

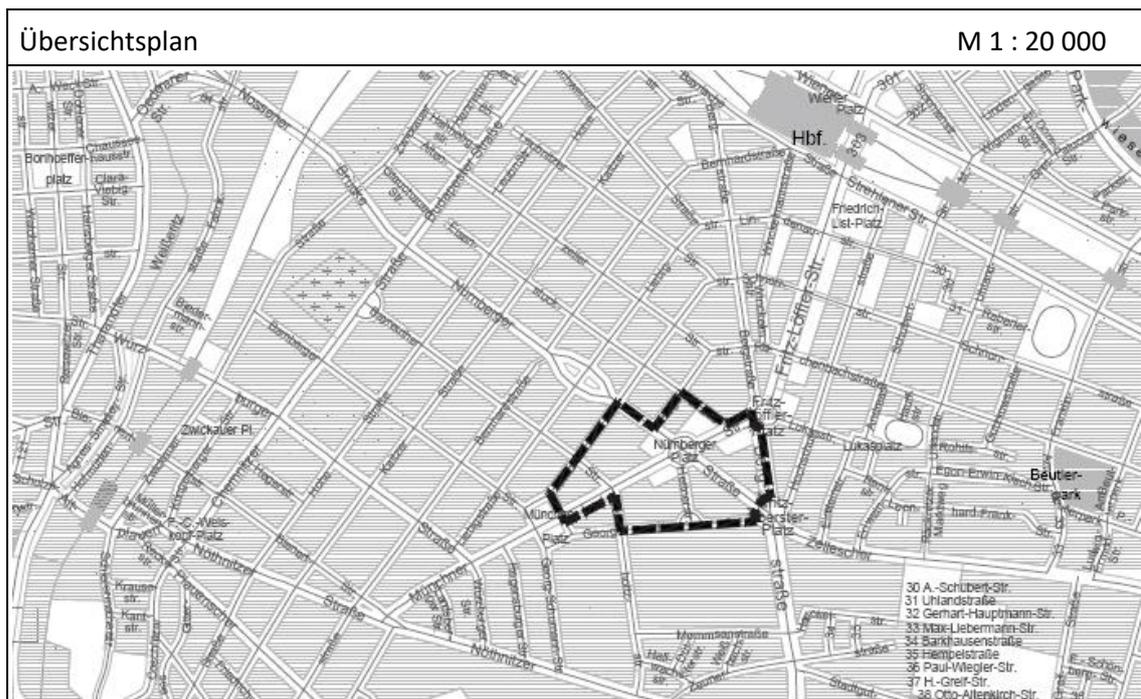
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 3014 Dresden-Altstadt II Nr. 28 Quartiere am Nürnberger Platz

- Vorentwurf -

Fassung vom Februar 2018



Dresden, 08.06.2018

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 2 von 32

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2. Örtliche Situation	5
1.3. Bisherige Nutzung, vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
1.4. Städtebauliches Umfeld	6
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	7
2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	7
2.2. Zielsetzung der Planung	8
2.3. Städtebauliches Konzept	8
3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	9
3.1. Raumordnung und Landesplanung	9
3.2. Flächennutzungsplanung	9
3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	10
3.4. Planungsleitbild Innenstadt	10
3.5. Zentrenkonzept	11
3.6. Rahmenplan Nr. 791	11
3.7. Stadtbahntrasse 2020	12
3.8. Weitere Bebauungspläne	12
3.9. Weitere rechtliche Bindungen	13
3.10. Gender Mainstreaming	14
4. Umweltverträglichkeit	15
4.1. Arten und Biotope	15
4.2. Boden	15
4.3. Wasser	16
4.4. Stadtklima	16
4.5. Lufthygiene	16
4.6. Altlasten	17
4.7. Immissionsschutz	17
5. Grünordnung	18
5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele	18
5.2. Gestaltungskonzept Nürnberger Platz	19
5.3. Eingriffsregelung	20
6. Verkehrserschließung	20
6.1. Anbindung an das Straßennetz	20
6.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	21
6.3. Planungskonzept Stadtbahntrasse	21
6.4. Ruhender Verkehr	22

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 3 von 32

7.	Medienschließung	22
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	23
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	26
8.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
8.1.6.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	27
8.1.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	27
8.1.8.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	27
8.2.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)	28
8.2.1.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	28
8.2.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	28
8.2.3.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	29
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	29
8.4.	Nachrichtliche Übernahmen	30
8.5.	Hinweise	30
9.	Plandurchführung	31
10.	Flächenbilanz	32
11.	Quellen	32
12.	Anlagen zur Begründung	32

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 4 von 32

Vorbemerkung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2016 mit Beschluss zu V1011/16/1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3014, Dresden-Altstadt II Nr. 28, Quartiere am Nürnberger Platz beschlossen.

Der Bebauungsplan hat die Schaffung eines neuen städtebaulichen Raumes am Nürnberger Platz zum Ziel. Mit einer entsprechenden baulichen Ausbildung soll hier ein wichtiger Baustein zur Steigerung der Attraktivität der Technischen Universität Dresden, zu deren Vernetzung mit der nördlich gelegenen Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden und zur Anknüpfung der Südvorstadt an die Innenstadt entstehen.

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3014 zeigt die angestrebte bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes auf. Die auf Grundlage dieses Konzepts durchgeführte frühzeitige Beteiligung soll dazu dienen, das weitere Vorgehen zu klären und mögliche Problemstellungen kenntlich zu machen, auf die im weiteren Verfahren einzugehen ist. Die bereits bekannten Belange sind den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3014 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenmitte der Nürnberger Straße zwischen Nürnberger Ei und Rugestraße, die Straßenmitte der Rugestraße zwischen Nürnberger Straße und Eisenstuckstraße, die Straßenmitte der Eisenstuckstraße zwischen Rugestraße und Münchner Straße, die nordwestliche Begrenzung der Münchner Straße zwischen Eisenstuckstraße und Fritz-Löffler-Platz sowie die südwestliche Begrenzung des Fritz-Löffler-Platzes,
- im Osten durch die Straßenmitte der Bergstraße vom Fritz-Löffler-Platz bis zum Fritz-Foerster-Platz und die nordwestliche Begrenzung des Fritz-Foerster-Platzes,
- im Süden durch die Straßenmitte der George-Bähr-Straße zwischen Fritz-Foerster-Platz und Helmholtzstraße, die Straßenmitte der Helmholtzstraße zwischen George-Bähr-Straße und Münchner Straße und die südliche Begrenzung der Münchner Straße zwischen Helmholtzstraße und Münchner Platz (Nordostseite),
- im Westen durch die Straßenmitte des Münchner Platzes (Nordostseite) zwischen Münchner Straße und Hübnerstraße und durch die Straßenmitte der Hübnerstraße zwischen Münchner Platz und Nürnberger Straße.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 16 ha.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 5 von 32

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 424o, 424p, 424q, 424r, 424/3, 424/4, 424/6, 424/7, 424/8, 424/9, 424/10, 424/11, 424/12, 424/13, 424/14, 424/15, 424/16, 426, 426b, 426c, 426d, 426g, 426h, 426/1, 426/2, 426/3, 426/4, 430p, 430/5, 430/6, 435e, 435f, 435g, 435h, 435i, 435k, 435l, 435m, 435n, 435u, 435v, 435z, 435/2, 435/3, 435/4, 435/5, 435/6, 436i, 436o, 436p, 436/2, 436/3, 438, 721, 721a, 721c, 721d, 721f, 721g, 721h, 721k, 721m, 721n, 721o, 721s, 721t, 721/u, 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/5, 722/1, 722/2, 1049, 1050, 1051, 1057 und 1060 der Gemarkung Altstadt II und Teile der Flurstücke 582d, 1047, 1048/1, 1048/2, 1052, 1055, 10/56, 1056/2, 1058 und 1059 der Gemarkung Altstadt II.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1000.

1.2. Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt in der Dresdner Südvorstadt im Ortsamtsbereich Plauen. Den zentralen Punkt des Plangebietes bildet der Nürnberger Platz, während der Fritz-Löffler-Platz im Nordosten und der Fritz-Foerster-Platz im Südosten nur tangiert werden. In den Geltungsbereich sind alle fünf am Nürnberger Platz anliegenden Quartiere sowie das nur rudimentär bebaute Karree zwischen Bayreuther Straße, Münchner Straße, Münchner Platz und Hübnerstraße eingeschlossen.

Das Gebiet ist maßgeblich durch die beiden Straßenräume im Zuge der Nürnberger Straße und der Münchner Straße geprägt, die sich am Nürnberger Platz kreuzen.

Im Plangebiet, das bis zur Zerstörung im 2. Weltkrieg mit äußerst prachtvoll gestalteten Wohngebäuden bebaut war, befinden sich noch einige Repräsentanten aus der Gründerzeit. Diese ausgesprochen anspruchsvoll sanierten Gebäude stehen zum großen Teil unter Denkmalschutz, ebenso der Gerhart-Potthoff-Bau an der Hettnerstraße.

Die unmittelbar an den Nürnberger Platz angrenzenden Flächen sind überwiegend ungenutzt bzw. untergenutzt. In den 1990er Jahren wurden einige Gebäude ergänzt. 2013 entstand an der Münchner Straße eine Studentenapartmanlage. Im Jahr 2014 folgte an der Nürnberger Straße die Errichtung einer provisorischen Zeltmensa.

Topographisch liegt das Plangebiet auf Ausläufern der südlichen Elbtalerhebung. Das Gelände fällt nach Nordosten hin ab. So haben die Bereiche im Westen des Plangebietes an der Münchner Straße eine Höhe von ca. 137 m NHN, an der Nürnberger Straße eine Höhe von 133 m NHN und am tiefsten Punkt am Fritz-Löffler-Platz von 125 m NHN.

1.3. Bisherige Nutzung, vorhandene und angrenzende Nutzungen

Historisch gesehen gehört das Plangebiet zu einer Stadterweiterungsfläche der Gründerzeit in offener Bauweise. So sind noch in einem Stadtplan von 1897 nur eine beginnende bauliche Nutzung sowie vorbereitete Straßenverläufe im Gebiet erkennbar. Im Stadtplan von 1927 stellt sich das Gebiet bereits mit straßenbegleitender Villen- bzw. Blockrandbebauung dar. Damals war der Nürnberger Platz von gründerzeitlichen Gebäuden umstanden und damit räumlich eng gefasst.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 6 von 32

Nach dem Zweiten Weltkrieg waren viele dieser Strukturen zerstört, die Flächen wurden beraumt und überwiegend keine Neubebauung vorgenommen. Gegenwärtig sind innerhalb des Plangebietes verschiedene Nutzungen vorhanden:

Nordwestlich der Münchner Straße und im südwestlichen Abschnitt auch südöstlich der Münchner Straße befinden sich Wohngebäude. Dabei handelt es sich überwiegend um historische Villen- bzw. Blockrandbebauung. Die beiden nördlich des Nürnberger Platzes gelegenen Gebäude sind hingegen der Nachkriegsarchitektur zuzuordnen. Das achtgeschossige Wohnhaus Rugestraße 13 wirkt als markanter Punkt. Im Quartier zwischen Nürnberger Straße, Hüblerstraße und Münchner Straße wurde 2013 ein Gebäude für studentisches Wohnen neu errichtet. Gegenwärtig (Stand Februar 2018) befinden sich hier drei weitere Vorhaben im Bau. Der Innenbereich des Blockes südöstlich der Münchner Straße wird temporär zum Parken genutzt.

Südöstlich des Nürnberger Platzes grenzt mit dem Gerhart-Potthoff-Bau ein Lehr- und Hörsaalgebäude der TU Dresden an. Mit seiner offenen Raumauffassung und den baumbestandenen Freiflächen prägt er eine eigene Atmosphäre innerhalb des Plangebietes. Nördlich davon auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße befindet sich derzeit die temporäre Mensa „Zeltschlösschen“, die während der Sanierung der an der Bergstraße gelegenen Neuen Mensa als Ausweichdomizil genutzt wird.

Als Nutzung in der Umgebung des Plangebietes befindet sich westlich, nördlich und östlich vorwiegend Wohnbebauung aus unterschiedlichen Zeiten in unterschiedlichen Bauformen. Teilweise sind noch Gebäude der gründerzeitlichen Stadterweiterung vorhanden, teilweise findet sich Nachkriegsbebauung. Markant sind die drei Punkthäuser an der Hochschulstraße, die als studentische Wohnheime erbaut wurden und genutzt werden. Der gesamte Bereich südlich des Plangebietes wird durch die Technische Universität Dresden mit ihren teilweise sehr prägenden Bauten genutzt.

Grundsätzliche Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3014 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Um Konflikten in Bezug auf die geplante Wohnnutzung vorzubeugen, sind bei der Planung insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

1.4. Städtebauliches Umfeld

Im gesamtstädtischen Kontext liegt das Plangebiet an der zentralen Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und der Südvorstadt als Standort von Wissenschaft und Bildung. Es verfügt über eine herausragende Verkehrsanbindung und große Nähe zu wichtigen Bezugspunkten und kann eine verbindende Funktion zwischen den angrenzenden Wohnquartieren, der Technischen Universität Dresden und dem Innenstadtkernbereich einnehmen.

Eine besondere Lagequalität resultiert aus der direkten Nachbarschaft zur TU Dresden, die als bedeutende akademische Bildungsstätte wichtige wissenschaftliche und wirtschaftliche Funktionen innerhalb des Stadtgefüges wahrnimmt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 7 von 32

Mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Dresden befindet sich in einer Entfernung von nur ca. 1 km vom Plangebiet eine weitere Hochschule. Ebenso ist die Nähe zum in ca. 1 km Entfernung befindlichen Hauptbahnhof und zur Innenstadt hervorzuheben.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der ca. 16 ha großen Fläche im Umfeld des Nürnberger Platzes in der Dresdner Südvorstadt.

Der Nürnberger Platz stellt einen wichtigen Verkehrsknoten der Stadt in bedeutender Lage dar, ist jedoch von baulich untergenutzten Flächen und einem diffusen Raumbild umgeben. Bereits seit langem bestehen Bestrebungen, die angrenzenden Flächen baulich intensiver zu nutzen und wieder in den Stadtkörper einzubinden.

So wurde in den 1990er Jahren der Bebauungsplan Nr. 72, Dresden-Altstadt II Nr. 1 „Nürnberger Platz“ erarbeitet, der 1998 in Kraft trat. Mit dem Bebauungsplan wurde Baurecht für die Errichtung von Forschungseinrichtungen und Kerngebietsnutzungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Anteils an Wohnungen geschaffen.

Mit einem Änderungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 72.1, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Nürnberger Platz, 1. Änderung) für eine Teilfläche nordwestlich der Münchner Straße/Bayreuther Straße wurde im Jahr 2001 Baurecht für ein zusätzliches Sondergebiet „Forschung“ anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Mit dem Bau des Institutsgebäudes wurde vor kurzem begonnen (Stand Februar 2018).

Die Tatsache, dass im gesamten B-Plan-Gebiet Nr. 72 bislang nur wenige Gebäude neu errichtet wurden, war Anlass, dieses Areal in den Rahmenplan Nr. 791 „Südvorstadt Dresden: Bildung und Stadt im Dialog“ einzubeziehen. Der Rahmenplan sieht eine deutliche Stärkung des Wohnens im südwestlich des Nürnberger Platzes gelegenen Abschnitt der Münchner Straße vor, um durch die Erhöhung der Wohndichte eine stärkere Belebung des Stadtteils zu bewirken. Besonderes Augenmerk richtet die Rahmenplanung auf die den Nürnberger Platz tangierende Schnittfläche zwischen Münchner Straße, Bergstraße und Nürnberger Straße, die sogenannte DOCK-Fläche, als wichtiges Bindeglied zur Innenstadt.

Mit der in Planung befindlichen Integration einer Stadtbahn im Zuge der Nürnberger Straße (Stadtbahn 2020, Teilprojekt 1 Löbtau - Südvorstadt - Strehlen) wird eine nachhaltige Verbesserung der ÖPNV-Erschließung angestrebt, die Auswirkungen im Plangebiet u. a. auf die Dimensionierung des öffentlichen Verkehrsraumes hat.

Um die durch die o. g. Bebauungspläne, den Rahmenplan Nr. 791 und die Vorplanung zur Stadtbahntrasse getroffenen städtebaulichen Vorgaben für den Bereich um den Nürnberger Platz zu überprüfen bzw. neu zu überdenken, wurden im Herbst 2015 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durch sechs Planungsbüros städtebauliche Lösungsvorschläge für das Plangebiet erarbeitet. Im Ergebnis des Abschlusskolloquiums fiel durch das Beurteilungsgremium die einstimmige Entscheidung, die Arbeit des Berliner Büros Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH den weiteren städtebaulichen Überlegungen zu Grunde zu legen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 8 von 32

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Vorstellungen für das Plangebiet und um den – auch im Einvernehmen mit den anliegenden Grundstückseigentümern – favorisierten Bebauungsvorschlag in Baurecht zu überführen, ist zur Anpassung des bestehenden Baurechtes die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

2.2. Zielsetzung der Planung

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

- Schaffung eines neuen städtebaulichen Raumes zum Nürnberger Platz durch vier Höhendominanten,
- Ausweisung von Kerngebietsnutzungen und urbanen Gebieten um den Nürnberger Platz,
- Ausweisung von Wohnbauflächen in den dem Verkehrslärm abgewandten Bereichen,
- Einordnung der im Zuge der Stadtbahn 2020 notwendig werdenden Verkehrsflächen,
- Berücksichtigung der Belange des ruhenden Verkehrs,
- Einordnung von ökologisch sinnvollen Grün- und Freiflächen.

2.3. Städtebauliches Konzept

Die Planung des Büros Thomas Müller Ivan Reimann Architekten (Berlin), welches im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung im Jahr 2015 zur Weiterbearbeitung empfohlen worden war, wurde unter den Prämissen der baulichen Wiederherstellung der Straßenräume und der baulich-räumlichen und funktionellen Verdichtung entwickelt. Eine Adressbildung für das Quartier, auch als Eingangsbereich zur TU Dresden, sowie die Entwicklung robuster Entwurfsbausteine sind wichtige Bestandteile des Konzeptes.

Das städtebauliche Konzept strukturiert den Nürnberger Platz mit zum Platz orientierten Höhendominanten neu. Der Platz wird als Kreuzungsraum durch vier prägnante sich gegenüberstehende Kopfbauten geordnet. Der Potthoff-Bau wird auf selbstverständliche Weise als Solitär in das Gesamtensemble einbezogen. Die Kreisform des Nürnberger Platzes wird nicht wieder hergestellt. Vor den Kopfgebäuden entstehen Vorplätze, die von den geplanten öffentlichen Nutzungen (Gastronomie, Gewerbe, Hochschuleinrichtungen) bespielt werden können. Die angrenzenden Straßenräume werden überwiegend als geschlossene Blockränder weiter entwickelt. Die charakteristischen Merkmale der benachbarten Quartiere der Hübnerstraße, Bayreuther Straße, Münchner Straße sowie des Münchner Platzes, wie Baufluchten und Gebäudehöhen, werden aufgenommen und weitergeführt. Die vorgeschlagene Neubebauung nimmt den Maßstab der denkmalgeschützten Gründerzeitbebauung auf und führt diese bis in den Bereich des Nürnberger Platzes.

Die geplanten Nutzungen bewegen sich im Rahmen der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 vorgegebenen Mischung aus kerngebietsnahen und hochschulaffinen Bausteinen. Der Nürnberger Platz soll künftig mit dem Nürnberger Ei ein Zentrumsensemble bilden, welches durch die Eingangssituation zur TU Dresden seinen spezifischen Akzent im Stadtgebiet erhält. Aufgrund der spezifischen Lage des Plangebietes sollen zudem in stärkerem Maße Wohnnutzungen angeboten werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 9 von 32

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung eine noch größere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu als bisher. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren, um somit eine attraktive, kompakte Stadtstruktur fortzuschreiben.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal/ Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung.

Der beabsichtigten Bebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden, Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, rechtswirksam seit dem 10. Dezember 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil sowie als Sonderbaufläche Forschungs- und Bildungseinrichtungen dargestellt. Nördlich, östlich und westlich des Nürnberger Platzes sind die straßenbegleitenden Bereiche als Zentrum außerhalb des Innenstadtbereiches festgelegt.

Auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Entwurf, Stand Januar 2018) stellt das Gebiet als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dar. Lediglich eine Teilfläche an der Münchner Straße (Südostseite) / Hettnerstraße ist als Sonderbaufläche Wissenschaft dargestellt. Die Bestandsbebauung an der George-Bähr-Straße im Süden des Plangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 10 von 32

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Die weitere Entwicklung Dresdens als innovativer Bildungs- und Wissenschaftsstandort wird darin als eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung ebenso benannt wie das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort.

Die TU Dresden als Exzellenzuniversität ist weiter zu schärfen, zudem müssen Bildungs- und Forschungsangebote gesichert und mit der Wirtschaft vernetzt werden. Eine intensive stadtstrukturelle Verknüpfung des Standortes der TU sowie der HTW Dresden und der angeschlossenen namhaften Forschungseinrichtungen mit der Dresdner Innenstadt liegt im gesamtstädtischen Interesse. Für Hochschulausgründungen und forschungsbezogene Einrichtungen müssen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Ein der Bedeutung der Universität angemessener Eingangsbereich zwischen Hauptbahnhof und dem örtlichen Zentrum am Nürnberger Platz/Nürnberger Ei ist zu schaffen.

Das INSEK benennt als Schlüsselprojekte u.a. die „Entwicklung der Brachen/Freiflächen am Nürnberger Platz und Fritz-Löffler-Platz“ sowie die „Stadtbahn Löbtau-Südvorstadt-Strehlen“.

Mit der Exzellenzuniversität sollen gleichzeitig Wohnbauflächen entwickelt und die erforderlichen wohnortnahen Infrastrukturen ausgebaut werden. So ist die Entwicklung von Wohnangeboten für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter/innen weiterzuverfolgen. In diesem Zusammenhang sollen auch Stellplatz-Engstellen verringert werden.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 3014 und seinen spezifischen Festsetzungen wird diesen Zielen des INSEK entsprochen.

3.4. Planungsleitbild Innenstadt

Mit dem Planungsleitbild Innenstadt (2008) werden die bereits 1994 formulierten Ziele zur Wiedergewinnung vielfältig genutzter, dichter urbaner Räume in der Dresdner Innenstadt fortgeschrieben und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Nach wie vor steht dabei die bauliche Vervollständigung der Innenstadt unter dem Leitbild der europäischen Stadt im Fokus. Mit einem Konzept abgestufter Dichte wird der Innenstadt Vorrang vor Entwicklungen in Innenstadtrandlagen bzw. Verflechtungsräumen in die umgebenden Stadtteile eingeräumt.

Die Entwicklungsvorstellungen orientieren sich dabei an der Nord-Süd-Achse zwischen Albertplatz, Innerer Neustadt, Altstadt und Wiener Platz/ Hauptbahnhof. Diese Achse soll entsprechend dem Leitbild zukünftig weiter Richtung Süden entlang der Fritz-Löffler-Straße bis zur Technischen Universität verlängert werden. Sie endet somit unmittelbar am Plangebiet. Der Bereich nördlich und östlich des Nürnberger Platzes ist in der stadträumlichen Analyse als diffuser Raum mit fehlender räumlicher Fassung und gestalterischen wie auch funktionalen Mängeln gekennzeichnet. Für die Fläche zwischen Nürnberger Platz, Fritz-Löffler-Platz und Fritz-Foerster-Platz erfolgt eine Darstellung als Entwicklungsfläche, für die eine bauliche Ordnung erforderlich ist. Für das Plangebiet wird im räumlichen Konzept die Schaffung von Raumkanten insbesondere in Richtung Innenstadt als Entwicklungsziel benannt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 11 von 32

3.5. Zentrenkonzept

Das im Jahr 2006 aktualisierte Zentrenkonzept, welches im April 2007 vom Dresdner Stadtrat beschlossen wurde, schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen mit der Zielsetzung Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche.

Entsprechend den Darstellungen des Zentrenkonzepts sind die westlich gelegenen und an das Plangebiet angrenzenden Bereiche zwischen Münchner Straße und Nürnberger Ei als wohnnahes Zentrum eingeordnet. Die wohnnahen Zentren dienen als Zentren der niedrigsten Hierarchiestufe überwiegend der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grund-, Nahversorgung).

Für nicht als zentraler Versorgungsbereich dargestellte Flächen gilt die Empfehlung, keinen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mehr anzusiedeln, um die bestehenden Zentren zu stärken und weiter zu entwickeln.

3.6. Rahmenplan Nr. 791

Mit dem vom Stadtrat im Dezember 2016 gebilligten Rahmenplan Nr. 791 „Südvorstadt Dresden: Bildung und Stadt im Dialog“ liegt ein städtebauliches Rahmenkonzept für die perspektivische Gesamtentwicklung der Dresdener Südvorstadt vor.

Der Rahmenplan zeigt räumliche Potentiale für eine mittel- und langfristige Entwicklungsperspektive des Stadtteils auf. Somit wird ein geeignetes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, die Bautätigkeit im Stadtteil zu lenken und zu einer vorteilhaften Gesamtstruktur in Form eines lebendigen und sowohl gut durchmischten als auch gut vernetzten Stadtteils für Bildung, Wissenschaft und Wohnen zusammenzuführen. Der Stärkung, Arrondierung und Erweiterung vorhandener Strukturen kommt dabei entscheidende Bedeutung zu. Schwerpunkt ist die Einbindung der TU Dresden in den Stadtraum, ihre Wahrnehmbarkeit und Wachstumschancen, Verknüpfungsbereiche zur HTW Dresden und den angrenzenden Quartieren sowie das Aufzeigen geeigneter Konzentrations- und Verdichtungsmöglichkeiten. Neben dem allgemeinen Städtebau wurden auch verkehrliche und ökologische Aspekte betrachtet.

Als Entwicklungsschwerpunkte für universitäre Nutzungen werden drei „Pole“ aufgezeigt, auf die sich Entwicklungen konzentrieren und die noch stärker miteinander vernetzt werden sollen: der historische Campus der TU, ein neuer Campus südöstlich der SLUB sowie die HTW als nördlicher Pol.

Der Rahmenplan betont darüber hinaus die Bedeutung der Wohnnutzung in der Südvorstadt. Die bestehenden Wohnanlagen wirken in Bezug auf eine kritische Dichte zu schwach, um eine städtische Atmosphäre und Belebung erzeugen zu können und Wohnfolgeeinrichtungen entstehen zu lassen. Zudem fehlen in einigen Bereichen (z. B. südwestlich des Nürnberger Platzes) die städtebaulichen Konturen. Eine Wiederherstellung in sich stimmiger Einheiten und definierter Kanten zu den Straßenzügen trägt zum einen durch die Erhöhung der Wohneinheiten zu einer Belebung des Stadtteils und zum anderen zu einer besseren Orientierbarkeit und Betonung bestehender Nutzungseinheiten oder städtebaulich interessanter Punkte bei.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 12 von 32

Besonderes Augenmerk richtet die Rahmenplanung auf die den Nürnberger Platz tangierende Dreiecksfläche zwischen Münchner Straße, Bergstraße und Nürnberger Straße als wichtiges Bindeglied zur Innenstadt. Diese Fläche ist auf Grund ihrer Lage in besonderer Weise als zentraler Zugangsbereich, bedeutsamer Dreh- und Angelpunkt der Südvorstadt und mögliches „bauliches Aushängeschild“ der TU Dresden prädestiniert. Als mögliche Nutzungen werden ein Welcome Center, ein Kommunikations- und Ausstellungszentrum, Räume für Kongresse in Kooperation mit der Wirtschaft und ähnliche Einrichtungen vorgeschlagen. Im Rahmenplan werden Varianten für die Körnung und Nutzung der Fläche wie auch räumliche Entwicklungen mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung um den Nürnberger Platz exemplarisch dargestellt.

Der Rahmenplan sieht an der Nürnberger Straße (Flächen der Interimsmensa und angrenzend) eine mehretagige Parkieranlage vor. Diese ist erforderlich, um das vorhandene, durch die TU Dresden verursachte Stellplatzdefizit im Umkreis der TU Dresden zu mindern sowie den notwendigen Stellplatzbedarf geplanter Bauvorhaben der TU Dresden nachweisen zu können. Allein diese Fläche wurde in zahlreichen Abstimmungsgesprächen aufgrund ihrer Größe, Lage und städtebaulichen Eignung als möglicher Standort im Eigentum des Freistaates Sachsen als dafür geeignet befunden.

3.7. Stadtbahntrasse 2020

Mit der Integration einer Stadtbahn im Zuge der Nürnberger Straße - Zellescher Weg - Caspar-David-Friedrich-Straße wird eine nachhaltige Verbesserung der ÖPNV-Erschließung auf dieser hochbelegten Verkehrsstraße angestrebt. Die Bestätigung der Straßenbahnneubaustrecke Löbtau - Südvorstadt - Strehlen durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden erfolgte mit Beschluss V0405/10 vom 15. April 2010. Mit Beschluss V1480/12 vom 12. Juli 2012 wurden Festlegungen zur Fortsetzung der Vorplanungen getroffen.

Im Zuge der Realisierung der Stadtbahn ergeben sich geänderte Abgrenzungen des öffentlichen Raumes, da zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Die historische Bauflucht kann entlang der Nordseite der Nürnberger Straße und in etwas geringerem Umfang auch entlang der Münchner Straße (in ihrem nördlichen Abschnitt) nicht mehr aufgegriffen werden. In Teilabschnitten ist ein Rücksprung von bis zu 6 m erforderlich.

Mit dem Ziel einer einheitlichen und durchgängigen Straßenraumgestaltung ist die Einordnung von Baumstandorten auch in den Haltestellenbereichen vorgesehen. Durch die Einordnung einer alleeartigen Straßenbaumbepflanzung mit mittel- bis großkronigen Bäumen ergeben sich ebenfalls Konflikte zur im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 vorgesehenen Bauflucht.

Die geplante Einordnung der Straßenbahnhaltestellen im Nord-, Ost- und Südarms des Nürnberger Platzes zielt auf eine Verbesserung der Nutzerfreundlichkeit als Umstiegsknotenpunkt und wichtigem Zugang zur Technischen Universität ab. Am Nürnberger Platz ist zudem ein Mobilitätspunkt zur Verknüpfung von ÖPNV, Car Sharing und Leihfahrrädern geplant.

3.8. Weitere Bebauungspläne

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3014 stehen zwei weitere Bebauungspläne:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 13 von 32

Bebauungsplan Nr. 72, Dresden-Altstadt II Nr. 1, Nürnberger Platz

Für das zu beplanende Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72. Der Aufstellungsbeschluss wurde 1990 gefasst und das Planwerk 1998 zur Satzung beschlossen. Die Bauflächen sind teilweise als Kerngebiete, teilweise als Allgemeine Wohngebiete und im Bereich an der Münchner Straße als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Stadträumlich sieht der Bebauungsplan eine enge Fassung des Straßenraumes und die Ausbildung der Platzkanten am Nürnberger Platz vor.

Im gesamten B-Plan-Gebiet Nr. 72 wurden seit Rechtskraft des Planes bislang nur wenige Gebäude neu errichtet. Mehrere Bauvorhaben an der Münchner Straße, Bayreuther Straße und Nürnberger Straße sind gegenwärtig in Vorbereitung bzw. im Bau.

Mit der Verbreiterung der Verkehrsflächen im Zuge der Realisierung der geplanten Stadtbahntrasse verbleiben an den Platzwänden nur reduzierte Bauflächen, sodass dieses räumliche Konzept überprüft und an die veränderten Anforderungen angepasst werden muss.

Bebauungsplan Nr. 72.1 „Nürnberger Platz“, 1. Änderung

Aufgrund veränderter Nutzungsvorstellungen im Teilbereich nordwestlich der Münchner Straße wurde 2000/2001 ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 72 durchgeführt und eine vormalige Wohngebietsfläche als Sondergebiet Forschung festgesetzt. Weiterhin wurde in diesem Teilbereich durch die Erweiterung des Baufeldes und der zulässigen Höhen eine höhere bauliche Dichte und Ausnutzung ermöglicht.

Die geplante Institutsansiedlung nordwestlich der Münchner Straße wurde vor kurzem begonnen.

3.9. Weitere rechtliche Bindungen

Denkmalschutz

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet verschiedene geschützte Einzelbauwerke sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der unmittelbaren Umgebung.

Sie zeugen sowohl von der Bautätigkeit zur Stadterweiterung während der Gründerzeit und der ehemaligen Vielzahl repräsentativer Bauten in diesem Stadtteil als auch von der Geschichte der Technischen Universität und den unterschiedlichen Raumauffassungen der jeweiligen Entstehungszeit. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Kulturdenkmale:

- Bergstraße 60 / Fritz-Foerster-Platz 2: ehemaliges Verwaltungsgebäude (Ortsamt) mit Jugendstilschmuckelementen, erbaut 1910,
- Hettnerstraße 1 und 3 (Gerhart-Potthoff -Bau): 1953 bis 1956 als Lehrgebäude mit vorgelagertem Hörsaalgebäude der damaligen Hochschule für Verkehrswesen errichtet,
- Hettnerstraße 4 und 6, Helmholtzstraße 1 und 3 b, George-Bähr-Straße 10, 12, 14: Mietshäuser in offener Bebauung,
- Nürnberger Straße 32 und 34: Jugendstilbauten, errichtet 1904-1906.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 14 von 32

In der Umgebung wirken besonders die Gebäude des südlich der George-Bähr-Straße anschließenden historischen Kernbereiches der Technischen Universität prägend, wobei der 1910-1913 nach Plänen von Martin Dülfer errichtete Beyer-Bau mit dem charakteristischen 40 m hohen Observatorium besonders markant ist.

Die geplante Entwicklung des Gebietes berücksichtigt die Bedeutung der Denkmale, indem Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der Neubauten in angemessener Art auf die vorhandenen Denkmale eingehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gebiet war mit zwei Waldflächen bestockt, die sich südwestlich der Nürnberger Straße bzw. des Nürnberger Platzes auf der Nordwest- bzw. Südostseite der Münchner Straße befinden. Die Nutzungsart Wald wird überplant.

Für die nordwestlich der Münchner Straße gelegene Waldfläche von insgesamt 3.150 m² wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers bereits die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG durch die untere Forstbehörde erteilt und eine städtische Waldersatzfläche in der erforderlichen Größe in Dresden-Langebrück (Flurstücke 864 und 865 der Gemarkung Langebrück) festgelegt.

Für den Wegfall der südöstlich der Münchner Straße gelegenen Waldfläche ist im weiteren Planverfahren eine Ersatzaufforstungsfläche nachzuweisen. Nach Satzungsbeschluss kann der Waldbesitzer die Umwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde beantragen.

3.10. Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Menschen jeden Geschlechts 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, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Mit der Entwicklung dieses städtebaulich integrierten Standortes, der aufgrund der geplanten Gebietsausweisungen die Zulässigkeit von Wohnen, Arbeiten, Lehre und Forschung, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Freizeit- und Sporteinrichtungen etc. in Verbindung mit einer sehr guten ÖPNV-Erschließung in sich vereint, wird den Belangen aller Bürgerinnen und Bürger im Sinne des Gender Mainstreaming Rechnung getragen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 15 von 32

Detaillierte geschlechtsspezifische Aussagen sind derzeit nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung werden die Nutzbarkeit für besondere Personengruppen und die geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen Berücksichtigung finden.

4. Umweltverträglichkeit

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konsultiert (Scoping-Verfahren).

Gegenwärtig liegen noch keine abschließenden Informationen zur Umweltsituation vor. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 3014 wird erst im Zuge der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs erstellt. Im Vorgriff auf den formalen Umweltbericht sind nachfolgend die gegenwärtig erkennbaren umweltrelevanten Sachverhalte dargestellt.

4.1. Arten und Biotope

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Großgehölze und Gehölzflächen, eine kleine Waldfläche an der Münchner Straße sowie ein wertvoller Bestand an teilweise alleearartigen Straßenbäumen. Ein großer Teil dieser Gehölze fällt unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

Im Bereich der unversiegelten, brachliegenden Flächen um den Nürnberger Platz konnten sich großflächig Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs in unterschiedlichen Altersstadien entwickeln. Diese Flächen besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es handelt sich um Biotoptypen mit kurzer und mittlerer Regenerationszeit. Sie bilden den Lebens- und Rückzugsbereich gerade im städtischen Raum für vielfältige Arten und sind nur bedingt ersetzbar.

In seiner Gesamtheit stellt das Areal ein komplex vernetztes System unterschiedlicher Lebensräume dar. Die Überbauung führt zu einem Verlust der vorhandenen ökologischen Strukturen und Vernetzungen, in dessen Konsequenz Auswirkungen auf Lebensräume und Populationen innerhalb des Gebietes zu erwarten sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden im weiteren Planverfahren Untersuchungen zum naturschutzfachlich relevanten Artenspektrum und zu gegebenenfalls erforderlichen kompensatorischen Maßnahmen erfolgen.

4.2. Boden

Durch die Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung der Flächen sind die Böden im Plangebiet überwiegend anthropogen überformt. Es handelt sich um Gemische aus umgelagerten oder aufgeschütteten natürlichen bzw. technogenen Substraten und um Trümmerschutt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 16 von 32

Das geogen bedingte Radonrisiko im Plangebiet ist vernachlässigbar.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes erfolgten im Zuge der Erarbeitung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 72 bzw. 72.1 abfallfachliche Untersuchungen und Bewertungen kontaminationsverdächtiger Alt-Standorte (siehe Punkt 4.6 Altlasten).

4.3. Wasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Das nächste Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 1,3 km Luftlinie westlich des Plangebietes ist die Vereinigte Weißeritz.

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet den Gebietstypen III (verdunstungs- und versickerungsdominiert) bzw. Vb (Grundwasserstände kleinräumig wechselnd, bei hohen Grundwasserständen verdunstungsorientiert) zuzuordnen. Aufgrund des quartären Grundwasserleiters mit bindiger Deckschicht ist die Versickerungsleistung als weniger günstig zu bewerten. Der mittlere Grundwasserflurabstand im Gebiet ist bei 3-10 m u. OKG zu erwarten. Die Grundwassergeschüttheit ist überwiegend niedrig.

Aufgrund der stark ausgelasteten Mischwasserkanalisation sind im Plangebiet die Möglichkeiten einer naturnahen Niederschlagswasserversickerung zu prüfen.

4.4. Stadtklima

Das Plangebiet liegt zum Teil im Auslauf einer Kaltluftabflussbahn. Zu verzeichnen ist eine geringe Kaltluftneubildung im Gebiet zu Sonnenuntergang, die bereits gegen Mitternacht Teil eines übergeordneten Kaltluftvolumenstromes aus dem Plauenschen Grund wird und danach bis zum Sonnenaufgang vom Kaltluftvolumenstrom/Kaltluftsee des Elbtals dominiert wird. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 2,4 bis 2,8 m/s. In der Planungshinweiskarte Klima ist das Plangebiet als Flächen mit mäßiger bzw. (an der Nürnberger Straße) starker thermischer und/oder lufthygienischer Belastung dargestellt.

Die Errichtung von Neubauten führt zu einer Veränderung der vorhandenen lokalen Durchlüftung. Um Verschlechterungen der bestehenden klimatischen Verhältnisse zu vermeiden, sind Maßnahmen vorgesehen, die der Verschlechterung der stadtklimatischen Gegebenheiten entgegenwirken. Dazu gehören z. B. Dachbegrünungen zur Schaffung neuer Verdunstungsflächen und die Schaffung von Grünflächen.

4.5. Lufthygiene

Das Plangebiet liegt an stark befahrenen Straßen (insbesondere Nürnberger Straße und Bergstraße), was zu einer innerstädtisch typischen starken lufthygienischen Belastung an diesen Straßen führt. Der Jahresmittelwert der flächenhaften Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) liegt bei 24,53 µg/m³ (Grenzwerte: Jahresmittelwert: 40 µg/m³, Stundenmittelwert: 200 µg/m³, darf im Jahr 18 mal überschritten werden).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 17 von 32

Der Jahresmittelwert der flächenhaften Feinstaubbelastung (PM10) liegt bei 24,12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Grenzwerte: Jahresmittelwert: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, Tagesmittelwert: 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (darf 35 mal im Jahr überschritten werden)).

Ab einem PM10-Jahresmittelwert von 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ist mit einer Überschreitungshäufigkeit des PM10-Tages-Konzentrationswertes (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) an mehr als 35 Tagen im Jahr zu rechnen. Die Überschreitungshäufigkeit des NO₂-Stunden-Konzentrationswertes (200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) in mehr als 18 h/a wird ab einem NO₂-Jahresmittelwert von etwa 54 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ erwartet.

4.6. Altlasten

Der überwiegende Teil der Bebauung des Plangebietes wurde im Krieg zerstört. Im Rahmen der nachfolgenden Beräumung sind ursprünglich gewerbliche und brandbedingte Kontaminationen auf den Flächen verblieben, z.T. auch in Kellerhöhlräume verfüllt worden. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 liegen bereits zahlreiche Erkundungen und Bewertungen kontaminationsverdächtiger Alt-Standorte vor. 8 Gutachten betreffen allein den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72.1. Eine flächendeckende Erkundung wurde nicht vorgenommen und stünde auch aufgrund der Gebietsgröße und der stochastischen Verteilung möglicher Kontaminationen nicht im Verhältnis zu eventuellen Beeinträchtigungen.

Aus dem Altlastenkataster der Landeshauptstadt und ergänzenden Bauherrenerkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen festgestellten Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die Überprüfung von Altlastenuntersuchungen der verschiedenen Bauherren ergaben, dass keine Flächen als „erheblich belastet“ im Sinne des §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einzustufen sind.

Die zeichnerische Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt im Bebauungsplan. Für die aktuellen drei Kontaminationsstandorte und –flächen, die als nur relativ geringfügig belastet eingestuft worden sind, ist die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen und eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

4.7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken in erheblichem Maße Lärmimmissionen infolge des Straßenverkehrs ein. Entlang der Bergstraße und der Nürnberger Straße beträgt der äquivalente Dauerschallpegel > 65 dB (A). Demzufolge sind zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne von §1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Vorkehrungen notwendig, um die Lärmimmissionen in Abhängigkeit von der realen Nutzung auf verträgliche Werte zu reduzieren.

Die Möglichkeiten für aktive Maßnahmen zur Lärmreduzierung sind im Gebiet stark begrenzt. Neben verkehrsberuhigenden Maßnahmen in den Nebenstraßen und der Verwendung von verkehrslärmreduzierten Straßenbelägen trägt die Ausbildung geschlossener Straßenfronten zur Minimierung des Lärmeintrages in die Gebiete bei.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 18 von 32

Darüber hinaus sind in den geplanten Gebäuden die Möglichkeiten passiver Schallschutzmaßnahmen auszuschöpfen. Bei der Detailplanung der Gebäude können u. a. die folgenden Aspekte Berücksichtigung finden:

- Ausreichender Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude, z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern einer entsprechend hohen Schallschutzklasse,
- Organisatorische Maßnahmen innerhalb der Gebäude (Anordnung "lärmunempfindlicher" Bereiche hinter "lauten" Fassaden, Schlaf- und Kinderzimmer hinter "leisen" Fassaden).

Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen der geplanten Bebauung soll zum Bebauungsplan-Entwurf ein schalltechnisches Gutachten beauftragt werden. Im Ergebnis des Gutachtens werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen konkret festgesetzt.

5. Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Entwurf soll ein Grünordnungsplan erarbeitet werden, der die Aufgabe hat, auf der Grundlage von Bestandserhebungen und Bewertungen landschaftsplanerische Zielaussagen zu formulieren, mögliche Planungskonflikte aufzuzeigen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

Durch die nachfolgende Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan werden die grünordnerischen Belange Berücksichtigung finden.

5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Die Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele des dem B-Plan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes umzusetzen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden folgende Planungsziele in den Bereichen Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild abgeleitet:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Begrünung des Plangebietes, naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung, Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz vor altlastenbedingten Belastungen,
- Erhaltung und Ergänzung der straßenbegleitenden, teils alleeartigen Baumreihen,
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen, Schaffung von gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen aus vorwiegend heimischen Baum- und Straucharten,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, z. B. durch wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen,
- Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen und Dachbegrünungen.

Der Charakter der Straßenräume mit beidseitig gepflanzten heimischen Straßenbäumen soll erhalten und weiterentwickelt werden, insbesondere im Mittelbereich der Münchner Straße, südlich des Nürnberger Platzes und in der Nürnberger Straße als den prägenden Hauptachsen des Gebietes. Die privaten Vorgärten werden in die Straßenraumgestaltung einbezogen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 19 von 32

Durch die künftige Bebauung erfolgt eine Reduzierung des gegenwärtigen Anteils unbebauter und begrünter Flächen. Für den Verlust von extensiver Freifläche soll eine starke Durchgrünung der geplanten Quartierinnenbereiche geschaffen werden. Da die verkehrstechnische Erschließung vorrangig über das vorhandene Straßennetz gesichert ist, kann weitestgehend auf Erschließungsstraßen in den Innenhöfen verzichtet werden. Damit wird in jedem Quartier ein Anteil zusammenhängender Hofbegrünung gesichert. Um eine ortstypische naturnahe Bepflanzung zu ermöglichen, werden Pflanzlisten empfehlenswerter einheimischer Gehölze in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.2. Gestaltungskonzept Nürnberger Platz

Für den Nürnberger Platz und dessen Umfeld liegt eine freiraumplanerische Variantenuntersuchung des Büros Rehwaldt Landschaftsarchitekten vom August 2017 vor. Die Vorzugsvariante (siehe Anlage 1 zur Begründung) wurde dem B-Plan-Vorentwurf zugrunde gelegt.

Das Gebiet wurde entsprechend dem „Gestaltungshandbuch öffentlicher Raum Dresden“ in den Raumtyp II C – „Städtische Achsen“ eingeordnet. Für die Gestaltung der Platzfläche wurden folgende Vorgaben formuliert:

Platzfläche

Der Platzraum spannt sich direkt am Knotenpunkt Nürnberger Platz auf, zwischen dem bestehenden Gerhart-Potthoff-Bau und den straßenseitig ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude mit den vier Hochpunkten, die den Platzraum fassen.

Die Verlegerichtung des einzusetzenden Plattenbelags ('Dresdner Platte') soll sich jeweils an der angrenzenden Fassade orientieren.

Gehwege

Für die Gehwege ist der Gehwegtyp 3 nach Gestaltungshandbuch anzuwenden: Die Gehwege sind demnach mit einem Granit-Breitbord zu fassen, es folgt ein Seitenstreifen aus Naturstein-Kleinpflaster und der Gehweg aus großformatigen Betonplatten mit Vorsatz ('Dresdner Platte'). Entlang der Gebäudekante kann ein schmaler Ausgleichsstreifen aus Naturstein-Kleinpflaster eingeordnet werden. Vorzugsweise sollte aber der großformatige Plattenbelag bis an die Fassade herangeführt werden, um den urbanen Gebietscharakter zu unterstreichen.

Hochbeete

Auf den Platzflächen südöstlich der Münchner Straße sind Hochbeete, d. h. großzügige Pflanzflächen mit Betonaufkantungen in Sitzhöhe und Holzsitzaufgaben vorgesehen. In diesen Rasenflächen soll Sophora Japonica, der Japanische Schnurbaum, mehrstämmig mit drei bis vier Grundtrieben in einer Höhe von 400 bis 500 cm gepflanzt werden. Die Auswahl der Baumart soll einen Kontrast zu den bestehenden und geplanten Straßenbäumen bilden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (nordwestlich des Nürnberger Platzes) bestimmt der steinerne, offene Platz den Raum. Hier sollen orthogonale Hochbeete mit Bodendeckern und

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 20 von 32

Staudenpflanzungen sowie schirmförmige Großsträucher eingeordnet werden, welche das geplante Gebäude rahmen. Die Betonaufkantungungen können mit Holzsitzauflagen und -lehnen ausgestattet werden.

Ausstattungen

Sämtliche öffentliche Ausstattungsgegenstände wie Bänke, Papierkörbe, Poller und Fahrradbügel sind entsprechend Gestaltungshandbuch Raumtyp II C zu wählen.

5.3. Eingriffsregelung

Nach den §§ 14 bis 17 BNatSchG ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich erforderlich. Ein Bebauungsplan stellt keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar, jedoch schafft er in der Regel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge ist die Eingriffsregelung zu beachten und der Eingriff durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist die ausreichende Kompensation im Sinne der Belange von Natur und Landschaft nachzuweisen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan-Entwurf wird geprüft werden, inwieweit durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter erfolgt. In der Bilanzierung ist zu berücksichtigen, dass große Bereiche innerhalb des Plangebietes als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu betrachten sind und deshalb nicht eingriffsrelevant sind. Der Verlust geschützter Gehölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden auszugleichen.

6. Verkehrserschließung

6.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist stark von den Hauptverkehrszügen Nürnberger Straße, Münchner Straße und Bergstraße geprägt, über die eine hervorragende Anbindung des Standortes sowohl für ÖPNV als auch für motorisierten Individualverkehr und Radverkehr besteht.

Die als Bundesstraße B 170 klassifizierte Bergstraße fungiert dabei als schnelle Verbindung in die Innenstadt wie auch als Autobahnzubringer. Die Auffahrt Dresden-Südvorstadt der Autobahn A 17 befindet sich in ca. 3 km Entfernung südlich des Fritz-Foerster-Platzes.

Verkehrlich stellt die Nürnberger Straße eine wichtige Verbindung im südlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt dar. Die Nürnberger Straße ist Bestandteil der Staatsstraße S 172. Über die Nürnberger Straße verläuft eine Umleitungsstrecke der Bundesautobahn BAB 17. Zukünftig ist die Nürnberger Straße zudem Bestandteil der Bundesstraße B 170.

Die Verkehrsanlagen sind im Zuge der Nürnberger Straße und auf der Nordostseite der Münchner Straße vierstreifig ausgebaut. In den übrigen Straßenräumen steht dem Kfz-Verkehr je ein Fahrstreifen pro Richtung zur Verfügung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 21 von 32

6.2. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Am Nürnberger Platz befinden sich zwei ÖPNV-Haltestellen, welche von den Straßenbahnlinien 3 und 8 und der Buslinie 61 der Dresdner Verkehrsbetriebe DVB AG sowie von der Regionalbuslinie 333 frequentiert werden. Damit besteht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie die Stadtteile Strehlen/Striesen/Loschwitz/Weißig in östlicher Richtung und Löbtau in westlicher Richtung. In ca. 1,5 km Entfernung vom Plangebiet erreicht man den Hauptbahnhof Dresden mit Anschluss an den Regionalverkehr der S-Bahn und den Zugfernverkehr. Somit besteht eine gute Verknüpfung ins Umland.

6.3. Planungskonzept Stadtbahntrasse

Mit der geplanten Stadtbahntrasse im Zuge der Nürnberger Straße wird eine nachhaltige Verbesserung der ÖPNV-Erschließung auf dieser hochbelegten Verkehrsstrasse angestrebt. Die Neubaustrecke befindet sich in einem wichtigen städtebaulichen und verkehrlichen Korridor, welcher aktuell ein teilweise überlastetes Bussystem aufweist und dessen Verkehrsaufkommen wegen der prognostizierten Entwicklung (insbesondere der steigenden Einwohner- und Schülerzahlen) zukünftig weiter steigt. Mit der Realisierung der Verkehrsbaumaßnahme werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung einer leistungsfähigen Straßenbahnverbindung zur Entlastung und Reduzierung sowie langfristig zum Ersatz der Stadtbuslinie 61,
- Erreichung eines stabilen und sicheren Verkehrsflusses für alle Verkehrsarten unter Beachtung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen und
- Ausbildung einer regelmäßigen und geradlinigen Straßenraumgestaltung mit planerischer Berücksichtigung und Aufwertung der bestehenden Platzflächen,
- Schaffung durchgängiger vierreihiger Baumalleen,
- Abschnittsübergreifende Typologie der Haltestellengestaltung,
- Verbesserung der Luftqualität in Bezug auf die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub durch Verringerung des Individual- und Stadtbusverkehrs.

Im Rahmen der Vorplanung erfolgte eine Festlegung auf die Variante „N1“ (Straßenbündiger Bahnkörper auf dem inneren Fahrstreifen) mit Haltestelleninseln in den Knotenpunktarmen Münchner Straße Süd und Nord sowie in der Nürnberger Straße Ost) als Vorzugsvariante. Östlich des Nürnberger Platzes wird die Straßenbahn auf einem besonderen Bahnkörper in Mittellage geführt. Mit dem Ziel einer möglichst geradlinigen Straßenraumgestaltung ergibt sich diese Führung aus der Einordnung der Haltestellen (Straßenbahn und Stadtbus) sowie der erforderlichen Aufstellflächen für den querenden Fuß- und Radverkehr.

Der bestehende vierstreifige Straßenquerschnitt der Nürnberger Straße mit begleitenden Radfahrstreifen wird weitergeführt. Die Fahrstreifen besitzen eine Breite von 3,25 m, der Radfahrstreifen hat eine Breite von 2,35 m. Die Einordnung der Gleise erfolgt analog zum Bestand in den inneren Fahrstreifen als straßenbündiger Gleiskörper. Die verbleibenden Seitenbereiche haben eine Breite von ca. 6,0 m und ermöglichen die Einordnung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 22 von 32

Im Abschnitt zwischen Nürnberger Platz und Fritz-Foerster-Platz wird die Straßenraumgestaltung maßgeblich durch die Lage der Haltestellen im Bereich des Nürnberger Platzes beeinflusst. Eine Variantenabwägung der Haltestellenlagen nach den Kriterien Nutzerfreundlichkeit, Städtebau, Umwelt und Leistungsfähigkeit ergab einen Vorzug für die Einordnung der Haltestellen in den nördlichen, östlichen und südlichen Knotenpunktarmen. Die geplanten Gleisabzweige ermöglichen eine bessere Erschließung der TU Dresden aus Richtung Innenstadt und gewährleisten eine variable Linienführung im Havariefall.

Für den barrierefreien Ausbau der Haltestelle zwischen Nürnberger Platz und Fritz-Löffler-Platz sind Anpassungen der Längsneigung erforderlich, um im Haltestellenbereich maximal 3 % Längsneigung zu erzielen. Derzeit ist dieser Bereich ca. 4 bis 4,5 % geneigt. Wie groß der Umgriff zum Erreichen der 3 % Längsneigung im Haltestellenbereich sein muss und ob evt. Alternativlagen für die Haltestelle in Betracht gezogen werden muss, kann erst im Zuge der Entwurfsplanung für die Stadtbahntrasse genau festgestellt werden.

6.4. Ruhender Verkehr

Das Plangebiet und die Umgebung sind geprägt durch Wohnnutzung und Bauten der Technischen Universität Dresden. Die Nutzungen des Kerncampus der TU Dresden im Nachbargebiet bedingen erhebliche Parkraumdefizite, die sich auf dem Gelände der TU Dresden und im öffentlichen Straßenraum nur teilweise abdecken lassen.

Als eine Maßnahme im Sinne der Problemlösung soll durch die Ausweisung einer Parkierungsanlage im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen Münchner Straße und Nürnberger Straße (MK 1.3 am Standort der jetzigen Interimsmensa) diesem, durch die TU Dresden verursachten; Parkraumdefizit entgegengewirkt werden. Diese Fläche wurde auf Grund seiner Größe, Lage und städtebaulichen Einordnung durch den Freistaat in einem eigenen Parkraumkonzept für das Kerngebiet der TU Dresden als möglicher Standort in dessen Eigentum als dafür geeignet befunden (Parkraumkonzept für das Kerngelände der TU Dresden, Planerbüro IVAS im Auftrag des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, 09/2013). Dieser Standort ist auch im Rahmenplan Nr. 791, Südvorstadt Dresden: Bildung und Stadt im Dialog (Stadtratsbeschluss V1292/16 vom 15./16. Dezember 2016) in Anlage 2, Seite 30 als Suchraum für eine größere Parkierungsanlage enthalten.

Das Stellplatzfordernis der geplanten Bebauung im Plangebiet selbst ist entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu erfüllen und nach Punkt 4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bei Neubauvorhaben in Tiefgaragen unterzubringen.

7. Mediienschließung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet umfasst die erforderlichen Leitungen und technische Anlagen der Versorgungsträger DREWAG (Trinkwasser, Fernwärme, Elt- und Fernmeldeanlagen), Stadtentwässerung Dresden (Schmutz- und Regenwasserableitung), Telekom (IT-Trassen) und Stadt Dresden (öffentliche Beleuchtung).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 23 von 32

Das Plangebiet kann medientechnisch im Wesentlichen als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Die Medientrassen liegen in der Regel in den öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern die Flächen außerhalb der Verkehrsflächen liegen, werden sie mit Leitungsrechten gesichert.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Fernwärmevorranggebiet. Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist durch Fernwärme mittels Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich. Im Bereich des Nürnberger Platzes verlaufen und queren verschiedene Fernwärmebauwerke mit Einstiegs- und Lüftungsbauwerken, welche insbesondere bei der Planung der Stadtbahntrasse zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet gibt es nur beschränkte Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz, da die vorhandene Mischwasserkanalisation hydraulisch stark ausgelastet ist. Im weiteren Planverfahren sind daher die Möglichkeiten einer naturnahen Niederschlagswasserverbringung zu prüfen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ist von einem deutlichen Zuwachs der Einwohnerzahlen auszugehen. Bei dem gegenwärtig gültigen Verdichtungsschlüssel von 750 EW/Wertstoffcontainerplatz (WSCP) muss zusätzlich zu dem vorhandenen WSCP-Standplatz Rugestraße/Eisenstückstraße voraussichtlich mindestens ein zusätzlicher WSCP im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebietes eingeordnet werden.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll zu einem lebendigen Stadtquartier für Wohnen, ergänzt durch Kerngebiets- und Hochschulnutzungen, entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der geplanten Nutzungszonierung im Bereich um den Nürnberger Platz als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO), als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) sowie als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) und im übrigen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die Konzentration bestimmter, öffentlicher Nutzungen um den Nürnberger Platz, die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen sowie die Anforderungen an die Weiterentwicklung und Verdichtung des Plangebietes machen differenzierte Aussagen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten erforderlich.

Die Bereiche nördlich, südwestlich und westlich des Nürnberger Platzes sind als urbane Gebiete entsprechend § 6a Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird, in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan Nr. 791, eine bauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen bei gleichzeitiger Durchmischung mit Einrichtungen für Einzelhandel, Gastronomie, Arbeiten und Freizeit gesichert. Zum Schutz der Wohnnutzungen ist in den urbanen Gebieten die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Sonstige Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen. Die Nutzung für Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ist auf das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beschränkt. Entlang der Nürnberger Straße, dem Nürnberger Platz und Münchner Straße sind aufgrund der Verkehrsbelastung und der hier geplanten Nutzungsangebote für Handel, Dienstleistungen etc. Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 24 von 32

Das Kerngebiet auf der Ostseite des Nürnberger Platzes grenzt an die stark belasteten Verkehrsstrassen Nürnberger Straße, Bergstraße, Münchner Straße und an die Verkehrsknoten Nürnberger Platz, Fritz-Foerster-Platz und Fritz-Löffler-Platz an. Hier ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Der städtebaulichen Lage entsprechend liegt der Schwerpunkt der angestrebten Nutzungen auf den unter § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Kerngebietsnutzungen.

Zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen sind im Kerngebiet einige der nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen, zusätzliche Verkehrsströme anziehen und das Gebiet mit zusätzlichen Emissionen belasten.

Für das Kerngebiet MK 1.3 (Flächen der Interimsmensa und angrenzend) an der Nürnberger Straße ist zeichnerisch der besondere Nutzungszweck „Parkhaus“ festgesetzt. Damit wird der im Rahmenplan Nr. 791 konzipierte Standort einer mehretagigen Parkieranlage für die TU Dresden planungsrechtlich gesichert. Die zur Verfügung stehende Fläche bietet mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Platz für ca. 400 Einstellplätze.

Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Quartiere Bayreuther Straße/Münchner Straße/Münchner Platz/Hübnerstraße sowie Ruge-/Eisenstückstraße und Helmholtz-/George-Bähr-/Hettnerstraße dienen dem Geschosswohnungsbau. Ziel ist die Sicherung eines hohen Anteils von Wohnungen in diesem Quartier. Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen im Quartier sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen teilweise ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) betrifft diejenigen Nutzungsarten, die mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht verträglich sind (s. o.).

Innerhalb des WA sind die zulässigen Nutzungen teilweise geschossweise gegliedert. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Diese Nutzungen im Erdgeschoss können zur städtischen Belebung der Straßenräume beitragen. Zur Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung des Quartiers sind ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

Die als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen umfassen einerseits das Grundstück des denkmalgeschützten Gerhart-Potthoff-Baus der TU Dresden (Sondergebiet SO1 - Universität) und andererseits ein Grundstück der Fraunhofer Gesellschaft (Sondergebiet SO2 - Forschung) an der Münchner Straße/Bayreuther Straße/Hübnerstraße.

Während im Sondergebiet SO 1 die Bestandssicherung im Vordergrund steht, soll im Sondergebiet SO 2 die Errichtung von Forschungsinstituten ermöglicht werden, die überwiegend durch Büros und Labore geprägt sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Institutsbetrieb keine negativen Umweltbelastungen mit sich bringt. Demzufolge ist die Art der künftigen baulichen Nutzung auch mit dem benachbarten Wohngebiet vereinbar.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 25 von 32

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl sowie durch die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhen bestimmt.

Die für das Plangebiet festgesetzten zulässigen Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl stellen einerseits die Relation zur Dichte des Dresdner Stadtzentrums her und sichern andererseits eine dem städtischen Umfeld entsprechende Mindestbegrünung des Bereiches. Die entsprechend der BauNVO zulässigen Obergrenzen sollen teilweise überschritten werden, da nur so die gewünschte städtebauliche Raumbildung bei Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe erreicht werden kann. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Aus der Überschreitung der Obergrenzen resultieren keine über das notwendige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die Umwelt, auch die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Die mit der Wiederherstellung urbaner Strukturen verbundene Verdichtung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt vorrangig öffentliche Belange (Befriedigung von Wohnbedürfnissen, Schaffung von Arbeitsplätzen, verbrauchsnahe Versorgung).

Die im WA festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Zahl. Um die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze für die verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen, ist in den WA eine zulässige Überschreitung der GRZ durch die Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude und die zulässige Zahl der Vollgeschosse sind aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgeleitet. Festgesetzte Mindest- und Höchstmaße für die Anzahl der Geschosse und festgesetzte Wandhöhen bzw. höchste Gebäudehöhen sichern für das gesamte Gebiet eine maßvolle Höhenentwicklung und maßstäbliche Anbindung an die bestehende denkmalgeschützte Gründerzeitbebauung. Beim Anbau an bestehende Brandwände sind Wandhöhen und Dachhöhen der benachbarten denkmalgeschützten Bausubstanz aufzunehmen. Die achtgeschossigen Kopfbauten am Nürnberger sind als Höhenakzent und städtebauliche Dominanten mit einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe sind die jeweilige Geländeoberfläche (OKG) bzw. die straßenbegleitenden Gehbahnen festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Geländeanstieges können Wand- und höchste Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschritten werden.

Abweichend vom Bebauungsplan Nr.72, der mit Ausnahme der den Nürnberger Platz umfassenden Bebauung, von geneigten Dachformen ausgeht, wird für das Plangebiet die Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss zugelassen. Die Rücknahme des Staffelgeschosses an den zu den öffentlichen Straßen orientieren Fassaden um mindestens 1,50 m wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt. Die Rücknahme des Staffelgeschosses soll bewirken, dass - analog der Baukörper mit geneigten Dachformen - die Traufkante deutlich in Erscheinung tritt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 26 von 32

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

Für das Plangebiet ist überwiegend eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur baulichen Abrundung der Bergstraße und der Georg-Bähr-Straße sind Einzelbaukörper festgesetzt, um so einen harmonischen Übergang zur charakteristischen offenen Villenbebauung des städtebaulichen Umfeldes herzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Analog zum Bebauungsplan Nr.72 werden die straßenbegleitenden Raumkanten durch Baulinien festgesetzt, während die rückwärtige Begrenzung der Baufelder durch Baugrenzen erfolgt. Eine Überschreitung der Baulinien und -grenzen durch Balkone, Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Vordächer wird in geringem Maße zugelassen, da dies keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept hat. Zur Ausbildung eines Staffelgeschosses ist im obersten Geschoss ein Zurücktreten von der Baulinie um maximal 2,20 m zulässig.

8.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan schränkt zum Schutz der privaten Freiflächen im Gebiet und zur Reduzierung der Versiegelung die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein. Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind Nebenanlagen nicht zulässig. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Gemäß textlicher Festsetzung sind für die Tiefgaragen eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m sowie eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgegeben, so dass Freibereiche in ausreichender Größe und Qualität sichergestellt werden.

8.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen Erschließungsstraßen im Gebiet einschließlich der erforderlichen Flächenerweiterungen im Zusammenhang mit der Planung der Stadtbahntrassen sind im Rechtsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Hettnerstraße und die George-Bähr-Straße sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um das Verkehrsaufkommen auf diesen Verkehrsflächen zu reduzieren und die städtebaulich gewünschte Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Die festgesetzten Verkehrsflächen schließen die Flächen für den Fuß- und Radverkehr ebenso ein wie das Straßenbegleitgrün im Bereich des Nürnberger Platzes, der Nürnberger Straße und der Münchner Straße.

Auf die Festsetzung neuer Straßen im Gebiet kann verzichtet werden, da über das vorhandene Straßennetz ausreichende Erschließungsmöglichkeiten für die geplante Bebauung gegeben sind.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 27 von 32

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

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Wärmeumformstation (Teilfläche des Flurstücks 424/3) und den vorhandenen Wertstoffcontainerplatz Rugestraße/Eisenstückstraße als Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest, um die erforderliche Ver- und Entsorgung des Gebietes entsprechend sicherzustellen.

Ein unterirdisches Bauwerk für die Fernwärmeversorgung mit den entsprechenden Anschlusskanälen befindet sich außerdem im Flurstück 721/6 und kollidiert im Eckbereich am Nürnberger Platz mit der geplanten Bebauung, so dass das technische Bauwerk in die Bebauung integriert werden muss.

8.1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Leitungsrechte zugunsten der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH fest. Damit werden Leitungstrassen für vorhandene Fernwärmeleitungen planungsrechtlich gesichert. Für die Leitungstrasse innerhalb des geplanten Gebäudes auf dem Flurstück 721/6 (MU 1.1) ist die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

8.1.8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallimmissionen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen auf Grundlage der schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 72 (Büro Kötter Beratende Ingenieure, 1994 und Ingenieurbüros Dr.-Ing- Achim Lohmeyer, 1995). Diese Gutachten prognostizierten im Planbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs.

In den gekennzeichneten Bereichen sind die Geräuschimmissionen so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen sind. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden. Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass sensible Nutzungen nicht zu Lärmemitteln angeordnet werden. Für Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wird ein aktuelles schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Im Ergebnis des Gutachtens werden im Rechtsplan die notwendigen Schallschutzmaßnahmen angepasst.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffsituation entlang der vielbefahrenen Straßen im Plangebiet (insbesondere an der Nürnberger Straße und Bergstraße) ist als kritisch zu bewerten (siehe Punkt 4.5).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 28 von 32

Daher wird empfohlen, alle neu geplanten Wohnungen an der Nürnberger Straße so auszubilden, dass sie durch Räume auf der straßenabgewandten Hausseite belüftet werden können. Bei anderen Einrichtungen an der Nürnberger Straße und Bergstraße, welche den Einbau einer Belüftungsanlage beabsichtigen, wie z. B. Gastronomie, sind diese Belüftungsanlagen so zu errichten, dass die Frischluft über die straßenabgewandte Hausseite bzw. über Dach angesaugt wird. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)

8.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenversiegelung, zur Überdeckung der Tiefgaragen sowie zum Artenschutz.

Versiegelungen von privaten Zuwegungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Stellplätze der geplanten Neubauten werden in der Regel in Tiefgaragen untergebracht. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 0,60 m festgesetzt. Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 100 cm gewährleistet sein. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung sowie eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung der Tiefgaragen. Die Mindesthöhe der Überdeckung muss gewährleistet sein, um die Qualität der Pflanzung zu sichern und die geplanten Bäume dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich entsteht eine gewisse Speicherkapazität für Niederschlagswasser, was unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung beiträgt.

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

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials.

Die Festsetzungen betreffen die Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum, die Begrünung der Vorgartenbereiche an der George-Bähr-Straße, der Helmholtzstraße, der Hübnerstraße, der Bayreuther Straße, der Eisenstückstraße und der Bergstraße sowie die Begrünung der sonstigen privaten Grundstücksflächen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 29 von 32

Die Neupflanzung von Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-80 cm) innerhalb der privaten Grundstücksflächen sollen die durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe ausgleichen und damit auch die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes minimieren.

Der Charakter der Straßenräume mit beidseitig gepflanzten heimischen Allee- und Straßenbäumen soll erhalten und weiterentwickelt werden, insbesondere im Mittelbereich der Münchner Straße, südlich des Nürnberger Platzes und in der Nürnberger Straße als den prägenden Hauptachsen des Gebietes. Lücken in den straßenbegleitenden Baumreihen sind mit gleicher Baumart zu schließen.

Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter, ortstypischer Baum- und Straucharten gefördert. Auch für die Schaffung neuer Lebensräume einheimischer Pflanzengemeinschaften und Tierpopulationen im Siedlungsbereich wirkt sich dieser Umstand günstig aus. Die Baumpflanzungen sollen schon unmittelbar nach der Herstellung zur wirksamen und attraktiven Gestaltung beitragen.

8.2.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie von Gehölzgruppen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat vorrangig das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten. Entlang der Münchner Straße und Nürnberger Straße soll eine deutliche Grünzäsur erhalten bleiben.

Ein Teil der vorhandenen Bäume ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung und des erforderlichen Bodenaushubs zur Fällung vorgesehen. Dem Erhalt des Gehölzbestandes entlang der angrenzenden Straßen und in den Innenhöfen kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung stellen zusammenhängende Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere innerhalb des Plangebietes dar.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Platzfläche des Nürnberger Platzes und zu Werbeanlagen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf den Charakter vorhandener baulicher Strukturen und die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 72 getroffenen Festsetzungen. Entsprechend dem im Werkstattverfahren entwickelten Maßstab wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt.

Der Standort wird durch die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung wesentlich geprägt. Dementsprechend sind für die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude Festsetzungen getroffen, die eine harmonische Gesamtgestaltung des Ensembles gewährleisten.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 30 von 32

Die Architektur des Quartiers wird durch Lochfassaden und mineralische Materialien bestimmt (heller Putz, Naturstein). Die Anwendung vorgegebener Fassadenmaterialien und –farben soll ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugen, dass der vorhandenen Fragmentierung des Stadtraumes entgegenwirkt.

Für die Oberflächen der Fassaden sind nur hell- bis mitteltonige Farbtöne als Leitfarbe zulässig. Grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen sind unzulässig. Entsprechend der Bestandsbebauung sind die Fassaden horizontal in eine Sockelzone und eine Obergeschosszone zu gliedern. Bei Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sind die Fassaden der Gebäude nach maximal 35 m Länge gestalterisch zu unterteilen.

In den WA- und MU-Gebieten sind die Fassaden als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten auszuführen. Beim Anschluss an denkmalgeschützte Gebäude ist auf einer Länge von mindestens 10 m durch gestalterische Maßnahmen ein Anschluss an die Traufhöhen des angrenzenden Bestandes herzustellen und ein der historischen Substanz entsprechendes Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Die Beschränkung von Werbeanlagen hinsichtlich der Größe und Anordnung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielstellung und der Bedeutung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

8.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet verschiedene geschützte Einzelbauwerke innerhalb sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Die bestehende denkmalgeschützte Bebauung bildet den Maßstab für die städtebauliche Erneuerung des Gebietes. Die Baudenkmale sind zu erhalten und auf Grundlage denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen zu sanieren. Sie werden nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

8.5. Hinweise

Gehölzschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 16. Juni 1995 (zuletzt geändert durch das Landesumweltrecht am 19. Oktober 2010) zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält textliche Hinweise in Bezug auf die Vorbereitung und Durchführung sowie den Zeitraum der erforderlichen Fäll- und Abbrucharbeiten. Diese sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März – 30. September). Mit der Beräumung ist eine Brutuntauglichkeit der nicht zu erhaltenden Fortpflanzungsstätten herzustellen, um eine erneute Ansiedlung der Brutpaare zu verhindern. Vorhandene Baumhöhlen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 31 von 32

sind unmittelbar vor Fällung durch einen Sachverständigen auf aktuellen Besatz (Fledermäuse) zu prüfen. Im Falle einer nachweisbaren Besiedlung sind erforderliche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Altlasten

Der Bebauungsplan enthält aufgrund der Vornutzung des Plangebietes einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Im Rahmen der Bauarbeiten bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden mitzuteilen. Kontaminiertes Aushubmaterial und ggf. auch das kontaminierte Bodenareal ist bis zu einer Entscheidung der Behörde so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Bei Baumaßnahmen auf den gekennzeichneten Fläche „A 01“ bis „A 03“ sind im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Im Plangebiet ist die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt gemäß § 12 SächsABG i.V.m. §3 SächsBO durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt, das die Untersuchung bezüglich Altlasten, Kampfmitteln usw. zum Inhalt hatte. Da eine Kampfmittelbelastung aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

9. Plandurchführung

Die Parzellierung des Areals geht auf die gründerzeitliche Grundstücksbildung zurück, sodass sich etliche Einzelflächen im Plangebiet befinden, die historisch mit Blockrandbebauung bzw. mit Villen bestanden waren. Neben Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden und des Freistaates Sachsen findet sich eine Vielzahl von Einzeleigentumsformen innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform bedarf die bauliche Entwicklung des Plangebietes aller Voraussicht in Teilbereichen einer Grundstücksneuordnung. Die Grundstücksneuordnung der unbebauten Grundstücke kann über privatrechtliche Vereinbarungen (Verschmelzung und Teilung von Flurstücken, Tausch, Ankauf u. a.) realisiert werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Februar 2018

Seite 32 von 32

10. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	162.950 m ²	100,0 %
Gebäudebestand	15.460 m ²	9,5 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	56.020 m ²	34,4 %
teilversiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege)	3.460 m ²	2,1 %
Waldflächen (tlw. bereits Baustelle)	10.740 m ²	6,6 %
unversiegelte begrünte Flächen	77.270 m ²	47,4 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	162.950 m ²	100,0 %
Gebäude	40.080 m ²	24,6 %
<i>davon Gebäudebestand (abzüglich Zeltmensa)</i>	<i>14.430 m²</i>	<i>8,9 %</i>
<i>davon Gebäudeplanung</i>	<i>25.650 m²</i>	<i>15,7 %</i>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	58.640 m ²	36,0 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	60 m ²	0,1 %
Hof- und Gartenflächen	64.230 m ²	39,4 %

11. Quellen

MüllerReimann Architekten GmbH
Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 3014
Berlin, Dezember 2016 mit Aktualisierung im Februar 2018

Rehwaldt Landschaftsarchitekten
Freiraumplanerische Untersuchung für den Knotenpunkt Nürnberger Platz
Dresden, August 2017

12. Anlagen zur Begründung

Rehwaldt Landschaftsarchitekten
Gestaltungskonzept Nürnberger Platz - Lageplan und Visualisierung



Visualisierung Nürnbergger Platz aus südlicher Richtung



Visualisierung Hochbeete Nordseite Nürnberger Platz



Visualisierung Standort Südostecke (links) und Südwestecke (rechts)