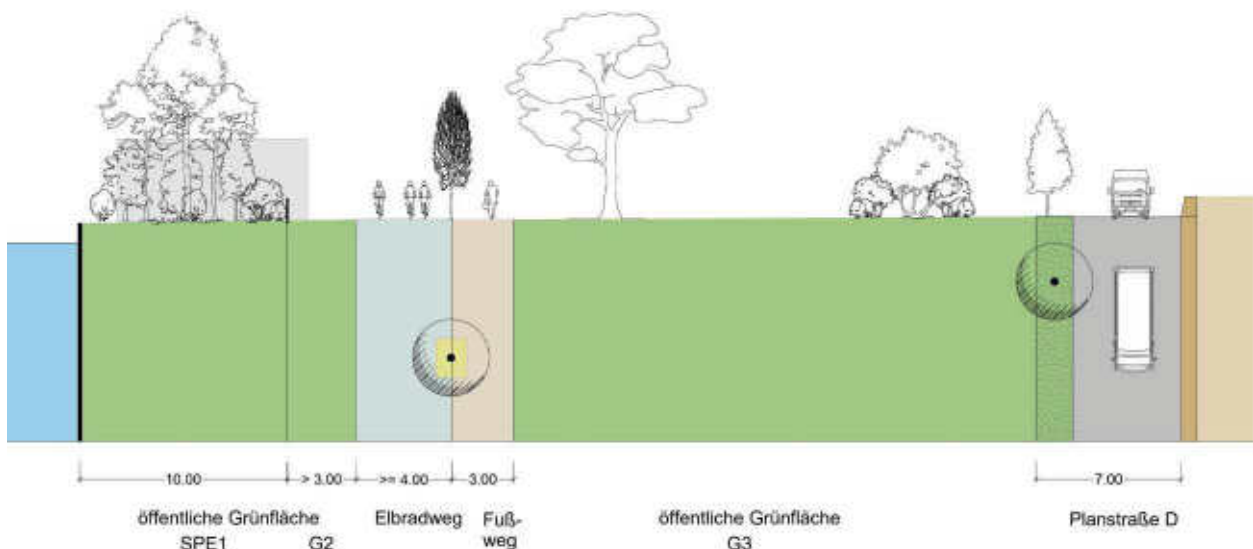
Die MIV-Haupterschließung der Gebietes wird von der öffentlichen Planstraße A im mittleren Bereich des Plangebietes etwa in Höhe der Orangerie des jenseits der Leipziger Straße gegenüberliegenden Villeroy & Boch-Geländes erfolgen. Mittels eines einzuordnenden vollsignalisierten Knotenpunktes an der Leipziger Straße wird das Ein- und Ausfahren in alle Richtungen gesichert. Von dieser Erschließungsstraße erfolgt die Anbindung an die nördlich und südlich gelegenen Tiefgaragen.

Private untergeordnete Zufahrten ergänzen die Erschließung für den MIV. Für diese Zufahrten können auf Grund höherer Verkehrsstärken künftig Richtungsbeschränkungen erforderlich werden.

Der Elbradweg wird im zentralen Bereich von der Uferkante auf die Promenade zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet SO2 in erhöhter Lage geführt. Er wird durchgängig mit 4 m Breite und einem 3 m breiten parallel verlaufenden Gehweg geführt. Der Verlauf der neuen Trasse mit dem parallel dazu verlaufenden Fußweg (F+R) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert. Durch die Promenade werden die beiden Gebiete getrennt und die neu entstehenden Hafengebäude sind hochwassersicher zu erreichen.

Die Uferstraße wird bis zum verkehrsberuhigten Bereich verlängert und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist der verkehrsberuhigte Bereich und die südlich der Uferstraße angeordneten Parkplätze an das übergeordnete Netz angebunden.

Durch das Plangebiet verläuft vom Sondergebiet SO1 bzw. von der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ausgehend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis zur Marienbrücke. Dieser verkehrsberuhigte Bereich dient der Gewährleistung der öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer.



## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 28 von 89

Die Sicherung der Erschließung des Sondergebietes SO2 erfolgt durch eine 7 m breite Fahrspur (Planstraße C) entlang der Geltungsbereichsgrenze, die auch die öffentlichen Parkplätze erschließt. Die notwendige Querung des Rad- und Fußweges erfolgt in Höhe des vom CVJM genutzten Gebäudes. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die verlängerte Uferstraße.

*Abb. 7: Schnitt Verbindung zwischen Uferstraße und Sondergebiet SO2*

Nördlich der Grünfläche G3 zwischen der verkehrsberuhigten Zone und der Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche von rd. 1.315 m<sup>2</sup> und an der Planstraße B eine Fläche von rd. 880 m<sup>2</sup> für öffentliche Parkplätze (P) festgesetzt. Diese dienen u.a. den Besuchern des Hafengebietes, aber auch anderen Besuchern und Nutzern der öffentlichen Flächen und Angebote. Teile der Parkplatzfläche nördlich der Grünfläche G3 sind derzeit Gegenstand eines Verfahrens zur Ausweitung der Grenzen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, es besteht das Erfordernis der Anpassung und Abstimmung beider Verfahren.

Nördlich der Grünfläche G3 zwischen der verkehrsberuhigten Zone und der Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche von rd. 1.115 m<sup>2</sup> und an der Planstraße C wird eine Fläche von rd. 880 m<sup>2</sup> für öffentliche Parkplätze (P) festgesetzt. Diese dienen u.a. den Besuchern des Hafengebietes, aber auch anderen Besuchern und Nutzern der öffentlichen Flächen und Angebote. Über die Promenade kann alternativ auch die Entsorgung erfolgen.

### 4.5. Gender Mainstreaming

Die Stadt Dresden hat die konsequente Umsetzung des Gender Mainstreaming beschlossen (Stadtratsbeschluss vom 25.09.2003, Beschluss-Nr. A0679-SR65-03). Grundlage der Umsetzung sind das "Konzept zur Umsetzung und nachhaltigen Verankerung von Gender Mainstreaming in der Landeshauptstadt Dresden" vom 14.11.2005 sowie dessen erste Fortschreibung vom 20. Juli 2010.

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, zur Sicherung der Nahversorgung, zur Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung zur Sicherung der Entwicklung eines Wohnquartiers, angrenzender Sondergebiete mit teils öffentlichen Funktionen sowie Grün- und Verkehrsflächen stellt den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dar. Die Bauleitplanung ist ein Instrument der Flächenbereitstellung und Sicherung der verschiedenen Funktionen unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen ohne Detailfragen der späteren Ausführung beantworten zu können. Im derzeitigen Planungsstadium sind daher keine weitergehenden Aussagen zur Relevanz des Gender Mainstreaming ersichtlich.



## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 29 von 89

### 5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

#### 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO  
mit den Zweckbestimmungen
  - Sondergebiet SO1 - Sondergebiet Kultur und Freizeit
  - Sondergebiet SO2 - Sondergebiet Hafen, Kultur und Freizeit

##### Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Leipziger Straße wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2. Nr. 1, 2 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) sind in den Wohngebieten WA1, WA2, WA3, und WA4 allgemein zulässig. Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zugelassen.

##### **Begründung**

Den dargelegten Planungszielen entsprechend wird der zentrale Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wird gewählt, weil neben der Schwerpunktnutzung Wohnen auch sonstige Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur (z.B. eine Kindertagesstätte) oder nicht störende Nutzungen oder Beriebe ermöglicht werden sollen.

Das Spektrum der allgemein zulässigen Nutzungen wird erweitert. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass in den allgemeinen Wohngebieten an der Leipziger Straße ein größeres Spektrum an Nichtwohnnutzungen ermöglicht wird, die im Einzelfall weniger störanfällig gegenüber der dort vorhandenen unmittelbaren Lärmbelastung sind.

Tankstellen sind von ihrem Erscheinungsbild regelmäßig nicht geeignet, sich in die städtebauliche Figur eines dichten, urbanen Quartiers einzufügen. Ihre besonderen Anforderungen an Erschließungsanlagen, Außendarstellung mit Werbeanlagen und technische Einrichtungen und nicht zuletzt die Vorsorge im Hinblick auf den Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden sollen.

##### Mischgebiet

Im nördlichen Planbereich zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet SO1 und am südöstlichen Ende der Promenade südlich der Planstraße B werden Teile des Plangebietes als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 3 Nr. 7 allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 30 von 89

### **Begründung**

Die Gebiete liegen einmal südlich des Sondergebietes SO1 mit ggf. intensiver Freizeitnutzung. Hier kann es - besonders in der wärmeren Jahreszeit - durch die intensive Nutzung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen zu höheren Lärmemissionen kommen. Das zweite Mischgebiet liegt südlich der Wohngebiete nahe der Geltungsbereichsgrenze zur angrenzenden gewerblichen Nutzung, so dass es hier ebenfalls zu einer höheren Immissionsbelastung kommen kann. Geplant ist hier ein punktförmiges, höheres Gebäude über einem Basement als Pendant zu den achtgeschossigen Gebäuden im MI1 (Elbbogen). Hier sollen gewerbliche und Verwaltungsnutzungen untergebracht werden, die u.a. im Zusammenhang mit der Hafennutzung stehen, in den oberen Geschossen kann gewohnt werden. Die Anbindung erfolgt direkt über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Dem planerischen Ziel, eine gemischte, störungsunempfindliche Nutzung auf diesen Grundstücken zu ermöglichen und gleichzeitig den nachbarlichen Belangen der angrenzenden Wohngebiete Rechnung zu tragen wird dahingehend Rechnung getragen, dass aus den innerhalb eines Mischgebietes nach §6 BauNVO zulässigen Nutzungen einzelne Nutzungen mit möglichen störenden Auswirkungen auf die Wohngebiete nicht zugelassen werden. Dies sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Tankstellen sind von ihrem Erscheinungsbild regelmäßig nicht geeignet, sich in die städtebauliche Figur eines dichten, urbanen Quartiers einzufügen. Ihre besonderen Anforderungen an Erschließungsanlagen, Außendarstellung mit Werbeanlagen und technische Einrichtungen und nicht zuletzt die Vorsorge im Hinblick auf den Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen die mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden sollen.

Vergnügungsstätten sind von ihrer inhaltlichen und räumlichen Ausprägung her geeignet, Verkehr und Lärmemissionen zu erzeugen, deren Auswirkungen die städtebaulichen Ziele gefährden. Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungsschatz, dass sich Vergnügungsstätten auch negativ auf ihre Umgebung auswirken können (sog. Trading-Down-Effekt), die maßgebliche Umgebung ist dabei nicht auf angrenzende Grundstücke beschränkt.

### **Sonstige Sondergebiete**

#### **Sondergebiet Kultur und Freizeit - SO1**

Im Norden des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kultur und Freizeit" festgesetzt. Das Gebiet stellt die Verlängerung der Kulturspange nordöstlich der Leipziger Straße dar, die gemäß den Zielen des Rahmenplans jenseits der Leipziger Straße gestärkt und im Plangebiet weiterentwickelt werden soll.

Das Gebiet mit einem hohen Grünanteil dient vorrangig der Bereitstellung von Freiflächen für unterschiedliche Kultur- und Freizeitaktivitäten. Temporäre Bauten für Veranstaltungen sind zulässig.

Die Festsetzung eines Baufeldes im Sondergebiet dient der Vorsorge für den Fall, dass das bestehende Gebäude, das Bestandsschutz genießt, durch einen Neubau ersetzt werden muss. Das Baufeld ist, abweichend zum Bestandsgebäude, leicht nach Norden versetzt, um Konflikte des dann zu errichtenden Neubaus mit dem Landschaftsschutz zu vermeiden.

### **Begründung**

Das mit einem hohen Grünanteil festgesetzte Sondergebiet dient der Aufnahme von Nutzungen aus dem Bereich Kultur und Freizeit, die sich vorwiegend im Freien abspielen. Die Nutzung mit temporären Bauten soll aber zulässig sein. Das Gebiet dient so der inhaltlichen Ergänzung des

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 31 von 89

Kulturbetriebs, der sich in den historischen Gebäuden jenseits der Leipziger Straße etabliert hat. Die Festsetzungen sichern auch die Fortführung der im Plangebiet entwickelten freizeitorientierten Nutzungen. Ziel der Festsetzungen ist es, eine flexibel zu nutzende Fläche zu erhalten, auf der vorwiegend temporäre Nutzungen und somit auch nur temporäre Bebauungen (fliegende Bauten wie Bühnen, Veranstaltungszelte, Informationspavillons etc.) zulässig sein sollen.

Die Festsetzung des Sondergebietes sichert Nutzungen, die in anderen Gebieten nicht oder nur eingeschränkt möglich sind.

### Sondergebiet Hafen, Kultur und Freizeit - SO2

Entlang des Hafens wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hafen, Kultur und Freizeit" festgesetzt. Neben der Hafennutzung (technische Anbindung der Liegeplätze, Slipanlage) sind Einrichtungen aus dem Bereich Kultur und Freizeit zulässig. Dazu gehören auch Einrichtungen der Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) oder Sportanlagen.

#### **Begründung**

Das Sondergebiet wird festgesetzt, da die vorgesehenen Nutzungen so in keiner anderen Gebietskategorie zulässig und miteinander kombinierbar sind. Die einzelnen zulässigen Nutzungen

- Einrichtungen und Anlagen für den Hafenbetrieb (Slipanlage, Verwaltung, technische Versorgungsanlagen),
- Schank- und Speisegaststätten und
- Einrichtungen und Anlagen für sportliche und Freizeit Zwecke

sollen auch flexibel innerhalb des Gebietes gehandhabt werden können. Eine starre Abgrenzung der einzelnen Nutzungen gegeneinander ist nicht sinnvoll. So werden die Anlagen zur Versorgung des Freizeithafens (u.a. die Slipanlage) am südlichen Ende des Hafenbeckens errichtet, die Zugänglichkeit der Steganlagen oder temporäre Einrichtungen für die Hafennutzung sollen auch im übrigen Gebiet zulässig sein. Die Steganlagen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die Festsetzungen sichern die am Standort teilweise schon bestehenden Nutzungen, um die Anziehungskraft für die Bevölkerung auch langfristig zu erhalten.

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Gebäudehöhe fest. Für das Mischgebiet MI2 werden eine Grundfläche und eine maximale Geschossfläche festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ bzw. Grundfläche erfolgt auf Grundlage des Entwurfes aus dem Rahmenplan bzw. dem städtebaulichen Entwurf des Büros Woerner und Partner. Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die Tiefgaragen, die Teil des baulichen Hochwasserschutzes sind, nicht eingerechnet worden. Für diese Anlagen darf die Grundflächenzahl bis zum Maß von  $GRZ=1,0$  überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 ist zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein Staffelgeschoss zulässig. Dieses darf zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

Im MI1 ist bei der Bebauung an der Leipziger Straße zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein Staffelgeschoss zulässig. Dieses darf zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.



**Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf**

Fassung vom 26.04.2013

Seite 32 von 89

Die zulässige GFZ darf durch das zusätzliche Staffelgeschoss in den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 bis zu 0,2, im MI1 um bis zu 0,1 überschritten werden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um bis zu 3m überschritten werden, wenn es sich bei dem Geschoss um ein zulässiges Staffelgeschoss handelt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird in Meter über der festgesetzten Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens (m ü. Sockel) angegeben. Es werden Festsetzungen für Regelungen bei Überschreitungen der Höhe durch technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

**Begründung:**

Die Festsetzungen des Maßes der Nutzung erfolgt unter Bezugnahme auf das Städtebauliche Konzept und die Vorgaben von Masterplan und Rahmenplan zum Gebiet. Für das gesamte WA im Plangebiet ergeben sich eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von 1,85. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die dem Hochwasserschutz geschuldeten baulichen Anlagen und die Tiefgaragen nicht berücksichtigt worden. Diese sind aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Sicherheit erforderlich und begründen sich deshalb nach anderen Erfordernissen. Die Festsetzungen werden für die Baufelder separat festgesetzt, dadurch ergibt sich eine sehr große Spanne in den einzelnen Baugebieten mit teilweise erheblichen Überschreitungen, die sich zudem aus den Anforderungen an die öffentliche Erschließung innerhalb des Gebietes und Bereitstellung öffentlicher Flächen im Plangebiet ergibt. Die folgende Tabelle zeigt die Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete des allgemeinen Wohngebietes:

|                  | Fläche                      | GRZ         | GFZ         |
|------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| WA 1             | 2.424 m <sup>2</sup>        | 0,45        | 0,6         |
| WA 2             | 2.481 m <sup>2</sup>        | 0,60        | 2,0         |
| WA 3             | 2.595 m <sup>2</sup>        | 0,60        | 2,0         |
| WA 4             | 3.300 m <sup>2</sup>        | 0,55        | 1,6         |
| WA 5             | 2.594 m <sup>2</sup>        | 0,40        | 2,3         |
| WA 6             | 2.295 m <sup>2</sup>        | 0,40        | 2,3         |
| WA 7             | 2.295 m <sup>2</sup>        | 0,40        | 2,3         |
| WA 8             | 2.295 m <sup>2</sup>        | 0,60        | 2,3         |
| <b>WA Gesamt</b> | <b>20.279 m<sup>2</sup></b> | <b>0,50</b> | <b>1,93</b> |

Für das MI1 wird die GRZ mit 0,40, die GFZ mit 2,1 festgesetzt. Hiermit wird mit Bezug auf das städtebauliche Konzept und die Weiterentwicklung eines begonnenen Projektes eine höhere Dichte ermöglicht. Im Mischgebiet MI2 wird dem städtebaulichen Konzept folgend ein höherer Solitärbau entstehen, der das Gegenüber der höheren Gebäude im MI1 am gegenüberliegenden Ende der Promenade darstellt. Aufgrund der Anordnung der Erschließungsflächen und des Parkplatzes ist die überbaubare Fläche vollständig von öffentlicher Fläche umgeben. Daher ergibt sich hier ebenfalls eine höhere Dichte. Die genaue Gebäudekonfiguration soll im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt werden.

Für das Sondergebiet SO2 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, was der Bestandsituation entspricht, da die Oberflächen des Hafengebietes wie üblich aus harten Materialien bestehen oder noch überbaut sind. Die Festlegung lässt die weitgehend flexible Nutzung der Freiflächen zu. Die GFZ wird mit 0,3 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO2 dürfen zusätzlich zu den

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 33 von 89

durch Baugrenzen definierten Flächen weitere Flächen im Umfang von 150 m<sup>2</sup> für Terrassen und Freisitze je Hauptbaukörper in Anspruch genommen werden.

Die festgesetzten Obergrenzen für die Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet liegen mit den Festsetzungen oberhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die festgelegten Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Das städtebauliche Ziel ist die Entwicklung eines städtisch geprägten Quartiers unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung der Erholungs- und Freiflächen am Elbufer und des Hochwasserschutzes. Die aus dem Rahmen- und dem Masterplan entwickelte städtebauliche Figur kann unter Berücksichtigung aller für Planung wichtigen Belange wie der Schaffung von öffentlichen Verbindungen und Querungen, Erhalt von Freiräumen und der Nutzungen im Umfeld des Hafens nur in verdichteter Form erfolgen. Daher ist eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO in Teilen des Gebietes erforderlich.

Neben dem städtebaulichen Erfordernis der Überschreitung der Obergrenzen muss die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, 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. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenso wie die Auswirkungen auf die Umwelt im Umweltbericht geprüft und werden bei Einhaltung der Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind ebenfalls gutachterlich überprüft und berücksichtigt. Im Umfeld sind entlang der Elbe Freiflächen vorhanden, die geeignet sind, fehlende private Freiflächen auszugleichen, neue öffentliche Grünflächen werden festgesetzt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und innenstadtnahe Lage ermöglichen eine sehr gute Erreichbarkeit auch ohne Auto. Dazu trägt auch die Öffnung und Anbindung an die übergeordnete Radwegeverbindung bei. Weitere sonstige öffentliche Belange, die dem entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen folgt im Wesentlichen mit einigen Anpassungen den Vorgaben des Rahmenplanes und des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Entlang der Leipziger Straße ist eine Mindesthöhe der Bebauung sicherzustellen, hier wird eine Mindestzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Ebenfalls entlang der Leipziger Straße kann die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und damit die zulässige Höhe der Gebäude und die zulässige GFZ erhöht werden, wenn es sich dabei um ein Staffelgeschoss handelt, das bis zu zwei Dritteln der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfassen darf. Diese Festsetzungen zielen darauf ab, die städtebaulich notwendige Baumasse auch an der Leipziger Straße zu schaffen.

Die Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlaufbauten wird begrenzt. 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 die Gebäudekante zurücktreten.

### 5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und im M1, WA 1, WA2, WA3 und WA4 auch durch Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 34 von 89

Ausnahmsweise ist ein Zurückweichen von der Baulinie zulässig, wenn es sich um Hauseingänge oder Durchgänge handelt. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abweichungen aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen erfolgen und der geschlossene Charakter entlang des Straßenraumes erhalten bleibt.

### **Begründung:**

Die Lage und Ausdehnung der künftigen Gebäude werden als erweiterte Baukörperfestsetzungen festgesetzt und erlauben nur ein gewisses Maß an Flexibilität und Abweichung, so dass auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden kann.

Die erweiterte Baukörperausweisung lässt im Zusammenhang mit den festgesetzten Grundflächenzahlen ein geringes Maß an Flexibilität im weiteren Planungsprozess. Im Mischgebiet MI1 und in den Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind entlang der Leipziger Straße und jeweils bis zu 10 m Tiefe rechtwinklig dazu Baulinien festgesetzt. Dies dient dem Ziel, eine straßenbegleitende Bebauung zwingend vorzusehen, wie es dem städtebaulichen Konzept und den vorbereitenden Planwerken entspricht. Geringfügige Ausnahmen davon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bauteile handelt. Konstruktive oder gestalterische Aspekte können das zurückbleiben von der Baulinie erfordern. Wesentlicher Aspekt ist die Wirkung des Gesamtbaukörpers, der straßenbegleitend einen geschlossenen Eindruck vermitteln soll.

### **5.1.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb des Sondergebietes SO1 wird an der Grenze zum MI1 ein 17m breiter Streifen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In dieser Fläche sind keine im Sondergebiet zulässigen Sport- und Freizeitanlagen zulässig, die Lärm emittieren. Die Fläche steht für Durchwegung, Pflanzflächen und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung.

### ***Begründung:***

Die Fläche ist von Lärm emittierenden Anlagen freizuhalten, da die zulässigen Werte für Wohnnutzung an der Bebauung des angrenzenden Mischgebietes überschritten werden. Die Festsetzung dient daher dem Schutz der Wohnnutzung.

### **5.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Erschließung der Baugebiete, zur Anbindung der Freiflächen und Parklätze sowie der Sicherstellung der öffentlichen Querung für Fußgänger und Radfahrer werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und dienen damit der internen Erschließung sowie der Sicherung der Fuß- und Radwegverbindung festgesetzt.

An die Verkehrsfläche der Leipziger Straße zwischen dem Mischgebiet MI1 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen Ein- und Ausfahrten nicht angeschlossen werden.

### ***Begründung:***

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen wird das Konzept der verkehrlichen Erschließung und Anbindung öffentlicher Bereiche planungsrechtlich gesichert.

Für die gesicherte Erschließung und Sicherstellung einer geordneten Verkehrsführung sowie der öffentlichen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die notwendige öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A und B von der Leipziger Straße jeweils mit Anbindung an die Promenade zur Sicherung der maxima-

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 35 von 89

len Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer. Die Planstraße C dient der Anbindung des SO2 an die öffentlichen Verkehrsflächen zur Ver- und Entsorgung.

Der Bereich zwischen dem MI1 und dem WA1 liegt im Bereich der Haltestelle der Straßenbahn. Die Festsetzung des Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten dient der Vermeidung von Konflikten und damit der Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer.

### 5.1.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die geplante Transformatorenstation im Bereich des MI1 als Versorgungsanlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest.

#### **Begründung:**

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Trafostation wird der Standort der neuen Trafostation innerhalb der privaten Fläche planungsrechtlich gesichert. Der zweite Standort befindet sich innerhalb öffentlicher Flächen, entweder im Bereich des Parkplatzes an der Planstraße B oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Weitere Festsetzungen sind erst nach Vorlage eines abschließenden Ver- und Entsorgungskonzeptes möglich.

### 5.1.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden textlichen Vorschläge enthalten Festsetzungen zur Grünordnung und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) und (1a) BauGB und § 8a BNatSchG sowie § 7 (3) in Verbindung mit § 9 und § 11 SächsNatSchG.

### Zweckbestimmung von öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Grünanlage' sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Kinderspielplatz.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche G4 mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage/Grünanlage' sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig: Grillplatz.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche G1.1 ist mit dem Schutzziel Biotopschutz zu erhalten.

#### **Begründung**

Die Fläche liegt innerhalb des SPA-Gebiets „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“. Die Schutzgebietsausweisung SPA dient der Erhaltung und Sicherung des wertvollen naturnahen Uferabschnittes als Lebens- und Nahrungsraum für Singvögel. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 36 von 89

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1, Nr. 20 und § 25a und b und §9 Abs. 1a BauGB**

Die als SPE 1 bezeichnete und zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung zu bepflanzen. Die Fläche ist je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit einem Baum, Qualität H., StU 16/18 cm und mit mindestens 25 Sträuchern, Qualität vStr., 60/ 80 cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten A, B und C zu verwenden. Entwicklungsziel der Fläche SPE1 ist die Schaffung einer extensiv zu bewirtschaften Gehölzfläche mit der Funktion Vogelschutz.

#### ***Begründung:***

Die Fläche liegt innerhalb des LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ und teilweise in den Schutzgebieten FFH- und SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“. Die Schutzgebietsausweisung LSG dient der Erhaltung und Sicherung des wertvollen naturnahen Kulturlandschaftsraums inmitten des Stadtgebiets mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Mit der standortgerechten Bepflanzung der ausgewiesenen Fläche wird die Erholungsqualität entlang des Elbe-Rad- und Wanderweges verbessert und das Orts- und Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Uferbepflanzung aufgewertet. Darüber hinaus dient die als freiwachsender Gehölzriegel zu entwickelnde Fläche als Schutzzone gegenüber dem westlich angrenzenden, gemäß Biotopkartierung Dresden als besonders wertvoll eingestuftes Biotop sowie als Nahrungs-, Nist- und Lebensraum für zahlreiche Vögel, Kleinsäugetiere und Insekten. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und im Sondergebiet SO2 ist das auf den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlage einzuleiten oder nachzunutzen.

#### ***Begründung:***

Mit der Erfassung von nicht belastetem Regenwasser wird Regenwasser geordnet bewirtschaftet.

In Sondergebiet SO1 ist das von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern oder nachzunutzen.

#### ***Begründung:***

Mit der örtlichen Versickerung von nicht belastetem Regenwasser werden Funktionen der Schutzgüter Boden und Wasser gestärkt. Regenwasser wird über die Bodenschicht wieder dem Naturhaushalt zugeführt.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf der Parkplatzfläche an Planstraße B ist je 125 m<sup>2</sup> unterbauter Grundfläche ein Laubbaum, H., StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Dabei muss für jeden Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> offen gehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden.



## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom 26.04.2013

Seite 37 von 89

### **Begründung**

Die Fläche stellt eine Grünverbindung zwischen der Leipziger Straße und dem Uferbereich der Elbe dar. Mit der weitestgehenden Bepflanzung der bezeichneten Fläche werden die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert und das Ortsbild durch eine vegetationsbestimmte Einfassung des südlichen Grundstücks aufgewertet bzw. mit den Pflanzungen die Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum gefördert. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Im Sondergebiet SO1 ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der Qualität H., StU 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

### **Begründung**

Die Fläche stellt eine Grünverbindung zwischen der Leipziger Straße und dem Uferbereich der Elbe dar. Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Mit der Anpflanzung von Bäumen wird die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert. Die Anpflanzung von Bäumen trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Im Sondergebiet SO1 sind 25 v.H. der Gesamtfläche von Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Die Flächen sind mit Rasen und Bäumen und Sträuchern der Qualität H., StU 18/20 cm und vStr., 60/80 cm der Pflanzlisten A, B und C zu bepflanzen. Die Mindestbaumbepflanzung der Festsetzung 4.3.2 darf hier realisiert werden.

### **Begründung**

Die Fläche stellt eine Grünverbindung zwischen der Leipziger Straße und dem Uferbereich der Elbe dar. Bäume und Grünflächen dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume und Grünflächen darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Mit der Bepflanzung von Grünflächen wird die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert. Die Anpflanzung von Bäumen trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Im den Wohngebieten WA1 bis WA8 sind insgesamt 16 Laubbäume der Qualität H., StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

### **Begründung**

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

---

Fassung vom 26.04.2013

Seite 38 von 89

Situation. Die Anpflanzung von Bäumen fördert die Gliederung der geplanten Baukörper und trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei.

Auf der Parkplatzfläche des Flurstücks 1960/20 teilweise ist je 125 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum, Qualität H., StU 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Dabei muss für jeden Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> offen gehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden.

### **Begründung**

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die Anpflanzung von Bäumen bindet die Stellplatzanlage in das Plangebiet ein und dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Flachdächer von Gebäuden sind mindestens zu 20 % zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,07 m betragen. Die für die Nutzung des Gebäudes erforderlichen haustechnischen Dachaufbauten sind zulässig. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzenliste D zu verwenden. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.

### **Begründung**

Die Maßnahme dient der Minderung von Eingriffsbeeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch die künftigen Bauvorhaben. Durch die Dachbegrünung reduzieren sich Niederschlagsabflussspitzen. Regenwasser der Dachflächen wird für die Dachbegrünung anteilig zurück gehalten. Die Dachbegrünung dient zudem der Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und durch Bindung von Luftstäuben.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche G1.2 ist mit Rasen zu bepflanzen.

### **Begründung**

Die Teilfläche ist Teil des wiesengeprägten Elbeufers. Die Maßnahme dient der Einbindung des Plangebiets in den Stadt-/Landschaftsraum.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche G2 ist mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen, wobei der Anteil an Rasenflächen 80 v.H. und der Anteil an Gehölzflächen 20 v.H. einnimmt. Es sind Arten der Pflanzlisten A, B und C mit den Qualitäten H., StU 16/18 cm und vStr., 60-80 cm zu verwenden.

### **Begründung**

Die Fläche liegt innerhalb des Schutzgebiets LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche werden neben der Erhaltung und Sicherung des wertvollen naturnahen Kulturrums innerhalb des Stadtgebiets und der Sicherung des Bestandes an Pflanzen- und Tiergemeinschaften Flächen entlang des Elbe-Rad- und Wanderweges als Erholungsfläche gesichert. Darüber hinaus wird ein das Landschafts- und Ortsbild bestimmendes

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

---

Fassung vom 26.04.2013

Seite 39 von 89

Landschaftselement gesichert. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche G3 ist mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten der Pflanzlisten A, B und C zu verwenden. Die Gesamfläche ist je 200 m<sup>2</sup> mit einem Baum, Qualität H., StU 16/18 cm zu bepflanzen.

### **Begründung**

Die Fläche liegt innerhalb des Naturraums Elbwiesen. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche werden neben der Erhaltung und Sicherung des wertvollen naturnahen Kulturraums innerhalb des Stadtgebiets neue Grünflächen geschaffen, die der Erholung aber auch der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens dienen. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche G4 ist mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten der Pflanzlisten A, B und C zu verwenden. Die Fläche ist je 200 m<sup>2</sup> mit einem Baum, Qualität H., StU 16/18 cm zu bepflanzen.

### **Begründung**

Die Fläche liegt innerhalb des Schutzgebiets LSG „Dresdner Elbwiesen und –altarme“. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche werden neben der Erhaltung und Sicherung des wertvollen naturnahen Kulturraums innerhalb des Stadtgebiets neue Grünflächen geschaffen, die der Erholung aber auch der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens dienen. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche G5 ist mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten der Pflanzlisten A, B und C zu verwenden. Die Fläche ist je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit einem Baum, Qualität H., StU 16/18 cm und mit mindestens 100 Sträuchern, Qualität vStr., 60/ 80 cm zu bepflanzen. Die Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges ist zulässig.

### **Begründung**

Die Fläche stellt die Verbindung zwischen der Leipziger Straße und dem Elbeufer dar. Mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche werden neue Grünflächen geschaffen, die der Erholung, aber auch der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens dienen. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Die sonstigen unbebauten Grundstücksfreiflächen und Grundstücksfreiflächen auf Tiefgaragen sind mit Rasen oder 1 Strauch je m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste C der Qualität vStr. 60/80 cm zu verwenden.

### **Begründung**

Die Flächen dienen der privaten Erholung. Mit der Festsetzung wird ein Mindestmaß an ökologischer Qualität gewährleistet. Durch die Anpflanzung von Sträuchern und Rasen werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen auch private Erholungsflächen darüber hinaus der Ver-

## Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

---

Fassung vom 26.04.2013

Seite 40 von 89

besserung der lufthygienischen Situation. Die begrünten Freiflächen fördern die Gliederung der geplanten Baukörper und tragen zur Einbindung des Plangebiets in den Stadtraum bei.

Im Mischgebiet MI1 sind mindestens 5 Laubbäume der Qualität H., StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

### **Begründung**

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die Anpflanzung von Bäumen bindet die Stellplatzanlage in das Plangebiet ein und dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im verkehrsberuhigten Bereich zwischen MI1 und WA1/WA8 sind mindestens 6 Laubbäume der Qualität H., StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

### **Begründung**

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die Anpflanzung von Bäumen bindet die Stellplatzanlage in das Plangebiet ein und dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der Planstraße A sind mindestens 12 Laubbäume der Qualität H., StU 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

### **Begründung**

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die Anpflanzung von Bäumen bindet die Stellplatzanlage in das Plangebiet ein und dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der Planstraße B sind mindestens 5 Laubbäume der Qualität H., StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

### **Begründung**

Bäume dienen der Erhöhung der ökologischen Qualität. Durch die Anpflanzung werden positive Effekte für das Kleinklima durch Erhöhung der relativen Luftfeuchte und Minderung der Temperaturerhöhung als Folge von Überbauung und Versiegelung erzielt. Durch das Potenzial zur Bindung von Luftstäuben dienen Bäume darüber hinaus der Verbesserung der lufthygienischen Situation. Die Anpflanzung von Bäumen bindet die Stellplatzanlage in das Plangebiet ein und dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.