

Gliederung der Abwägung

- 1 Planinhalte
 - 1.1 Rechtsplan
 - 1.2 Begründung
- 2 Umweltbelange
- 3 Erschließung
 - 3.1 Verkehrsanlagen
 - 3.2 Telekomtrasse
 - 3.3 Sonstige Medien
- 4 Sonstiges
 - 4.1 Belange der Bauaufsicht
 - 4.2 Denkmalbelange
 - 4.3 Brandschutz

1. Planinhalte

1.1. Rechtsplan

Vorgetragene Inhalte

- Plangrundlage

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Grundkarte im Rechtsplan nicht aktuell ist. Die Flurstücksnummer 3327 muss ohne Zuordnungspfeil außerhalb des Plangebietes stehen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 2618/6 und 2619/2 historisch weggefallen sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die endgültige Planfassung des Rechtsplans wird auf Grundlage der neu aufbereiteten Kartengrundlage (Stand 31.01.2015) des Amtes für Geodaten und Kataster erstellt. Die Flurstücksnummer 3327 (bzw. neu 3327/1 und 3327/2) wird außerhalb des Geltungsbereiches positioniert.

Bei der Beschreibung des Geltungsbereiches in Punkt 1.1 der Begründung werden die nicht mehr existierenden Flurstücke 2618/6 und 2619/2 gestrichen.

Vorgetragene Inhalte

- Textliche Festsetzungen

In einer Stellungnahme wird kritisiert, dass die Festsetzungen zur Skybar und Außengastronomie in verschiedener Hinsicht unbestimmt sind. Aus dem B-Plan-Entwurf lasse sich nicht entnehmen, wo sich die gastronomischen Einheiten und Außensitzplätze befinden sollen.

Auch sei nicht erkennbar, wo sich die in Variante 2 genannte (Glas-)Wand befinden soll und was durch diese Wand reflektiert werden soll. Zu beachten sei, dass diese Wand abstandsflächenrelevant werden kann.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung I.6 wird dahingehend präzisiert, dass eine Nutzung der in Richtung Postplatz gelegenen Außenbereiche für Gastronomie im Erdgeschoss bzw. 6. Obergeschoss nach 22:00 Uhr nur zulässig ist, wenn die benannten Maßnahmen gemäß Variante 1 oder 2 ergriffen werden. An den übrigen Gebäudeseiten ist aufgrund der Platzverhältnisse die Einordnung von Flächen für Außengastronomie nicht möglich.

Die in Variante 2 genannte Wand dient zur Abschirmung von Außensitzplätzen auf der Nordseite im 6. Obergeschoss. Die Länge der Wand im Rechenmodell des Schallgutachters beträgt 50 m. Grundsätzlich muss die Wand alle Außensitzplätze überdecken, sodass keine starre Länge von 50 m festgesetzt werden kann, sondern sich diese Länge an der Anzahl und Anordnung der Außensitzplätze orientieren muss.

Da es sich (aus optischen Gründen) um eine Glaswand handeln soll, ist die Eigenschaft der Wand "schallhart" (ugs. reflektierend). Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Der Reflexionsverlust in der Berechnung beträgt 1 dB.

Zur Frage, welche Anforderungen zu erfüllen sind, wenn die Anzahl der Außensitzplätze > 50 und < 150 beträgt, wird auf die textliche Festsetzung verwiesen: Die Anzahl der Außensitzplätze ist gemäß Variante 1 entweder auf 50 Plätze zu beschränken oder es ist gemäß Variante 2 die 2 m hohe Glaswand zu errichten, dann sind maximal 150 Außensitzplätze zulässig.

Vorgetragene Inhalte

- *Textliche Hinweise*

In zwei Stellungnahmen wird um die Ergänzung des textlichen Hinweises zur Archäologie gebeten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Stellungnahmen wird gefolgt.

Das Plangebiet tangiert im Bereich zwischen Postplatz, Marienstraße und Wallstraße sowie Dippoldiswalder Platz die renaissancezeitliche Befestigungsanlage der Stadt Dresden mit den Bastionen „Merkur“ und „Saturn“. Es ist nach inzwischen vorliegenden Aufschlüssen im Stadtgebiet davon auszugehen, dass sich nicht unerhebliche Teile der Befestigungsanlagen im Boden erhalten haben. Da die exakte Lage der Befestigungswerke und deren Erhaltungszustand unterhalb der Kellersohlen der Vorkriegsbebauung unklar sind, müssen bei Neubauvorhaben, die in den Untergeschossen in die Befestigungsanlagen eingreifen, im Vorfeld archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden.

Der textliche Hinweis bezüglich des Erfordernisses archäologischer Ausgrabungen wird entsprechend der Anregungen dahingehend ergänzt, dass im Ergebnis der Grabungen detaillierte Festlegungen zur Gründung und zur Planung der Untergeschosse getroffen werden.

1.2. Begründung

Vorgetragene Inhalte

- Begründung Pkt. 6.1.3 ÖPNV

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der Marienstraße neben der Haltestelle der Buslinie 94 auch zwei Haltestellen des Regionalverkehrs (RVD-Nachtbus 333 und 360) befinden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in Punkt 6.1.3 der Begründung werden der Vollständigkeit halber bezüglich der zwei vorhandenen Haltestellen des Regionalverkehrs ergänzt. Diese Haltestellen liegen im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 54.3.

Vorgetragene Inhalte

- Begründung Pkt. 7.1 Leitungsbestand

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich der in der Begründung unter 7.1 benannte Leitungsbestand im Eigentum der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH befindet. Die DREWAG Netz fungiert als Netzbetreiber und Pächter der Anlagen, ist jedoch nicht Eigentümer.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Aussage in Punkt 7.1 der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

Vorgetragene Inhalte

- Begründung Pkt. 9 Bodenordnung

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücks- und Eigentumsregelungen auch über eine freiwillig vereinbarte vereinfachte Umlegung erfolgen können.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Punkt 9 entsprechend ergänzt.

2. Umweltbelange

Vorgetragene Inhalte

- Hochwasserschutz

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Baufläche im regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz liegt; in der gegenwärtigen Fortschreibung des Regionalplans ist der Bereich zur Festlegung als Vorbehaltsgebiet Hochwasseranpassung vorgesehen. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten ist das bestehende Überschwemmungsrisiko zu berücksichtigen, dies sei in den Planungsunterlagen nicht ausreichend erfolgt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in Punkt 3.1 der Begründung werden ergänzt.

Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind gemäß Ziffer 7.4.5 (G) das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Eine abschließende Abwägung zu Gunsten der Belange des Hochwasserschutzes wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit kann das Erfordernis hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

Während des Hochwassers von Elbe und Weißeritz 2002 war das Plangebiet sowohl von der Elbe als auch von der Vereinigten Weißeritz überschwemmt. Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen an Elbe und Weißeritz ist der Schutz der bisher als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Teilflächen in den Stadtteilen Plauen, Löbtau, Altstadt I, Altstadt II und Friedrichstadt vor Hochwasser (HQ100) der Weißeritz gegeben. Die Überschwemmungsgebiete von Elbe und Weißeritz wurden entsprechend neu berechnet und angepasst. Das Plangebiet liegt nicht mehr im Bereich des Überschwemmungsgebietes und ist auch nicht als überschwemmungsgefährdeter Bereich ausgewiesen.

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind damit nicht erforderlich.

3. Erschließung

3.1. Verkehrsanlagen

Vorgetragene Inhalte

- öffentliche Verkehrsflächen

In einer Stellungnahme wird dem Entwurf bei Beachtung folgender Hinweise zugestimmt: Die Regularien zur Herstellung bzw. Anpassung der angrenzenden Verkehrsanlagen werden im Kaufvertrag geregelt. Die Klärung von Planungsdetails (Parkstände, Querungshilfen, Fahrradabstellanlagen, TG-Zufahrt) bleibt den weiteren Planungsphasen vorbehalten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Verkehrsfläche südlich der geplanten Bebauung für die Nutzer aus Richtung Marienstraße eine Sackgasse ist; im Erschließungsplan Verkehr ist eine Wendeanlage eingeordnet. Im Rechtsplan des südlich angrenzenden B-Plans Nr. 54.3 ist der in Anspruch zu nehmende Abschnitt als Fußgängerbereich festgesetzt. Eine Nutzung der an die östlich an die Bebauung des B-Plans 54.3 angrenzenden Verkehrsfläche wird nur großemäßig und zeitlich eingeschränkt und nur im Einrichtungsverkehr möglich sein.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Aussagen in Punkt 6.3 der Begründung werden ergänzt. Die Regelungen zur Herstellung und Anpassung der Erschließungsanlagen erfolgen im Grundsatz mit dem Kaufvertrag.

Bei der Stichstraße südlich der geplanten Bebauung entfällt die Wendeanlage, eine Befahrung der Stichstraße südlich des geplanten Gebäudes durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Auch die Andienung der geplanten Ladengeschäfte an der Gebäudeostseite ist nicht vorgesehen. Zur Vermeidung unberechtigten Einfahrens von dieser Stichstraße in die angrenzenden Verkehrsflächen östlich an die Bebauung des „Haus am Postplatz“ und östlich der Bebauung des B-Plans 54.3 soll das bauliche Ende mit Hochbord oder mit abgesenktem Bord in Kombination mit umklappbaren Pollern (zur Andienung für Rettungsfahrzeuge) ausgebildet werden.

Vorgetragene Inhalte

- Gehweg Wallstraße

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass zur Wartung des Haltestellendaches in der Wallstraße der westliche Gehweg zwischen Haltestelle und Gebäudekante im Einzelfall von LKW > 15 Tonnen befahren werden muss. Dies sei bei der Gehwegbefestigung zu berücksichtigen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Abstimmung zur Ausführung der Oberflächen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Vorgetragene Inhalte

- Straßenreinigung, öffentliche Papierkörbe

In der Stellungnahme wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Oberflächen der öffentlichen Verkehrsflächen so auszuführen sind, dass eine wirtschaftliche maschinelle Reinigung ermöglicht wird.

Außerdem wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich zwischen den zu fällenden Platanen an der Westseite des Plangebietes 3 Papierkörbe vom Typ Hess Punto 700 befinden. Allseitig um das Gebäude, insbesondere jedoch in Richtung Wallstraße, ist eine ausreichende Anzahl an Papierkörben vorzuhalten. Dabei soll gemäß Papierkorbkonzept für die Innenstadt das Modell Madrid 90 Liter des Herstellers Hahne&Lückel zum Einsatz kommen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine planungsrechtliche Relevanz.

Die detaillierte Abstimmung zur Ausführung der Oberflächen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in der weiteren Erschließungsplanung. Auch die Hinweise bezüglich der Einordnung der Papierkörbe gemäß Papierkorbkonzept für die Innenstadt werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Regularien zur Herstellung bzw. Anpassung der angrenzenden Verkehrsanlagen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Vorgetragene Inhalte

- Hausmüllentsorgung

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine Befahrung der auszubauenden Stichstraße durch Entsorgungsfahrzeuge nur in Frage kommt, wenn die Wendeanlage ausreichend dimensioniert ist und tatsächlich zur Verfügung steht sowie alle zu befahrenden Flächen öffentlich gewidmet sind.

Da davon ausgegangen wird, dass der Abfallbehälterstandplatz im Gebäude eingeordnet werden soll, sind ausreichende Bereitstellungsflächen im B-Plan auszuweisen und textlich festzusetzen. Diese Flächen werden nicht vom ASA übernommen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Thema der Müllbereitstellung sind Abstimmungen mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft sowie dem Straßen- und Tiefbauamt erfolgt.

Eine Befahrung der Stichstraße südlich des geplanten Gebäudes durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht (mehr) vorgesehen, da in der Stichstraße für Schwerverkehr keine Wendemöglichkeit besteht. Die Standplätze für Abfallbehälter werden nach aktueller Gebäudeplanung im Gebäude untergebracht. Da die Erdgeschossfläche vollständig für Gastronomie und Einzelhandelsflächen verplant und zu einem Großteil bereits vermietet ist und keine privaten Grundstücksflächen für die Müllsammlung und -bereitstellung zur Verfügung stehen, wurde die Müllsammlung und -lagerung im Untergeschoss konzipiert.

Für die Bereitstellung der Behälter zur Abholung ist eine Fläche von ca. 3 m x 12 m erforderlich. Die Aufstellfläche befindet sich an der Ostseite der Marienstraße im Bereich der separaten Verkehrsbusch, die für den Anlieferverkehr eingeordnet wurde. Die Müllcontainer werden am Tage der Abholung durch einen Hausmeisterdienst im Bereich dieser Anlieferzone bereitgestellt. Unmittelbar nach der Leerung werden die Behälter wieder in das Gebäude geräumt.

Da von einer zeitlich getrennten Abholung der Abfälle (Restmüll, Papier, Bio-Müll, Gelbe Tonne) auszugehen ist, die Abholung überwiegend außerhalb der Geschäftszeiten erfolgt und die Gehwegbreite neben der Anlieferzone zwischen 7,50 m und 10,50 m beträgt, ist von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Fußgänger/-innen auszugehen.

Vorgetragene Inhalte

- öffentliche Toilettenanlage

In der Stellungnahme wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich am Ende der Stichstraße im Bereich der Wallstraße eine öffentliche Toilettenanlage befindet. Die in diesem Bereich geplante Wendeanlage sei zu verschieben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird in der Sache gefolgt.

Da eine Befahrung der Stichstraße südlich des geplanten Gebäudes durch Entsorgungsfahrzeuge nicht vorgesehen ist, wurde auf die Einordnung einer Wendemöglichkeit für Schwerverkehr verzichtet. Die öffentliche Toilettenanlage kann damit im Bestand erhalten bleiben. Es wird nunmehr entlang der Ostseite der südlich angrenzenden Bebauung zwischen Gebäude und Baumreihe eine für 3,5 Tonner (Sprinter) befahrbare Mischverkehrsfläche geplant.

3.2. Telekomtrasse

A. Vorgetragene Inhalte

- Telekomtrasse

In einer Stellungnahme wird kritisiert, dass die Lösung des Nutzungskonfliktes zwischen der vorhandenen Telekommunikationstrasse und dem geplanten Gebäude einer möglichen Einigung zwischen der Telekom und dem Investor überlassen wird.

Die Überbauung der TK-Trasse durch einen Gebäudekomplex verstoße gegen das Gebot gerechter Abwägung und Ziele der Raumordnung

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Aussage, wonach die Lösung des Nutzungskonfliktes zwischen der Telekommunikationstrasse und dem Gebäude einer möglichen Einigung zwischen dem Leitungsbetreiber und

dem Bauherren überlassen werde, geht fehl. Der dahinter stehende Vorwurf, gegen den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen zu haben, trifft nicht zu.

Zunächst ist schon nicht zu erkennen, wie ein grundsätzlicher Nutzungskonflikt überhaupt entstehen sollte. Die Einwenderin erwähnt bereits 13 unterschiedliche technische Lösungen und bestätigt somit, dass ein Nutzungskonflikt im Sinne einer nicht oder kaum zu behebbenden Unverträglichkeit schon praktisch nicht entstehen kann.

Auch wenn derzeit noch kein Einvernehmen über eine bestimmte technische Lösung vorliegt, ist diese doch offensichtlich faktisch möglich. Das Gebäude kann entsprechend des Bebauungsplans errichtet und die Trasse technisch gesichert werden. Ein Einvernehmen und eine technische Lösung im Zeitpunkt der Planverwirklichung wird es im Übrigen geben müssen. Dafür sorgt gerade die Festsetzung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, welche die betroffene Telekom-Trasse planungsrechtlich sichert. Damit erfolgt nicht etwa nur eine nachrichtliche Übernahme, sondern der Schutz von Trasse und Leitungsbestand, auf den die künftige Planverwirklichung zwingend Rücksicht zu nehmen hat. Baugenehmigungen für das hier gegenständliche Vorhaben dürfen nur erteilt werden, wenn den Festsetzungen aus § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Rechnung getragen wird. Faktisch und rechtlich sind die Belange der Einwenderin somit berücksichtigt.

Das Gebot gerechter Abwägung ist nicht verletzt. Auch gegen Ziele der Raumordnung wird nicht verstoßen. Die maßgebliche Telekommunikationstrasse vermag sich auf keine, den konkreten Linienverlauf sichernde verbindliche Regelung im LEP oder auf regionalplanerischer Ebene zu berufen. Selbst wenn sich eine exakte und garantierte Linienbestimmung ergäbe, wäre deren Einhaltung durch die vorgenannte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gewährleistet.

B. Vorgetragene Inhalte

- Telekomtrasse

In der Stellungnahme wird weiterhin dargelegt, dass seitens der Telekom bisher 13 grundsätzliche technische Lösungen aufgezeigt wurden, eine endgültige Abstimmung mit dem Investor jedoch nicht erzielt werden konnte.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der in die engere Wahl gezogenen Lösungen besteht in der Realisierung des Ersatzschachtes in der Annenstraße, die verbindliche Genehmigung der SE DD muss sichergestellt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch den Bauherrn wurden auf Grundlage der Variantenausarbeitung und -bewertung der Telekom bereits konkrete Lösungsvorschläge für die Integration der Kabelkanalanlage in das Gebäude erarbeitet. Folgende Verfahrensweise wird favorisiert (die Entscheidung bzw. Bestätigung ist abhängig von der technischen und wirtschaftlichen Einschätzung durch die Telekom):

Die Haupttrassen verbleiben im Bestand und werden durch Herstellen eines Installationsganges in das erste Untergeschoss des geplanten Gebäudes integriert. Dazu wird durch den

Bauherrn nach Herstellen des Verbaus die Kabelkanalanlage inklusive des vorhandenen Kabelschachtes 5054 auf einer Stützkonstruktion aufgehängt. Damit ist die Anlage während des Baus geschützt und der Tiefbau kann weiter fortgeführt werden. Später werden vom Bauträger im Zuge der Errichtung des Gebäudes die gesamte KKA und der Kabelschacht in das Gebäude integriert.

Um die aufgeständerte Trasse verbleibt ein länglicher Raum, welcher die Zugänglichkeit sichert (Variante A: Telekomraum im UG mit seitlichem Zugang über Schleuse, Variante B: Telekomraum mit Einstieg von oben). Die technische Lösung, vor allem die Realisierung der Baugrube und des Verbaus, soll in enger Zusammenarbeit zwischen Telekom, Bauherrn, Statikern und Architekten erstellt werden.

Wie aus Referenzprojekten des am „Haus Postplatz“ beauftragten Ingenieurbüros für Tragwerksplanung Krebs + Kiefer ersichtlich, ist die Sicherung von Trassen bei laufendem Baubetrieb schon an anderer Stelle hervorragend gelungen.

Als Ersatz für den Kabelschacht 5045 als Einziehschacht soll im Bereich Annenstraße / Ecke Marienstraße auf der bestehenden Kabeltrasse ein neuer Kabelschacht errichtet werden. Die geplante und im Rechtsplan festgesetzte Lage des Ersatzschachtes gestattet die Aufstellung eines LKW mit Ziehwinde neben dem Kabelschacht. Dieser Ersatzschacht wird durch die Deutsche Telekom errichtet und dem Bauträger in Rechnung gestellt. Infolge der unmittelbaren Nähe des Schachtstandortes zum Mischwasserkanal setzt diese Maßnahme die Genehmigung der SEDD voraus.

Der Kabelschacht soll mit einer Länge von 6,10 m ausgeführt werden. Am geplanten Einbauort ist von einer Näherung von ca. 1,50 m in einer Tiefenlage von 3,10 m zum Mischwasserkanal auszugehen. Dieser Kanal ist Baujahr 1898 und in Ziegelbauweise errichtet und statisch entsprechend empfindlich.

Die Stadtentwässerung Dresden hat der Errichtung des neuen Kabelschachtes grundsätzlich zugestimmt, wenn die kleinste Näherung von 1 m nicht unterschritten wird. Die konkreten Lagen der Anlagen sind mit einer Suchschachtung zu bestimmen. Um die Näherung zum Mischwasserkanal zu minimieren, soll der Schacht asymmetrisch auf der vorhandenen Trasse eingebaut werden. Für die Einhaltung der kleinsten Näherung zum Mischwasserkanal und der Schaffung von genügend Arbeitsraum auf der Südseite des Kabelschachtes ist es notwendig, den Schacht als Sonderschacht mit geteilter Bodenplatte auszuführen, welche unter der Rohrtrasse auf die Sohle der Baugrube gelegt werden kann.

Laut Aussagen der Stadtentwässerung Dresden vom 22.06.2015 ist die Errichtung des Kabelschachtes an der geplanten Stelle bei Einhaltung der genannten Parameter unter folgenden Auflagen möglich: Der Verbau muss durch Bohren eingebracht werden. Der Verbau muss nach dem Errichten des Kabelschachtes im Erdreich verbleiben.

3.3. Sonstige Medien

Vorgetragene Inhalte

- Stromversorgung

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich im Kreuzungsbereich Postplatz/Wallstraße eine Kabeltrasse der DREWAG befindet, die aufgrund der Platzverhältnisse im Erdreich nicht umverlegt werden kann. Die Gebäude- und Verbauplanung ist entsprechend anzupassen. Die Erschließung des Baufeldes erfolgt über eine neu zu errichtende Umspannstation.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Planung sieht die Sicherung der MS/NS-Trassen im Gehweg Postplatz und im westlichen Gehweg Wallstraße während der Baumaßnahme vor.

Derzeit liegt eine mehrzügige DREWAG-Elt-Fm-Trasse tangierend an der nordöstlichen Gebäudeecke Postplatz/Ecke Wallstraße. Parallel liegen eine mehrzügige DVB- und eine mehrzügige LSA-Trasse. Eine Umverlegung ist infolge fehlender freier Trassen im unterirdischen Bauraum nicht möglich.

Die genaue Lage der Bestandstrassen soll mittels Schürfen festgestellt und das 1. UG und 2.UG ergebnisbezogen in der Geometrie angepasst werden (Versprung). Die Bestandstrassen erhalten im Rahmen der Schurf-Freilegung einen Schutz mittels Halbschalen, so dass ein weiterer störungsfreier Betrieb und Kabeleinzug gegeben ist. Die detaillierte Abstimmung mit der DREWAG erfolgt in der weiteren Planung. Die Einordnung einer neuen Umspannstation ist in der Erschließungsplanung enthalten.

Vorgetragene Inhalte

- Löschwasser

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte, leitungsgebundene Löschwasserbereitstellung seitens der DREWAG nicht garantiert werden kann. Sofern diesbezügliche Erfordernisse bestehen, bedarf es einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der DREWAG.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet können 96 m³/h Trinkwasser über Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m und im Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes im Rahmen des Grundschutzes gesichert.

Der Bedarf der geplanten Sprinkleranlage wird vollständig im Gebäude gespeichert.

Vorgetragene Inhalte

- Entwässerung

In einer Stellungnahme wird bestätigt, dass das im Grundstücksbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung vollständig über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden kann.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass am 07.12.2015 eine Abstimmungsberatung zu den Anbindepunkten an die öffentliche Kanalisation stattgefunden hat. Erschließungsplan und Begründung sind entsprechend anzupassen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Erschließungsplan und Begründung werden im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen bezüglich der vereinbarten Anbindepunkte an das städtische Kanalnetz überarbeitet.

4. Sonstiges

4.1. Belange der Bauaufsicht

Vorgetragene Inhalte

- Kinderspielplatz

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 (3) SächsBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen ist. Für die Anlage des Spielplatzes kommt im Plangebiet nur der Innenhofbereich in Betracht. Es ist sicherzustellen, dass die Festsetzungen zur Dachbegrünung nicht im Widerspruch zu den Anforderungen des Bauordnungsrechtes stehen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes besteht noch eine gewisse Flächenreserve für ein "mehr" an Spielplatzfläche und weniger an Dachbegrünung unter Einhaltung der festgesetzten 50 % Dachbegrünung. Zudem können Spielflächen auch anteilig auf der Dachbegrünung ausgewiesen werden. Insofern besteht hier kein Widerspruch. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Spielplatzfläche erfolgt im Zuge des Bauantragsverfahrens.

Vorgetragene Inhalte

- Abstandsflächen

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass die hofseitigen Außenwände des zum Postplatz und zur nördlichen Marienstraße orientierten Gebäudeflügels in einem Winkel von $< 90^\circ$ aneinander grenzen, damit liegen die Abstandsflächen innerhalb des angrenzenden Gebäudeteils. Dies ist nach § 6 SächsBO unzulässig.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Thema der Abstandsflächenunterschreitung wurde eine Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt geführt.

Relevant für die Abstandsflächen ist die Vorderkante der Balkone / die Ausbildung des Staffelgeschosses mit Attika. Der Innenwinkel in der betreffenden Gebäudeecke beträgt ca. 86°, die Abweichung von 90° ist somit sehr gering. Die geplanten Wohnungen in der Ecksituation sind alle durchgesteckt, also von zwei Seiten belichtet. Die ausreichende Belichtung der Wohnnutzung ist somit gewährleistet. Für einen Abweichungsantrag wurde daher Zustimmung signalisiert.

4.2. Denkmalbelange

Vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die ehemalige westliche Stadtgrenze um das Wilsche Tor und den Postplatz für Denkmalpfleger eine besondere Bedeutung hat. Die nun schon mehrmaligen Änderungen des B-Plans Nr. 54 lassen eine schrittweise Entfernung von den bekannten raumbildenden Aspekten des Schürmann-Entwurfs erkennen, was eine schlichte Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf nahezu unmöglich mache.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 54 sieht für das Baufeld MK9 (Kerngebiet 9) eine von der Platzkante des Postplatzes deutlich zurückgesetzte und gegliederte sechsgeschossige Bebauung vor.

Die Bebauung der Südseite des Postplatzes soll städtebaulich anders gestaltet werden, als dies im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 54 vorgesehen ist. Im Vordergrund steht dabei die städtebauliche Fassung dieses Teils der Platzfläche durch das „Haus Postplatz“ mit Einzelhandelsnutzung, Gastronomie und teilweise Wohnungen. Der Eigentümer hat sich mit der Stadt dahingehend verständigt, die geänderte städtebauliche Zielstellung gemeinsam zu verfolgen, zu deren Umsetzung weitere notwendige Flächen zu arrondieren und mittels einer Änderung des Bebauungsplanes Baurecht herzustellen.

Die Interessen des Eigentümers decken sich mit den städtebaulichen Intentionen der Stadt, die Südseite des Postplatzes als Raum stärker zu fassen, die Platzfläche zu reduzieren, zwischen der Altmarktgalerie und dem Zwinger-Forum ein bauliches Bindeglied herzustellen und die aus der Wilsdruffer Straße kommende Bauflucht auf der Südseite des Platzes aufzunehmen. Das Baufeld des MK9 soll nach Norden verlängert und bis unmittelbar an den Postplatz herangeführt werden. Die Bebauung soll eine Platzkante bilden, welche den Postplatz räumlich schließt. Die Kopfsituation des MK 9 zum Postplatz wird somit begradigt und verbreitert. Die Fassade des Gebäudes wird entsprechend der hochwertigen städtebaulichen Situation und des solitären Charakters des Gebäudes im Kontext mit der umgebenden Bebauung ausgebildet.

4.3. Brandschutz

Vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Forderungen der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum - umzusetzen sind. Es wird auf erforderliche Kurvenradien, permanent nutzbare Fahrbahnbreiten und Achslasten hingewiesen. Behinderungen durch den ruhenden Verkehr sind auszuschließen. Bei Nutzungseinheiten in Gebäuden, bei denen der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte führt und bei denen die OK Brüstungen notwendiger Fenster > 8 m über Geländeoberfläche liegt, können für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Flächen nach DIN oder RL erforderlich sein. Diese Forderung ist besonders bei „nicht durchgesteckten“ Nutzungseinheiten zu beachten, die nur von der Straßenseite über den 2. Rettungsweg erreicht werden können. Aufgrund der verschiedenartig möglichen bzw. zulässigen Nutzungen reicht die Brückenklasse 16 über baulichen Anlagen (Tiefgarage, unterirdische Kanalbauwerke) nicht aus. In der Stellungnahme wird weiterhin auf das Erfordernis der Übereinstimmung der postalischen Adresse mit der künftigen Alarmadresse hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Brandschutzauflagen wird bei der Gebäude- und Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Das Brandschutzkonzept wurde auf Grundlage der Stellungnahme überarbeitet und mit dem Brand- und Katastrophenschutzamt abgestimmt. Die vorgesehenen Anleiterstellen können von den geplanten Aufstellflächen aus erreicht werden.

Vorgetragene Inhalte

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor der nördlichen Baulinie wird ebenso wie die Lade-/Lieferzone vor der westlichen Baugrenze als Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge in Ansatz gebracht werden müssen.

In der Stellungnahme wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei Bäumen an Feuerwehrflächen und Straßen eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m nach DIN 14090 sicherzustellen ist. Bäume dürfen das Anleitern an die Fassaden nicht behindern. Weiterhin erfolgen fachliche Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur möglichen Kampfmittelbelastung.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen dem Brandschutzkonzept, das mit dem Brand- und Katastrophenschutzamt abgestimmt wurde, und werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine straßenbegleitenden Baumpflanzungen möglich. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über die Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes sichergestellt. Ein textlicher Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrags auf Auskunft zur Kampfmittelbelastung ist im Bebauungsplan bereits enthalten.