

Ein wichtiges Anliegen der Dresdner Stadtplanung war es, eine zu große Bebauungsdichte, wie sie sich in anderen Großstädten, besonders in Berlin, bildete, zu vermeiden. Schon immer ist Dresdens »ländlicher« Charakter betont worden, das romantische Ideal einer offenen und durchgrünten Stadt mit freistehenden Gebäuden. So hatte der Stadtbaukommissar Heinrich Hermann Bothen 1860 einen Generalbebauungsplan ausgearbeitet, dessen Ziel es war, das Wachstum der Stadt in geordnete Bahnen zu lenken. Gleichzeitig mit Bothen erstellte in Berlin der Wasserbauingenieur James Hobrecht einen umfangreichen Erweiterungsplan für die preußische Hauptstadt, den er 1862 vorlegte. Hobrechts Vorbild waren die Pläne des Barons Haussmann für die 1853 begonnene radikale Neuordnung von Paris nach dem Muster von langen geraden Straßen und einem System von ovalen Ringen aus breiten Boulevards. Doch während Haussmann in Paris sein neues Straßensystem durch eine extrem dichte Stadt hindurchschlug und Hobrecht für Berlin lediglich einen »Fluchtlinienplan« entwarf, der nur die künftigen Hauptstraßen festlegte (deren Bebauung kommerzieller Bautätigkeit überlassen blieb, was zu den berühmten Mietskasernen mit ihren engen Hinterhöfen führte), begriff Bothens Planung für Dresden die Stadt als einen strukturellen Gesamtorganismus mit Grundriss, städtebaulichem Raum und wohlgeordneter Bebauung. Ziel war es, eine wild wuchernde Zersiedelung zu vermeiden. Bothen konzipierte ein Stadtgefüge in konzentrischen Zonen. Die innere Zone, die historische Alt- und Neustadt sowie die alten Vorstädte umfassend, sollte mit geschlossener Straßenrandbebauung aufgefüllt und mit einem von Bothen »Environweg« genannten Ringboulevard umgeben werden. In der zweiten Zone, die die Friedrichstadt und die Antonstadt einschloss, sollte – ebenfalls von einem Environweg umgeben – nur offene Bebauung zugelassen sein. Die dritte Zone bis zur Stadtgrenze sollte unbebaut bleiben. Damit wollte Bothen statt einer strahlenförmigen Ausbreitung entlang der Ausfallsstraßen ein abgerundetes Stadtgefüge erreichen. Obwohl Bothens Bebauungsplan niemals Rechtskraft erhielt, blieb er doch als Orientierung bei allen späteren Planungen wirksam.

Dies gilt besonders für die durchgrünte, »pavillonartige« Bebauung (wie man es damals nannte) mit freistehenden Villen und Etagenhäusern, wie sie auch heute noch weite Bereiche Dresdens bestimmen. 1872 hatte die Stadtverordnetenversammlung allerdings zunächst unter dem Druck der Bauwirtschaft, die aus kommerziellem Interesse eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke verlangte, für Neubaugebiete generell eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Dabei sollten die Bebauungsdichte allerdings begrenzt und Hinterhöfe mit bewohnten Rückgebäuden nicht erlaubt werden. Zumeist blieb so das Blockinnere frei von Bebauung. Auf dieser Grundlage entstanden die Mietshäuser mit ihren meist aufwändig dekorierten Fassaden, wie sie viele Straßen und Plätze der Johannstadt bestimmten. Heute ist davon kaum noch etwas erhalten. Seit Ende der 1880er Jahre dominierte aber dann wieder die offene Bebauung. Dies geschah auf Druck des Staates. Die von der Stadt vorgelegten Pläne mit geschlossener Bebauung wurden nicht mehr genehmigt, um soziale und hygienische Missstände zu vermeiden. Zur Verhinderung einer zu hohen Wohnungsdichte wurden eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal fünf Geschosse und eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen vorgeschrieben.