

# Anlage 3

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 123.4 Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd / Wiener Platz (ZOB)

#### 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 123 Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd / Wiener Platz

Fassung vom 17.09.2009

Übersichtsplan M 1:20 000



Dresden,

gez.

Wurff  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 2 von 27

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Voraussetzungen und Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1. Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplans	3
1.2. Planungsrechtliche Situation	3
1.3. Übergeordnete Planungen	4
<b>2. Anlass und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1. Planungsleitbild	5
2.2. Städtebaulicher Ideenwettbewerb	6
2.3. Realisierungswettbewerb Zentraler Omnibusbahnhof	6
2.4. Planungsziele	7
<b>3. Erschließung</b>	<b>8</b>
3.1. Verkehr	8
3.2. Erschließung für den Fußgänger-/ Radfahrverkehr	10
3.3. Stadttechnische Erschließung	10
<b>4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>15</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4. Nebenanlagen und Stellplätze	17
5.5. Festsetzungen zu Verkehrsflächen	18
5.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.7. Festsetzungen zur Grünordnung	19
<b>6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
6.1. Materialien und Fläche	20
6.2. Werbeanlagen	20
6.3. Technische Anlagen und Aufbauten	20
<b>7. Hinweise</b>	<b>22</b>
<b>8. Gutachten/ Quellen</b>	<b>25</b>

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 3 von 27

**1. Voraussetzungen und Grundlagen der Planung****1.1 Geltungsbereich und Lage des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 123.4, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd/ Wiener Platz (ZOB) als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd/ Wiener Platz liegt westlich des Hauptbahnhofes und umfasst eine Fläche von 5,6 ha.

Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplans wird begrenzt im Norden durch die nördliche Fahrbahnflucht der Ammonstraße, im Osten durch den Wiener Platz, im Süden durch den Bahndamm, im Westen durch die Brücke Budapester Straße.

Der Bereich umfasst:

die Flurstücke: 2983/4, 2994/18, 2994/16, 2975/9, 2982/1, 2982/2, 2982/3, 2981/1, 2986/3, 2986/2, 2986/9, 2986/8, 2986/10, 2986/6, 2986/7, 2985/2, 2985/1, 2988/2, 2988/3, 2988/4, 2988/6, 2988/7, 2988/9, 2989/5, 2984/2, 2984/3, 2984/6, 2984/7, 2984/9, 2984/8, 2987/4, 2987/6, 2990/2, 2979/2, 2979/4, 2979/5, 2979/6, 2980/2, 2980/3, 2980/4, 2977/2, 2977/3, 2978/1, 2978/3, 2978/4, 2978/5, 2976/1, 2976/2, 2976/3, 2974/1, 2974/2, 2974/4, 2974/5, 2974/6, 2973, 2972/1, 2972/2, 2972/3, 2970/1, 2970/2, 2970/3, 2971/4, 2971/5, 2971/6, 2971/2, 2975/8, 2961/7, 2967/5

und Teile der Flurstücke: 3012/5, 2994/12, 2961/ 8, 2968/23, 2968/24, 2968/32, 2967/4, 2961/5 der Gemarkung Dresden-Altstadt I.

**1.2 Planungsrechtliche Situation**

Mit dem Beschluss Nr. 1884-43-2002 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/Wiener Platz am 02.05.2002 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Satzung am 17.10.2002 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die Änderung ist erforderlich, da die Planungen zur Errichtung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) in den vergangenen Jahren fortgeschrieben wurden, das mögliche Baufenster MK darum eine Änderung in seiner Konfiguration erfahren hat und der Busabstellplatz an der Ammonstraße verbleibt, wodurch die dort mit dem Bebauungsplan Nr. 123 festgesetzte öffentliche Grünfläche und gleichzeitig Ausgleichsfläche neu definiert werden muss.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 4 von 27

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB, da durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 in einem Teilbereich dessen Grundzüge nicht berührt werden. Das geplante Vorhaben unterliegt somit nicht einer Pflicht zur UVP oder Vorprüfung (Anlage 1 zum UVPG). Belange des Habitat- oder Vogelschutzes sind nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 123 wird im Wege des Änderungsverfahrens komplett überplant, d. h. es werden für den Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. 123.4 vollständig neue Festsetzungen getroffen. Der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 123 verliert in dem räumlichen Umfang, mit Rechtskraft der geänderten Planung, seine Gültigkeit.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Die Ausführungen zu den landesplanerischen Vorgaben und zu der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 123 Dresden Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/ Wiener Platz bleiben von den geplanten Änderungen unberührt bzw. werden übernommen.

Die Landeshauptstadt Dresden wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) als Oberzentrum eingestuft. Der LEP sieht für die Stadt Dresden als einen Zentralen Ort mit großstädtischer Prägung und Kern eines Verdichtungsraumes die Schaffung und Verbesserung von Standortvoraussetzungen und Führungsvorteilen für Unternehmen mit hohen Anforderungen an die Infrastruktur sowie an Dienstleistungsfunktionen mit nationaler und internationaler Bedeutung vor. Ebenso sollen die Voraussetzungen für das Entstehen eines breiten Spektrums an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Außerdem soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch des spezialisierten höheren Bedarfes gewährleistet werden, sowie ein umfangreiches und differenziertes kulturelles Angebot verfügbar sein. Der Entwurf des Regionalplanes Oberes Elbtal, Osterzgebirge (Quelle M. 2) weist Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähigem Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Ar-

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 5 von 27

beitsstätten zu. Die Bedeutung des Wirtschaftsraumes Dresden soll durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Die Funktion der Innenstadt als Standortschwerpunkt des Einzelhandels muss durch weitere Steigerung ihrer Attraktivität verbessert werden. In diesem Zusammenhang sind die Notwendigkeiten der Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen, der Abbau des zentrenrelevanten Defizites an Nutzungen, die Umleitung des Durchgangsverkehrs, das Auffangen des touristischen Zielverkehrs am Rande der Innenstadt, eine Beschränkung der Parkmöglichkeiten und eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Nahverkehrs zu sehen. Als wichtiger Wirtschaftsfaktor soll der Fremdenverkehr in umwelt- und sozialverträglicher Weise weiterentwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil des tertiären Sektors dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

**2. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Die Planungsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes 123.4 umfasst eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd/ Wiener Platz. Die städtebauliche Erläuterung und Beurteilung der Planung erfolgt daher auf Grundlage der Betrachtungen zur städtebaulichen Gesamtsituation in den Planungsgrenzen des Bebauungsplanes 123, innerhalb dessen die Prager Straße, die als Fußgängerzone konzipierte Verbindung vom Bahnhof zum Altstadtkern, und der Wiener Platz in seiner Funktion als Bahnhofsvorplatz die wesentlichen Stadträume bilden. Im Folgenden werden die grundsätzlichen Planungsaspekte für diesen Bereich noch einmal dargelegt:

**2.1 Planungsleitbild**

Bereits mit dem Entwurf zum Planungsleitbild Innenstadt aus dem Jahr 1991 (fortgeschrieben mit Beschluss vom Juli 2008) wurden die wesentlichen städtebaulichen Ziele für den Innenstadtbereich definiert. Dazu gehörten neben dem Erhalt und der Sicherung vorhandener Bebauungsstrukturen sowie deren sinnvoller Ergänzung bzw. Verdichtung unter Berücksichtigung möglichst großer Nutzungsmischungen auch die Umleitung des Durchgangsverkehrs um die Innenstadt, die Stärkung und der Ausbau des ÖPNV sowie des Regionalverkehrs, der Ausbau eines Fuß- und Radwegenetzes sowie der Erhalt, die Sicherung und der Ausbau bestehender Grünflächen.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 6 von 27

**2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb**

Mit der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb Dresden – Wiener Platz aus dem Jahr 1993 wurde diesen städtebaulichen Zielen konsequent gefolgt und die zu erfüllenden Funktionen innerhalb des zu beplanenden Gebietes deutlich herausgearbeitet. In diesem Zusammenhang wurde auch der Grundgedanke einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, nämlich die Schaffung einer abwechslungsreichen Folge von Straßen- und Platzräumen bei der Ausformung des Stadtzentrums zwischen Hauptbahnhof und Brühlscher Terrasse in die Überlegungen einbezogen. Daneben wurden aber auch die Leitbilder des Wiederaufbaus des Stadtzentrums nach 1945 unter dem Gesichtspunkt eines nachhaltigen Städtebaus berücksichtigt. Hierzu gehören die konsequente Ausbildung der Prager Straße als Fußgängerzone, die Verlagerung des gesamten Fahrverkehrs auf die tangierenden Trassen der Reitbahnstraße bzw. St. Petersburger Straße und die Ausformung der nördlichen Bauflucht des Wiener Platzes. Innerhalb dieses Gesamtkonzeptes bildet der Wiener Platz den Auftakt einer wichtigen städtebaulichen Achse zur Innenstadt und ist in seiner Funktion als Bahnhofsvorplatz auch erster Empfangsraum für Besucher der Stadt. Darüber hinaus bildet er einen wichtigen verkehrstechnischen Knotenpunkt, was neben der Verteilung des öffentlichen Personennahverkehrs, des Regionalverkehrs und des Fernverkehrs eine Vielzahl weiterer funktionaler Anforderungen beinhaltet.

**2.3 Realisierungswettbewerb Zentraler Omnibusbahnhof**

Ein weiterer Schritt zur Profilierung des Nutzungs- und Gestaltungsspektrums des Wiener Platzes als Ankunfts- und Verteilungsort für die verschiedensten Verkehrsströme und -arten war der 1997 durchgeführte Realisierungswettbewerb für den Neubau des Zentralen Omnibusbahnhofes am Wiener Platz. Der Wettbewerb war gleichzeitig Abschluss einer langwierigen Standortdiskussion zum ZOB, die letztendlich in Konsequenz des Zieles zur Reduzierung des Fahrverkehrs auf den Wiener Platz und der notwendigen Bedienung der Haltestelle an der Ostseite des Hauptbahnhofes zugunsten des Standortes an der Westseite des Wiener Platzes entschieden wurde.

Der 1. Preis des Wettbewerbs nach dem Entwurf der Bader Projektplanung GmbH ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 123, Prager Straße-Süd/Wiener Platz eingeflossen. Planungsinhalt war ein in Gänze überdachter Busbahnhof zwischen Straßenbahntrasse und Bahndamm sowie ein nördlich und westlich angrenzendes Bauvolumen als funktionaler Bestandteil des ZOB, welches einen räumlichen Abschluss in Richtung Wiener Platz und Ammonstraße bilden sollte.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 7 von 27

Da jedoch für die baulich-funktionale Verbindung zwischen ZOB und angrenzendem Gebäude kein Umsetzungshorizont existiert und der geplante bauliche Abschluss in Richtung Wiener Platz funktionale Mängel für den ZOB und auch die Funktionsfähigkeit der Straßenbahntrasse birgt, wurden die Planungen zum ZOB modifiziert.

Nach diesen Planungen ist ein Baufeld zur Arrondierung der Ammonstraße – unabhängig vom ZOB und der Straßenbahntrasse konzipiert. Der Busbahnhof und insbesondere seine Überdachung werden näher in Richtung des Wiener Platzes orientiert, um dem Anspruch eines Systemverknüpfungspunktes zwischen Hauptbahnhof und den dort angesiedelten Fern- und Regionalverkehren, dem ÖPNV und den mit dem ZOB verbundenen Regional- und auch Fernverkehren gerecht zu werden. Darüber hinaus leistet die Überdachung den städtebaulich gewünschten Raumabschluss des Wiener Platzes an seiner Westseite und ist Anziehungspunkt für Passanten und Verkehrsteilnehmer. Mit dem geplanten innovativen Materialkanon aus Faserglas, Glasfasermembran, der interessanten Formgebung des Daches und letztendlich auch mit dem integrierten Servicebereich mit WC, witterungsgeschütztem Aufenthaltsbereich und Ticketautomat kann ein Beitrag für einen attraktiven Regionalverkehr und internationalen Reiseverkehr in Dresden geleistet werden.

#### 2.4 Planungsziele

Der von der Planänderung betroffene Bereich liegt westlich des Hauptbahnhofes und beschreibt das Plangebiet MK mit den umgebenden öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen. Das Gebiet stellt sich mit Ausnahme des Betriebshofes der RVD und des an der Ammonstraße angeordneten Busabstellplatzes als brach liegende, ungeordnete Fläche, auf der teilweise wildes Parken stattfindet, dar. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung des brach liegenden Gebietes in Nachbarschaft zum sanierten Hauptbahnhof und den am Wiener Platz entstandenen Geschäftshäusern.
- Planungsrechtliche Sicherung der fortgeschriebenen und spezifizierten Planungen des ZOB.
- Ausbildung eines städtebaulich markanten Baufensters entlang der Ammonstraße.
- Sicherung des bestehenden Busabstellplatzes an der Ammonstraße und damit Neuausformulierung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Busabstellplatz und Baufenster an der Ammonstraße.

Die Grundzüge der Planung – die Entwicklung eines für Bürger und Gäste attraktiven für das Oberzentrum Dresden bedeutsamen Systemverknüpfungspunktes zwischen den verschiedenen Verkehrsarten, -teilnehmern und -orten bleiben damit bestehen.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 8 von 27

**3. Erschließung****3.1 Verkehr**

Die besondere Bedeutung des Wiener Platzes resultiert neben der bereits beschriebenen Funktion als Bahnhofsvorplatz aus der zentralen Lage im Schnittpunkt der städtebaulichen Nord-Süd-Achse zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt sowie der Ost-West-Verkehrsachse im Verlauf des 26er Ringes. Darüber hinaus soll sich zukünftig auf der Westseite des Hauptbahnhofes der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befinden. Sowohl die exponierte Lage des Platzes im innerstädtischen Raum als auch seine Funktion als Kreuzungs- bzw. Anbindungspunkt im überregionalen, regionalen und städtischen Personenverkehr erzeugen eine enorme verkehrliche Dichte, die es im Rahmen der Erarbeitung des innerstädtischen Verkehrskonzeptes zu bewältigen galt. Grundlage der verkehrstechnischen Neugestaltung im Bereich Wiener Platz und dessen Umfeld bildet in diesem Zusammenhang der im Bebauungsplan Nr. 102, Dresden-Altstadt II, Unterfahrung Wiener Platz, festgesetzte Straßentunnel. Mit dem Bebauungsplan 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd/ Wiener Platz wurden diese Planungen in modifizierter Form hinsichtlich der Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen übernommen und in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert.

Ziel des Verkehrskonzeptes ist es, die Innenstadt verstärkt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erschließen und für Radfahrer und Fußgänger ein gutes Angebot an Straßen, Wegen und Platzräumen zu schaffen. Mit der Wegnahme des motorisierten Individualverkehrs und Errichtung des Tunnels Wiener Platz einschließlich der unterirdischen Nordumfahrung wurden die Voraussetzungen geschaffen, den Platzbereich und die Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Prager Straße zugunsten des Fußgänger- und Radfahrverkehrs neu zu ordnen und eine Bevorrechtigung der Straßenbahnverkehrs sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen.

Neben den genannten und bereits umgesetzten Maßnahmen ist es mittels planungsrechtlicher Sicherung, Konzeption und Entwurfsplanung Aufgabe der Landeshauptstadt Dresden, den Erfordernissen des Regionalverkehrs im Schnittpunkt zwischen Fernverkehr, ÖPNV und MIV mittels Errichtung eines ZOB in Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und zu den Anlagen des ÖPNV gerecht zu werden. Planungsschritte waren bis dato:

- Verkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden aus dem Jahr 1994 mit der Verortung des ZOB am Hauptbahnhof
- Verkehrskonzept Wiener Platz (Wanning Consult) April 1994 mit der Zuordnung des ZOB an der Westseite des Wiener Platzes
- Wettbewerb der Aufbaugesellschaft Prager Straße mbH im Auftrag der Landeshaupt-



**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 9 von 27

- stadt Dresden zur Gestaltung des ZOB 1997
- Verwaltungsvorstandssitzung der Stadt Dresden am 24.11.2003 mit der Entscheidung, dass die Landeshauptstadt maßgebliche Teile der Investition trägt
  - Stadtratsbeschluss vom 08.04.2008 zur Errichtung des ZOB einschließlich Bestätigung der Vorplanung (Beschluss Nr. 3633-SR75-04)
  - Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau vom 12.12.2007 zur Weiterführung der Planungen des ZOB (Beschluss Nr. V2038-SB62-07)

Neben den Buslinien des Regionalverkehrs soll der ZOB auch Start- und Zielpunkt internationaler Busverkehre sein. Dieser Zielstellung entsprechend ist der Bereich des ZOB ausreichend in ost-westlicher Richtung dimensioniert.

Die Haltebereiche des Regionalverkehrs und des internationalen Busverkehrs sind über eine Zufahrt aus Richtung Ammonstraße an der Westseite des ZOB erschlossen. Die Busse des internationalen Verkehrs nutzen die Zufahrt wiederum als Ausfahrt. Um die kostenrelevanten Wege des Regionalverkehrs durch die Stadt zu optimieren, besteht für diesen die Option zur Ausfahrt auf die Straßenbahntrasse der DVB in östlicher Richtung über den Wiener Platz.

Auch im Bereich des zukünftigen ZOB tritt der Individualverkehr deutlich zurück. Um jedoch für alle Verkehrsteilnehmer komfortabler Ankunfts- und Zielpunkt zu sein, wird zwischen ZOB, Baufenster MK und öffentlicher Grünfläche das Angebot zur Anordnung eines Kiss & Ride Platzes einschließlich Taxihalt vorgesehen.

Dem im Planumgriff enthaltenen Baufenster MK sind zwei Optionen der Verkehrserschließung zugeordnet. Zum einen kann eine Zufahrt aus westlicher Richtung über den Kiss & Ride Bereich geplant werden und zum anderen besteht die Option, mittels einer dem Baufenster zugeordneten Verkehrsfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) parallel zur Ammonstraße zu erschließen.

Zudem wird mit dem Bebauungsplan der Bestand des Busabstellplatzes an der Ammonstraße festgesetzt, welcher weiterhin Standplatz für die Touristenbusse, deren Ziel Dresdens attraktive Altstadt ist, sein soll.

Um die Schlüssigkeit der Verkehrsflächen nachzuweisen und dauerhaft zu gewährleisten, ist auch der Betriebshof des RVD integrativer Bestandteil des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 10 von 27

**3.2 Erschließung für den Fußgänger-/ Radfahrverkehr**

Die Erschließung der Innenstadt soll vorrangig mit öffentlichen Verkehrsmitteln, einer fahrradfreundlichen Durchwegung und einem von Fußgängern dominierten Straßen- und Wegenetz in Anbindung an die angrenzenden Innenstadtbereiche ermöglicht werden. Dabei wurde dem Prinzip eines ebenerdigen Wegenetzes gefolgt, das die Verkehrswiderstände durch den Kfz-Verkehr weitestgehend minimiert und der hohen Aufenthaltsfunktion dieses innerstädtischen Bereiches mit unterschiedlichen Kommunikationszonen und Erlebnisräumen in besonderer Weise Rechnung trägt.

Mit der Unterfahrung des Wiener Platzes im Verlauf des 26er Ringes, den unterirdischen Park- und Andienungsmöglichkeiten und der Anordnung der Zentralhaltestelle der DVB ist der Wiener Platz adäquates Entrée in die Innenstadt Dresdens.

Alle Funktionen und baulichen Anlagen im Planumgriff sollen komfortabel für den Fußgänger erschlossen sein. Mit der so weit als möglich in Richtung Wiener Platz und dem Zugang zum Hauptbahnhof (Königspavillon) vorgezogenen Überdachung des ZOB wird dem Passanten ein angemessener Witterungsschutz geboten. Zudem soll ein Servicebereich mit WC, Fahrkartenautomat und Möglichkeit eines geschütztem Aufenthalt integriert werden.

Für den Radfahrverkehr wurden auf Grundlage des Verkehrskonzeptes mit dem Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd/ Wiener Platz, innerhalb des Planungsgebietes Wegeverbindungen geschaffen, die als Bestandteil des Radverkehrsnetzes der Stadt Dresden unabhängig vom Kfz-Verkehr geführt werden bzw. eine Beeinträchtigung durch den Kfz-Verkehr ausschließen. Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Entwicklung war es, durch die Schaffung eines durchgängig befahrbaren Radverkehrsnetzes das Fahrradfahren innerhalb des Stadtgebietes insgesamt attraktiver zu machen.

Im Planumgriff ist ein Teilabschnitt der wichtigen Hauptroute des Radverkehrs in ost-westlicher Richtung entlang der Amonstraße enthalten.

**3.2 Stadttechnische Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet kann im Hinblick auf die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Wärme als erschlossen betrachtet werden. Davon unbenommen sind investitions- bzw. vorhabenbezogene Maßnahmen, die den jeweils notwendigen Hausanschluss gewährleisten.

### **Anlage 3**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 11 von 27

Bei den geplanten Baumpflanzungen ist die Einhaltung des Mindestabstandes zu Leitungen gemäß den Richtlinien der DREWAG zu gewährleisten.

Im Bebauungsplangebiet ist kein Gasleitungsnetz der DREWAG vorhanden.

Im Planungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der DREWAG, welche zu sichern sind. Veränderungen bei den Lagebedingungen des Anlagenbestandes sind frühzeitig abzustimmen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet ist über das bestehende Kanalnetz der Stadtentwässerung Dresden GmbH möglich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. In allen Straßen- bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Zusätzlich sind in diesem Kontext die Merkblätter des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft zu Mindestanforderungen an Pflanzräume in Innenstadtbereichen zu beachten.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 12 von 27

**4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, erübrigt sich die Erstellung eines Umweltberichtes. Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgende Aussagen getroffen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 war eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) der Firma Emch + Berger GmbH zwischen 1994 bis 1996 verbunden, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan Nr. 123 eingeflossen sind und von der Bebauungsplanänderung mit Ausnahme der neu verorteten festgesetzten öffentlichen Grünfläche weitestgehend unberührt bleiben.

Die wesentliche Zielstellung für die Grünplanung im Bereich des Bebauungsplanes 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße Süd/ Wiener Platz und auch der Bebauungsplanänderung ist der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen strukturbildenden Grünsysteme und deren Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Mit der UVU wurden alle betroffenen Umweltaspekte durch die im Planungsgebiet zulässigen Vorhaben erfasst bzw. geprüft und in einer zusammenfassenden Konfliktanalyse entsprechende Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen benannt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen eine weitgehend umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens ermöglicht wird. Die in der Konfliktanalyse aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen wurden daraufhin als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 123 übernommen. Hierzu zählen unter anderem die Schaffung eines möglichst hohen Vegetationsflächenanteils in den verbleibenden Freiflächen (Festsetzungen zur Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen), der Erhalt von Altgehölzen, die Neuschaffung wirksamer nutzbarer Grünverbindungen (Baumalleen) und die Schaffung von attraktiven Erlebnis-zonen in den verbleibenden Freiräumen (öffentliche Grünflächen).

Mit der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 123.3 wurde die Gültigkeit und Relevanz der Ergebnisse der UVU und der daraus resultierenden Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 123. 3 überprüft und bestätigt (hier: grünordnerische Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Lärmschutz). Der mit erforderliche Ausgleich mittels der grünordnerischen Festsetzungen und die Einhaltung der Lärmwerte sind gewährleistet.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 13 von 27

Umweltrelevante Planungsziele:

Unter Berücksichtigung insbesondere des § 1 Absatz 5, 6 und 7 BauGB werden mit der Änderung des Bebauungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

Zur zumindest teilweisen Kompensation der erhöhten Wärmebelastung infolge eines vergrößerten Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrades und einer verringerten Durchlüftung, verbunden mit einem verminderten Luftaustausch und einer verstärkten Turbulenzbildung, sind alle vorhandenen Möglichkeiten zur Schaffung von Vegetationsflächen auszuschöpfen. Durch die Pflanzung mittelkroniger Bäume festgesetzter Qualität sowie durch die Anlage bzw. den Erhalt unversiegelter Flächen werden zum einen die bodennahen Windgeschwindigkeiten infolge einer Verengung und Abriegelung innerstädtischer Durchlüftungsbahnen vermindert und zum anderen durch das verzögerte Verdunsten von Wasser die mikroklimatische Situation verbessert werden.

Im Ergebnis der Abwägung der Eingriffs- und Ausgleichserfordernisse und unter Berücksichtigung der maßgeblichen Ziele, das heißt der Wiedergewinnung einer der wichtigsten urbanen Räume im Dresdner Innenstadtdgebiet und der wesentlichen Verbesserung der Verkehrssituation durch den im Ost-West-Verlauf geführten Straßentunnel, wurde der erzielbare Eingriffsausgleich in der Aufstellung des Bebauungsplanes 123 und somit auch des Änderungsbebauungsplans Nr. 123.4 als hinreichend erachtet.

Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen fügen sich harmonisch in das städtebauliche Konzept ein und werten die bestehenden Grünflächen in ihrer Funktion als Aufenthaltsräume erheblich auf.

Die bisherige Planung sah im Plangebiet zwischen Ammonstraße und Auffahrt zur Brücke Budapester Straße die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vor, die der teilweisen Unterbringung des Ausgleiches der mit dem Bauvorhaben am Wiener Platz verbundenen Eingriffe dienen sollte.

Mit der im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsplanung verbundenen Entscheidung zum Verbleib des Busabstellplatzes in dem bezeichneten Bereich bedarf es einer Verlagerung der öffentlichen Grünfläche und des auf ihr zu leistenden Ausgleichs (Baumpflanzungen).

Mit der Festsetzung dieser öffentlichen Grünfläche zwischen Busabstellplatz und Baufenster MK konnte ein adäquater Ersatz gefunden werden, welcher dem städtebaulichen Prinzip der

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 14 von 27

Abfolge von Bebauung und Freiflächen entlang des 26er Rings folgt. Auf Grundlage des vorhandenen Baumbestandes wurde der Grünfläche ein räumlich wirksamer Rahmen mittels Festsetzung von Baumpflanzungen gegeben. Weitere Baumpflanzungen sind entlang der Gleistrasse festgesetzt.

Der ZOB entfaltet aufgrund des bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 zulässigen Eingriffs keine Relevanz für einen Ausgleich. Allerdings sind die im Umgriff des ZOB bestehenden Bäume gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu ersetzen. Ihr Ersatz soll im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erfolgen.

Dem Baufenster MK ist parallel zur Erschließungsachse entlang der Ammonstraße eine Baumreihe zugeordnet, welche bei Errichtung des Gebäudes anzulegen ist.

Besonders geschützte, gebäudebewohnende Tierarten müssen im vorliegenden Fall keine Berücksichtigung finden, da sich im Plangebiet keine Gebäude befunden haben.

Die Belastung der Bebauung mit Verkehrslärm könnte zu Überschreitungen der Pegelwerte führen. Im nachfolgenden Bauantragsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

**Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist nur marginal (siehe zeichnerische Festsetzung) im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Weißeritz (rechtswirksam seit 18.04.2005) erfasst. Hochwasserschutzmaßnahmen auf einem Grundstück sind in Eigenverantwortung des Eigentümers und der Nutzer zu planen und durchzuführen, z. B. sollte in hochwasserbetroffenen Untergeschossen keine sensible Technik installiert werden.

Der Freistaat Sachsen, vertreten durch die Landestalsperrenverwaltung und die Landeshauptstadt Dresden setzen zur Zeit umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen im gesamten Verlauf der Roten, Wilden und Vereinigten Weißeritz um. Ziel ist es, künftige Hochwasserereignisse schadlos durch die Stadt zu leiten. Nach Abschluss dieser Maßnahmen ist die Überarbeitung der Überschwemmungsgebietsausweisung vorgesehen. Für den Innenstadtbereich Dresdens- so auch für den Bereich Wiener Platz/Prager Straße ist davon auszugehen, dass die gegenwärtige Überschwemmungsgebietsausweisung vollständig zurückgenommen werden kann.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 15 von 27

Allerdings sind die vom Hochwasser im August 2002 betroffenen Flächen auch danach als sogenannte überschwemmungsgefährdete Flächen zu charakterisieren – dies ist bedeutsam für den Fall des Versagens von Hochwasserschutzmaßnahmen am Gewässer bzw. für solche Hochwasserereignisse, die das Schutzniveau für ein Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, übersteigen.

**5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen****5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Umfeld des Wiener Platzes dienen insgesamt der Aufwertung der innenstadtypischen zentralen Funktionen. Dessen ungeachtet erfolgt jedoch im Hinblick auf die unterschiedlich zulässigen Nutzungen eine Feindifferenzierung.

Die Fläche des MK soll als Standort eines multifunktionalen, kerngebietstypischen Gebäudes zur Belebung des Gebiets um den Wiener Platz an seiner Westseite und im Gegenüber des ZOB beitragen.

Ausnahmsweise sind, um eine wirtschaftliche Verwertung nicht zu behindern, Spielhallen, Spielkasinos und Diskotheken in den Untergeschossen zulässig, wenn die Zugänge nicht in Richtung einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung orientiert sind.

**5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie über die Höhen (Traufhöhe) der baulichen Anlagen definiert.

**Traufhöhe**

Für das Baugebiet besteht aufgrund der minimal festgesetzten Traufhöhe von 15 m bzw. maximalen Traufhöhe von 18 m eine Bezugnahme der Neuplanungen auf die städtebauliche Dominante des Hauptbahnhofes mit seinem Sims auf 15 m Höhe bzw. auf weitere im Bestand des Gebiets vorhandene Höhen. Hiermit wird zum einen in der Baumassengliederung eine Vermittlung zwischen dem lagerhaft langgestreckten Baukörper des Hauptbahnhofes und den halbkreisförmig angeordneten Hochhäusern und zum anderen ein homogenes Bild der platzrandarrondierenden Bebauung angestrebt, das auch in der Festsetzung von Flachdächern im zentralen Bereich und damit einer einheitlichen Dachlandschaft in diesem Bereich der Innenstadt seine Entsprechung finden soll.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 16 von 27

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Kerngebiet MK wurde die in § 17 Abs. 1 BauNVO benannte GRZ-Obergrenze von 1,0 festgesetzt.

Die Aufgabenstellungen für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt ergeben sich aus der spezifischen Geschichte Dresdens: Mit dem Flächenbombardement am 13. Februar 1945 wurde die Innenstadt in wesentlichen Teilen zerstört. Letztlich vollzogen wurde die Zerstörung aber erst durch den folgenden Flächenabbruch und den Wiederaufbau der nur wenig Rücksicht auf die überlieferten Stadtstrukturen nahm. Das heutige Erscheinungsbild der Innenstadt ist in großen Teilen (Altmarkt, Prager Straße, Innenstadt Ost und West, Innere Neustadt) vom sozialistischen Städtebau geprägt, der sich an den Leitbildern der CIAM von 1936 "gegliederte und aufgelockerte Stadt" und an dem Leitbild einer "autogerechten Stadt" orientierte.

Auf den damit entstandenen großen, unbebauten und ungestalteten Flächen wird deutlich, dass die Innenstadt neben der Heilung von tiefen städtebaulichen Brüchen und schwersten baulichen Eingriffen vordringlich der Wiedergewinnung von Urbanität in ihrer Mitte bzw. an den zentralen Zugängen bedarf.

Die Grundzüge der räumlichen und funktionalen Planung der nächsten Jahrzehnte wurden bereits über das Planungsleitbild Innenstadt, verschiedene Rahmenpläne und Wettbewerbe sowie eine Vielzahl von Bebauungsplänen formuliert. So soll gemäß dem 1994 durch den Stadtrat beschlossenen und 2008 fortgeschriebenen Planungsleitbild Innenstadt zwischen dem Wiener Platz im Süden und dem Albertplatz im Norden der Innenstadt eine abwechslungsreiche Abfolge von Straßen- und Platzräumen, eingebunden in eine verdichtete kernstädtische Bebauung entstehen. Der Wiener Platz und sein Umfeld sollen in dieser räumlichen Abfolge den urbanen Empfangsraum der Landeshauptstadt Dresden bilden. Die Innenstadt und dabei insbesondere der Altstadt kern ist der Ort historischer Identität.

Projekte, die entlang der Abfolge von Straßen- und Platzräumen entstehen, müssen sich demzufolge aus dem historischen Kontext entwickeln und gleichzeitig für eine zeitgemäße Architektur stehen. Erste Bausteine im Bereich der Prager Straße Nord und des Altmarktes machen deutlich, wie das künftige Dichtgefüge und neue Raumfolgen entwickelt werden sollen.

In der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Wiener Platz“ (Wettbewerbsanlass und Ziel sowie städtebauliche Rahmenbedingungen) sind die spezifischen Planungsziele für



**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 17 von 27

den Wiener Platz und sein Umfeld bis hin zu Maßangaben detailliert beschrieben:

„Nachdem sich in diesen Gebieten (Prager Straße Nord und Altmarkt) eine kompakte Neufassung planerisch abzeichnet, ist der Freiraum zwischen Hauptbahnhof und dem Hochausbogen und seinen flankierenden Ost- und Westseiten noch offen in seiner zukünftigen städtebaulich-funktionellen Qualität. Ziel und Anliegen des Wettbewerbs ist es, eine bauliche Verdichtung und einen städtebaulich neuen Auftakt am Wiener Platz zu erreichen.“

„Der Wiener Platz ist der städtebauliche Empfangsraum für die am Hauptbahnhof ankommenden Besucher und Gäste der Stadt. Er ist Visitenkarte und Spiegelbild der Stadt sowie wichtiger Verteiler des Öffentlichen Personennahverkehrs. Neben der Verkehrsfunktion ist er ein bedeutender Aufenthalts- und Verweilraum. Der heutige weiträumige, baulich noch nicht gefasste Stadtraum bietet die Chance, den Wiener Platz wieder der zentralen Lage und historischen Entwicklung entsprechend zu begrenzen und die bestehenden freien Flächen sinnvoll und attraktiv zu bebauen. Die Gestaltung des Ensembles am Wiener Platz und der Wiener Platz selbst sollen einmalig und unverwechselbar im Vergleich zu anderen Stadtplätzen sein.“

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Für das Baugebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine für Innenstädte typische geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Verkehrsflächen zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sie gewährleisten die städtebaulich notwendigen Raumkanten – gleichzeitig bieten sie eine Flexibilität zur spezifischen Ausformung eines markanten Baukörpers im Eingangsbereich der Prager Straße.

Eine Überschreitung der bauordnungsrechtlich determinierten Abstandsflächen ist nicht gegeben.

### 5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Das Gebiet wird in seiner Verdichtung und Nutzung einen hohen Bedarf an Stellplätzen ergeben, der gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden abzudecken ist. Der Stellplatznachweis soll innerhalb der festgesetzten Baufläche – im Gebäude erfolgen. Da es sich um ein Baugebiet in Nachbarschaft zu großen Verkehrsanlagen handelt und damit eine Vorprägung gegeben ist, dürfen die Stellplätze auch auf der Dachfläche angeordnet werden. Zudem kann ausnahmsweise die Gemeinschaftstiefgarage unter dem Wiener Platz dem Stellplatznachweis dienen.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 18 von 27

Zufahrt- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten zum Baufenster MK bestehen über die Zufahrt zur Brücke Budapester Straße bzw. über die parallel zum Baukörper angeordnete nicht überbaubare Grundstücksfläche, die sowohl an die Zufahrt zwischen MK und dem östlich angrenzenden Hotel als auch an die Zufahrt zum Kiss & Ride Bereich angebunden ist

#### 5.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen

Die Grundlage der Erschließung für das gesamte Planungsgebiet bildet die Entwurfsplanung für den ZOB. Der oberirdische Kfz-Verkehr bleibt damit auf die öffentlichen Verkehrsflächen Ammonstraße, Zufahrt Brücke Budapester Straße und den Kiss & Ride Bereich beschränkt.

Der Regionalbusverkehr sowie der internationale Busverkehr wird der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ZOB zugeordnet. Die Zufahrt besteht über die Auffahrt zur Brücke Budapester Straße. Die Busse der internationalen Linien nehmen darüber auch ihre Abfahrt. Für den Regionalverkehr besteht die Option, auf die festgesetzte Trasse der Straßenbahn in Richtung Wiener Platz auszufahren.

Um die Ausformungen der Überdachung einschließlich des dem ZOB zugeordneten Servicebereiches mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu sichern, ist der Umriss in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen worden. Die +0 Ebene des ZOB erfährt mit dem Bebauungsplan keine differenzierte Festsetzung.

In den Festsetzungen der Straßenbahntrasse enthalten ist auch der Umgriff der zwischen ZOB und MK geplanten Straßenbahnhaltestelle.

Weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind der Betriebshof des RVD sowie der Busabstellplatz an der Ammonstraße. Beide Flächen existieren in ihrem Umgriff bereits und erfahren mit der Festsetzung im Bebauungsplan eine weitere Bestandssicherung.

#### 5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Um den negativen Schallauswirkungen der benachbarten Ammonstraße und der Tunnelfahrt zu begegnen, sind im zeichnerischen Teil Festsetzungen über die zu berücksichtigenden Lärmschutzklassen getroffen worden, welche durch das Umweltamt in seiner Zuarbeit nach dem Abstimmungstermin vom 16.09.2009 bestätigt wurden. An den gekennzeichneten Seiten des MK sind demzufolge für Räume schutzwürdiger Nutzungen die Fassaden entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Im nachge-

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 19 von 27

ordneten Baugenehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen (der Raumart), der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. dabei ist die bauliche Gestaltung des Gebäudes, d. h. ins. der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen.

**5.7 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen haben das Ziel, zum einen die vorhandenen strukturbildenden Grünsysteme im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu erhalten, aufzuwerten bzw. zu ergänzen, um damit einen teilweisen Ausgleich zu den geplanten Eingriff in bislang nicht bebaute Flächen zu erreichen und zum anderen die mikroklimatische Situation in einem Bereich hoher Überwärmung zu verbessern.

Neben dem Baugebiet MK sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist maßgeblicher Planinhalt die Festsetzung einer großflächigen unversiegelten öffentlichen Grünfläche – eingespannt zwischen dem Baugebiet und dem westlich angrenzenden Busabstellplatz. Diese Grünfläche mit den darauf festgesetzten Baumpflanzungen dient dem Ausgleich des mit der Bebauung um den Wiener Platz verbundenen Eingriffs. Die festgesetzten Baumstandorte dienen zudem dem Ersatz der mit dem Bau des ZOB verbundenen Baumfällungen auf Basis der Gehölzschutzsatzung.

Die festgesetzten Arten der Bäume, Sträucher sowie die entsprechenden Pflanzqualitäten sichern zum einen eine standortgerechte Bepflanzung sowie zum anderen ein schnelles Wirksamwerden des ökologischen Potenzials.

Die parallel nördlich dem Baufeld MK verlaufende Baumreihe ist diesem Baufenster zuzuordnen und im Zusammenhang mit der Bebauung zu errichten.

Für die Dachflächen des MK gilt, dass, wenn funktionale Belange nicht entgegen stehen, diese als begrünte Dachflächen anzulegen sind, um mittels des verzögerten Regenwasserabflusses der Überwärmung des Gebietes entgegen zu wirken.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 20 von 27

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO getroffen. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und des Straßenraumes soll ein homogenes und aufeinander abgestimmtes Stadtbild gewährleisten, sowie dem repräsentativen Charakter dieses städtebaulichen Empfangsraumes für die Stadt Dresden Rechnung tragen. Die Blickbeziehungen und räumlichen Bezüge sowie der hochwertige Charakter dieses Innenstadtbereiches machen Auflagen und Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung und Ausformung sowohl der Flächen und Fassaden als auch der Werbeanlagen erforderlich, die im Erscheinungsbild aufeinander abgestimmt zu einem einheitlichen Charakter dieses Stadtviertels führen sollen.

**6.1 Materialien und Flächen**

Die Gestaltung von Neubauten der Innenstadt folgt grundsätzlich einer bestimmten Materialwahl, die in einem Farbtonbereich von sandfarben bis hellgrau liegt. Ausgeschlossen werden Verglasungen mit Spiegelglas, glänzende und spiegelnde Flächen, um das Hervorstechen von einzelnen Bauelementen und eine gestalterische Dominanz an Stellen, wo diese unangemessen ist, zu verhindern.

Für die Vorhaben im Umfeld des Wiener Platzes ist vorgesehen, diese in Anknüpfung an das Wettbewerbsergebnis in Glas-Naturstein-Fassaden, Putzfassaden oder Glas-Metall-Fassaden herzustellen. Sinn dieser Festsetzung ist, dem Wiener Platz ein zeitgemäßes Aussehen zu verleihen. Von größter Bedeutung sind dabei die Fassaden der vorderen Gebäudereihe am Wiener Platz als erster visueller Eindruck für den aus dem Gebäude des Hauptbahnhofs tretenden Besucher.

Um dem skulptural ausgeformten Dach des ZOB ein ruhiges Gegenüber zu geben, ist für den Baukörper im MK eine einfache geometrische Form und Fassadengliederung vorgegeben.

Für die Überdachung des ZOB selbst ist, um der gewünschten Alleinstellung im baulichen und freiraumplanerischen Umfeld des Wiener Platzes gerecht zu werden, die Materialität festgeschrieben.

**6.2 Werbeanlagen**

Um die eindeutigen Begrenzungen der Baukörper zu den Seiten und in der Höhe, resultierend aus Bezügen zum Gebäudebestand in der Umgebung des Hauptbahnhofs vor Beeinträchtigungen durch frei gestaltete Werbeschriften und technische Anlagen und Aufbauten schützen

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 21 von 27

zu können, müssen sich Anlagen der Außenwerbung in Lage und Anbringung, Höhe, Auskragung und Formen den vorgegebenen Straßenfluchten und Traufkanten bzw. Dachkanten unterordnen. Insgesamt dienen die getroffenen Festsetzungen dazu, die Werbeanlagen im Gebiet der Gestaltung von Gebäuden und Straßen anzupassen und der baulichen Gestaltung deutlich unterzuordnen. Hierzu zählen auch temporäre Werbeanlagen wie Plakatierungen o.ä. Die Vorgabe hinsichtlich der Materialien und Flächen bezieht sich auf den vorhandenen Gebäudebestand, insbesondere auf die für das Gebiet besonders prägende Hauptbahnhofsfasade. Der Ausschluss von Werbefahnen auf der dem Wiener Platz zugewandten Seite und die Festsetzung zur Auskragung und Größe von Werbefahnen an anderen Standorten dienen der Wahrung des urban-öffentlichen Charakters der Platz- und Straßenräume und stellen sicher, dass die Fassadenabläufe und Blickbeziehungen nicht durch Werbefahnen gestört oder verstellt werden.

Werbeanlagen sollen allgemein nur bis zur Höhe des ersten Obergeschosses zulässig sein, damit sie nicht die Proportionen der Fassade stören und durch ungeordnete Verteilung in verschiedenen Ebenen ein unruhiges Straßenbild entstehen lassen. Um über den engeren Bereich des Gebietes hinausgehende Fernwirkungen zu vermeiden, sollen Werbeanlagen bis unterhalb der Traufkante nur unter restriktiven Bedingungen ausnahmsweise zulässig sein. Oberhalb der Traufkante sind sie unzulässig.

### 6.3 Technische Anlagen und Aufbauten

Da die geplanten kerngebietstypischen Nutzungen i. d. R. über umfangreiche technische Anlagen und Aufbauten verfügen müssen, war ein Erfordernis gegeben, deren Gestaltung detaillierter zu regeln. Technische Anlagen und Aufbauten müssen demnach von der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Gebäudeteiles soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind, um ihre Einsehbarkeit aus dem Straßenraum nach Möglichkeit zu vermeiden. Die maximale Höhe der technischen Aufbauten wird auf 3,00 m über der jeweiligen obersten Geschossdecke festgelegt, so dass es zu keinen wesentlichen Störungen in der Gestaltung der Dachlandschaft kommt.

Antennen und Parabolspiegel dürfen straßen- und platzseitig nicht in Erscheinung treten, um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch derartige technische Anlagen in unkontrollierter Anbringung zu verhindern. Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Sonnenkollektoren) ist zulässig, sofern sie sich in Lage, Form und Gestaltung in die Umgebung einfügen, da von diesen Anlagen u.U. auch gestalterisch nachteilige Auswirkungen bei Einsehbarkeit ausgehen können.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 22 von 27

**7. Hinweise**Unterirdische Leitungen

Im Bereich der durch Leitungsrecht gesicherten unterirdischen Leitungen gelten die Schutzanweisungen der Leitungsträger, so dass im Baugenehmigungsverfahren auf die zuständigen Ansprechpartner bei Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen hingewiesen werden kann.

Bodenfunde

Bodenfunde gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz sind zu melden. Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind bei allen Neubaumaßnahmen mit Erdbewegungen, insbesondere beim Abschieben des Mutterbodens und beim Baugrubenausgrab, Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden. Ein Hinweis hierauf ist aufgrund der umfangreichen möglicherweise bodenarchäologisch relevanten Altbebauung unterhalb der Erdoberfläche erforderlich, um hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Hinweise bzw. Nebenbestimmungen aufzuerlegen.

Altlasten und Kampfmittel

Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO in Verbindung mit § 12 SächsABG). Es ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich anzunehmen. Bei allen Baumaßnahmen mit Erdbewegungen sind daher vor Beginn der Bodenarbeiten die zuständigen Behörden zu konsultieren sowie eine Kampfmittelbeseitigung und –beseitigung vorzunehmen.

Bodenschutz

Auf Grund des in großen Mengen anfallenden Bodenaushubs sollte dieser so weit wie möglich einer Wiedernutzung zugeführt werden. Dies ist insbesondere im Umgang mit unkontaminierten Bodenaushub möglich. Dieser soll daher nach Bodenarten getrennt werden. Der Unterboden kann für flächenhafte Auffüllungen, den Bau von Wellen und vergleichbare Erdanhebungen im Bebauungsplangebiet verwendet werden.

Baugrundverhältnisse

Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse sind Setzungserscheinungen nicht auszuschließen. Hierauf wird hingewiesen, um ggf. entsprechende bautechnische Vorkehrungen bereits im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren, spätestens jedoch im Baugenehmigungs-

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 23 von 27

verfahren selber vorzusehen.

Grundwasserschutz

Die besondere Problematik des Gebietes und der Neuplanungen besteht in der Ausrichtung der Tunnelanlage sowie der Untergeschosse in Ost-West-Richtung und somit quer zur Grundwasserströmungsrichtung; damit besteht die Gefahr von Aufstauwirkungen des Grundwassers mit allen Konsequenzen hinsichtlich Gründungs- und Bauwerksschädigungen (besonders kritisch beim denkmalgeschützten Hauptbahnhof) und dem möglichen Freisetzen von Schadstoffen aus bisher vom Grundwasser nicht berührten Altlasten. Zum Bebauungsplan wurde ein umfangreiches hydrogeologisches Gutachten erstellt. Es wurden die möglichen Wechselbeziehungen der geplanten Tiefbauten mit weiteren geplanten Tiefbauten im Stadtbereich geprüft.

Hieraus ergaben sich unmittelbar Restriktionen für die geplante Tiefbebauung im Bebauungsplangebiet, die nach Stand der Dinge räumlich differenziert im Wege der nachfolgenden bauordnungs- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren als maximale Einbindetiefen den Bauantragstellern aufgegeben werden. Bedingt durch diese Grundwasserproblematik wurde zunächst von einer Einbindetiefe der Untergeschosse im Bereich von 107,00 m ü. NHN ausgegangen. Aufgrund der technischen Erfordernisse der Tunnelplanung ist jedoch eine Einbindung des Tunnelbauwerks bis auf 105,00 m ü. NHN sowie der Gemeinschaftstiefgaragenanlage bis auf 105,50 m ü. NHN notwendig. Hierauf wird im Bebauungsplan textlich hingewiesen. Um die oben beschriebenen negativen Effekte zu verhindern, wird ein System zur Dükering des Grundwassers eingerichtet und dauerhaft betrieben werden.

Die Tiefbebauung Wiener Platz führt in Wechselwirkung mit anderen Planungen im vorgesehenen Endzustand bei Einhaltung des vorgegebenen Planungsrahmens von maximal 105,00 m ü. NHN Einbindetiefe im Bebauungsplangebiet Wiener Platz / Prager Straße sowie des vorgegebenen Planungsrahmens in anderen Plangebieten zwar zu deutlichen, aber unter Berücksichtigung der technischen Maßnahme der Dükering des Grundwassers insgesamt verträglichen Veränderungen der Grundwassersituation.

Zum Schutz des Grundwasserdurchflusses sind im Bebauungsplangebiet nach Beendigung von Tiefbauarbeiten alle Verbaue wieder vollständig zu beseitigen, die der Bauabsicherung dienen und negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben könnten.

**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 24 von 27

Auf Basis des erarbeiteten Grundwassermodells in Verbindung mit einer konservativ gewählten Beurteilungsgrundlage werden auch bei Rückbau aller geplanten Totalverbaue wesentliche zusätzliche Aufstauerscheinungen in Gründungsbereichen des Hauptbahnhofes prognostiziert. Damit sind zur Vermeidung dauerhafter negativer Auswirkungen auf das Grundwasser adäquate Grundwasserkommunikationsanlagen (z. B. Düker, Kiesbette u. a.) im Bereich des Tiefgaragensystems Wiener Platz notwendig.

Bei der Errichtung der Tiefbauwerke ist durch geeignete Maßnahmen zu sichern, dass sich der Grundwasserspiegel in der Umgebung nicht wesentlich ändert. Ansonsten ist zu befürchten, dass der erhaltenswerte, relativ alte Baumbestand im Randgebiet des Bebauungsplangebietes trocken fällt und eingeht. Aussagen hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Wasserbehörde getroffen.

Aufgrund der leichten Aggressivität des Grundwassers im Plangebiet müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich der Betonauswahl die entsprechenden Vorschriften beachtet werden (DIN 4030), um einer Zersetzung des Betons entgegenzuwirken.

**Baumschutz**

Durch Tiefbauarbeiten (z. B. Straße oder Medienverlegung) dürfen die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht gefährdet werden. Sie sind durch geeignete Maßnahmen (Handschachtung, Abzäunen, Ummanteln, etc.) zu sichern. Da den als zu erhalten festgesetzten Bäumen besondere Bedeutung in Hinblick auf das biotische Potential im Plangebiet zukommt, muss hierauf gesondert hingewiesen werden. Verstöße sind durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu ahnden. Die Gehölzschutzsatzung findet ebenfalls Anwendung.

**Gestaltungskonzeption**

Aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bebauungsplangebiet und ihrer Auswirkung auf die Einzelbauvorhaben (Gestaltung von Übergängen vom öffentlichen Raum zu privaten Baugrundstücken) wird gesondert auf die Gestaltungskonzeption Prager Straße/Wiener Platz verwiesen.



**Anlage 3****Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 17.09.2009

Seite 25 von 27

**8. Gutachten/Quellen (nachrichtlich)**

- L.1 IPRO Dresden, Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH  
Rahmenerschließungskonzeption Wiener Platz, Dresden  
Dresden, 21.06.1995  
Ergänzende Studie als Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 123  
Dresden, 14.05.1996
- L.2 Emch & Berger Architekten und Ingenieure GmbH, Dresden  
Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)  
Dresden, 19.07.1996
- L.3 Emch & Berger GmbH, Dresden  
Konfliktanalyse zur UVU  
Dresden, 04.11.1994
- L.4 Projektgemeinschaft Jessberger & Partner / Umweltbüro Vogtland GmbH  
Hydrogeologisches Rahmngutachten Dresden-Innenstadt, Teilbericht Bereich Prager  
Straße/ Wiener Platz  
Leipzig/Dresden, 11.01.1996
- L.5 Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH Dresden  
Gutachten Altlasten-Gefährdungsabschätzung Wiener Platz (B-PLan Nr.123)  
Dresden, 1995
- L.6 IHU GmbH Dresden  
Historische Erkundungen zu neun kontaminationsverdächtigen Altablagerungen im  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123  
Dresden, 1995
- L.7 DGC (Dresdner Grundwasser Consulting) GmbH  
Gutachten über den Einfluss der Tiefbebauung Prager Straße Süd/Wiener Platz auf  
das Grundwasserregime  
Dresden, 1995  
1. Nachtrag, Dresden 1995
- L.8 DGC  
Studie - Untersuchung zum Strömungsverhalten des Grundwassers im Zentrum der  
Landeshauptstadt Dresden unter Berücksichtigung des Einflusses zukünftiger  
Tiefbaumaßnahmen  
Dresden, 1994
- L.9 Genest  
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 - Dresden, Wiener Platz /  
Gutachten Nr. DR 96010  
Dresden, 03.07.1996
- L.10 Ingenieurbüro Dr. Ing. A. Lohmeyer  
Fachgutachten Klima und Lufthygiene Wiener Platz Dresden  
Radebeul, 1995, überarbeitet 1997

### Anlage 3

### Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 17.09.2009

Seite 26 von 27

- L.11 DWD (Deutscher Wetterdienst) Bioklimatisches Gutachten  
Untersuchungen bezüglich Wärmebelastungen im B-Plan-Gebiet 123 in Dresden  
Freiburg, 1995
- L.12 DWD  
Amtliches Gutachten zur Abschattung im B-Plan-Gebiet 123 in Dresden,  
Offenbach, 1995
- L.13 Ingenieur und Planer Emch + Berger GmbH  
Biotopbestandserfassung B-Plan Nr. 123 Prager Straße / Wiener Platz  
Dresden, 1995
- L.14 Waning Consult GmbH, Architekten Ingenieure  
Verkehrstechnischer Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 123 "Wiener Platz",  
Dresden -Verkehrerschließungsplan-  
Bochum, 1995
- L.15 Kötter Ingenieure  
Gutachten 30688, Schallimmissionsprognose B-Plan Nr. 121 und 122 (Erweiterung  
Unterfahrung Wiener Platz)  
Dresden, 1992
- L.16 Ingenieurgemeinschaft Umweltschutz (IGUS)  
UVU für den B-Plan Nr. 102,  
Dresden, Juli 1993
- L.17 Genest  
Schätzung der zu erwartenden Kosten für passiven Schallschutz und schalltechnische  
Auslegung des Abluftkamins  
Dresden, 19.07.1996
- L.18 Fischer, Nickel & Partner, Planungsgruppe Landschaft + Umwelt  
Grünordnerischer Fachbeitrag  
Dresden, im Oktober 1995, überarbeitet 19.08.1996
- L.19 Technische Universität Dresden  
Entwicklung eines Emissionsmodells für Pkw-Stellplätze  
Dresden, 30.05.1995
- L.20 Genest  
Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten zum B-Plan 123, Wiener Platz  
Gutachten DR 98022  
Dresden, 28.05.1998
- L.21 Dr.-Ing. Peter Küffner  
Beurteilung der Belüftung und Beleuchtung der Bestehenden Bebauung MK 7  
im Falle der Bebauung des MK 8  
Dresden, 24.03.1999

### Anlage 3

### Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 17.09.2009

Seite 27 von 27

- L.22 Dr.-Ing. Peter Küffner  
Ergänzungsgutachten zur Beurteilung der Belüftung und Beleuchtung der bestehenden Bebauung MK 7 im Falle der Bebauung MK 8  
Dresden, 13.12.1999
- L.23 Ingenieurbüro Dr.-Ing. Achim Lohmeyer  
Beurteilung der Verschattung und Beleuchtung  
Dresden, August 2001
- L.24 Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG  
Bebauungsplan Nr. 123.2, Wiener Platz – Besonnung und Beleuchtung –  
Radebeul, August 2007

### M QUELLEN

- M.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)  
Dresden, 1994
- M.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge  
verbindlich seit dem 03.05.2001
- M.3 Flächennutzungsplan (FNP)  
in seiner am 10.12.1998 bekannt gemachten Fassung
- M.4 Liste der Kulturdenkmäler im Freistaat Sachsen  
Dresden, 1992