

## Anlage 2

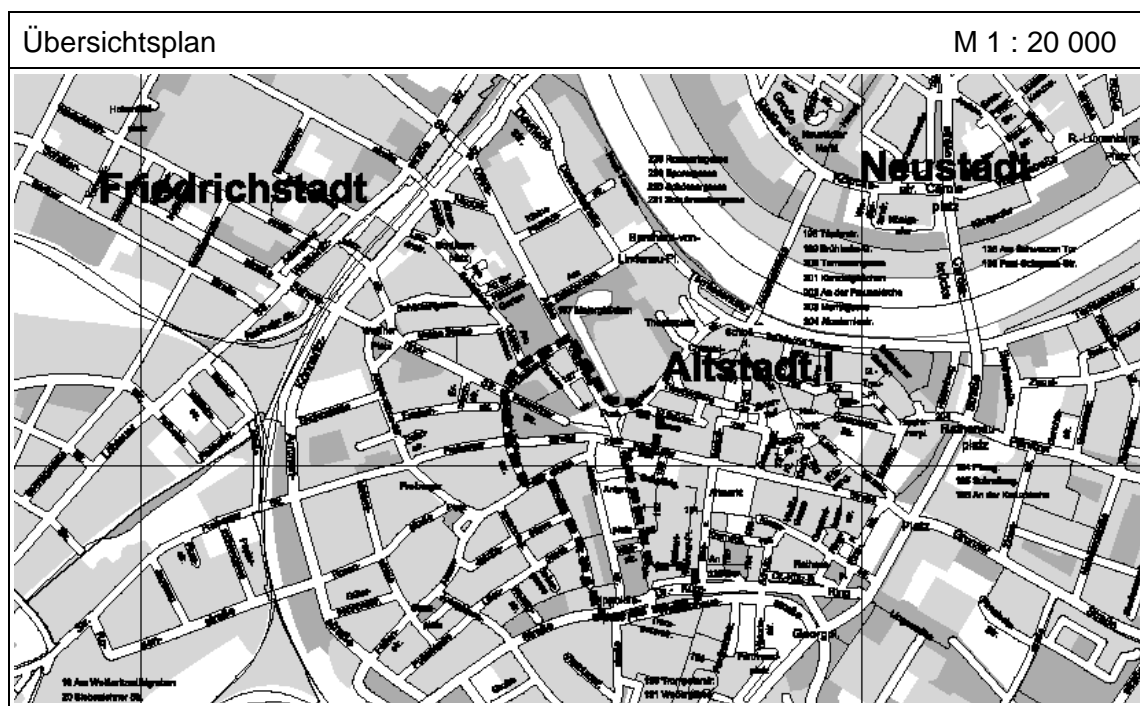
### Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

### Bebauungsplan Nr. 54a, Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße (Änderungssatzung)

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 20. Oktober 2014



Dresden, 5.11.14

gez. Szuggat

Szuggat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 54**

Fassung vom: 20.10.2014

Seite 2 von 5

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Planungserfordernis für die Änderung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Form des Beteiligungsverfahrens</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Örtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>5</b>

## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 54**

Fassung vom: 20.10.2014

Seite 3 von 5

### **1. Planungsrechtliche Situation und Planungserfordernis für die Änderung**

Mit Beschluss Nr. 3945-93-1999 vom 10. Juni 1999 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 18/2000 vom 05. Mai 2000 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan soll in seinen textlichen Festsetzungen eine Änderung erfahren.

Die Änderung ist erforderlich, um im MK 5 und MK 6 dem Anliegen nach Sicherung und Entwicklung innerstädtischen Wohnens im Kern der Stadt gerecht zu werden. Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine Aktivierung der Baufenster sicher zu stellen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes, hier seiner textlichen Festsetzungen, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt, sodass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 3 BauGB, da eine Eingrenzung des Kreises der betroffenen Öffentlichkeit nicht möglich ist.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 BauGB beteiligt.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen. Des Weiteren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB) und von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt.

### **2. Form des Beteiligungsverfahrens**

Das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanes für die Dauer von 1 Monat. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme gebeten. Des Weiteren werden sie aufgefordert, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.

### **3. Örtliche Situation**

Der Bereich der Änderung befindet sich zwischen Annenstraße, Hertha-Lindner Straße, Freiburger Straße und Postplatz (MK 5) sowie der Flächen im Eckbereich Am See, Annenstraße, Marienstraße (MK 6) im westlichen Abschnitt des Postplatzes. Benachbarte Gebäude des MK 5 sind im Norden ein Hotel, im Westen eine 5-geschossige Wohnbebauung und nach Süden das ehemalige alte und gegenwärtig ruinöse Postareal (MK 6). Das Umfeld von MK 6 im Eckbereich Am See, Annenstraße und Marienstraße wird nach Westen durch ein Geschäftshaus an der Annenstraße als auch durch Wohnbebauung aus den 60ziger Jahren bestimmt.

## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 54**

Fassung vom: 20.10.2014

Seite 4 von 5

Nach Süden schließt sich eine straßenbegleitende Bebauung an. Dieser 8-geschossige 226 m lange Wohnblock bestimmt gegenwärtig das Erscheinungsbild an der Marienstraße

Die Flächen des MK 5 sind in Lage und Höhenentwicklung maßgebend für die räumliche Begrenzung des Postplatzes.

Die Flächen des MK 6 sind städtebaulich bedeutsam für die bauliche Führung/Begrenzung des zur Marienstraße hin orientierten westlichen Abschnitts des Promenadenrings.

### **4. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Festsetzung der Möglichkeit zur Integration einer Wohnnutzung in das Baufenster des MK 5 und MK 6 dient der baulichen und nutzungsseitigen Entwicklung der Flächen zwischen Annenstraße, Hertha-Lindner Straße, Freiburger Straße und Postplatz (MK 5), der Flächen im Eckbereich Am See, Annenstraße, Marienstraße (MK 6) sowie der Konsolidierung innerstädtischen Wohnens, welche mit den umgebenden Wohnhochhäusern bereits präsent ist.

### **5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung**

Auf Grundlage von § 7 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB erfolgt die ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße, der am 5. Mai 2000 in Kraft getreten ist. Für diesen Plan soll mit der vorliegenden Änderungssatzung im Bereich der Kerngebiete des MK 5 und MK 6 auch eine Wohnnutzung ab dem 1. OG ermöglicht werden.

Die Festsetzung von Wohnnutzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO ist für Teile eines Kerngebietes zulässig, ohne dass der Gesetzgeber das Verhältnis dieser Teile zu den Teilen, in denen die nach § 7 Abs. 4 BauNVO zugelassene Wohnnutzung nicht erlaubt ist, bestimmt hat. In der Gesamtbeurteilung zu den festgesetzten Teilbereichen als Kerngebiet im Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6 Postplatz/Wallstraße und den Festsetzungen eines Kerngebietes im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 337, Dresden-Altstadt I Nr. 33, Wilsdruffer Straße/Wallstraße-Erweiterung Altmarktgalerie werden mit den Änderungen keine Konflikte hervorgerufen. Die um den weiträumigen Postplatz gelagerten kerngebietstypischen Nutzungen, wie das Büro und Geschäftshaus Wilsdruffer Kubus (MK 10) das Staatsschauspiel und die dahinter gelegene Bebauung mit einem Büro und Geschäftshauskomplex (MK 1a und 1b), die geplanten Erweiterungsflächen des MK 3, das Stadthaus an der Theaterstraße (MK 2), der Büro- und Hotelneubau (MK 4 c), der Kopfbau des MK 9 als auch die als Kerngebiet festgesetzte Erweiterung der Altmarktgalerie überwiegen in der Nutzung. Die Nutzungserweiterung Wohnen ab dem 1. Obergeschoss auf der Westseite der Wallstraße und Marienstraße in den Teilbereichen MK 5 und MK 6 erfolgt angrenzend an vorhandene Wohngebiete. Die Integration von Wohnnutzung in der Innenstadt ist einerseits in dem Ziel der Erhaltung und Erweiterung des Wohnens und andererseits in der Lage am Rand der Kernstadt begründbar. Die Nutzungsmischung führt somit nicht zu einem Konfliktpotential zu den kerngebietstypischen Nutzungen.

Im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Im Ergebnis dessen wurden für bestimmte Fassaden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Entlang der festgesetzten Baulinien müssen die Fassaden ein resultierendes Schalldämm-Maß aufweisen, das den Anforderungen aus Raumarten für den jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109 entspricht.

## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 54**

Fassung vom: 20.10.2014

Seite 5 von 5

Für die an den Fassaden ermittelten Lärmpegelbereiche sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume sowie Büroräume müssen entsprechend der jeweils bezeichneten Lärmpegelbereiche nach

DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten. Zusätzlich ist für jede Wohnung, die an einer Fassade für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegt, ein Aufenthaltsraum an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Im MK 5 und MK 6 sind ab dem 1. Obergeschoss auch Wohnungen zulässig.

Die Wohnungen an der Nordseite sind mit ihren Wohnräumen in Richtung des Innenhofs zu orientieren.

Die Abstandsflächen für die festgesetzten Höhen im MK 5 (TH 25 m) und MK 6 (TH 23 m) bis zur Straßenmitte der festgesetzten Straßenbreite von 21 m für die Annenstraße und die Freiburger Straße sind eingehalten. Dadurch wird gewährleistet, dass eine ausreichende Belichtung vorhanden ist.

### **6. Plandurchführung**

Die Änderung wird erforderlich, um auch eine Wohnnutzung, welche durch den neuen Eigentümer der Flächen angestrebt wird, im bisher festgesetzten Kerngebiet (MK 5 und MK 6) planungsrechtlich zu sichern. Ziel sowohl des Eigentümers als auch der Stadt ist eine zeitnahe Bebauung des Areals.

Neben den Belangen der Stärkung des innerstädtischen Wohnens wird ein baulicher Rahmen um den Postplatz geschaffen. Die städtebaulichen Grenzen können so weiter vollendet werden und damit der ständig in der Kritik stehenden Weite des Platzes begegnet werden.

### **7. Gutachten**

Schallschutzgutachten, Müller-BBM GmbH, 11.11.2013  
Schallschutzgutachten, Müller-BBM GmbH, 21.10.2014