

Anlage 3

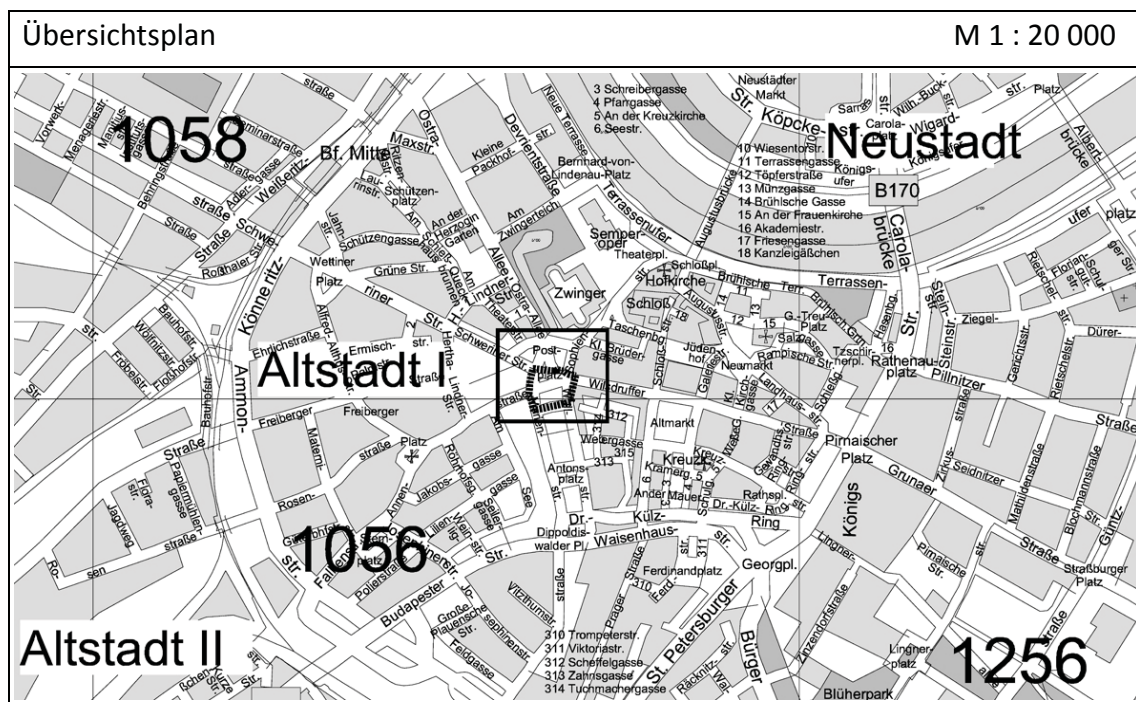
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 54.2 Dresden Altstadt I Nr. 6 Postplatz/Wallstraße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 11.03.2016



Dresden, 06.04.2006

gez. Szuggat

Szuggat

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Bisherige Nutzung	4
1.4.	Derzeitige Nutzung, angrenzende Nutzungen	5
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1.	Planungserfordernis	6
2.2.	Zielsetzung der Planung	7
2.3.	Städtebauliche Zielstellung	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	9
3.4.	Planungsleitbild Innenstadt	10
3.5.	Weitere Planungen	11
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	12
3.7.	Gender Mainstreaming	13
4.	Umweltbelange	13
4.1.	Geologie und Boden	14
4.2.	Oberflächen- und Grundwasser	14
4.3.	Klima	15
4.4.	Gehölzbestand	15
4.5.	Immissionsschutz	15
4.6.	Belichtungsuntersuchungen	16
5.	Grünordnung	17
5.1.	Grünordnerisches Konzept	17
5.2.	Eingriffsregelung und Ersatzpflanzungen	17
6.	Verkehrerschließung	18
6.1.	Bestehende Situation	18
6.1.1.	Äußere Erschließung	18
6.1.2.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	18
6.1.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	18
6.1.4.	Radverkehr	19
6.1.5.	Fußgängerverkehr	19
6.1.6.	Ruhender Verkehr	20
6.2.	Verkehrliche Entwicklungsziele	20

6.3.	Geplante Verkehrsanlagen	20
6.3.1.	Andienung bzw. Tiefgaragenzufahrt zum geplanten Gebäude	20
6.3.2.	Anlieferverkehr	21
6.3.3.	Erschließungsstraße südlich des Gebäudes	21
6.3.4.	Öffentliche Verkehrsanlagen	22
6.3.5.	Stellplatznachweis	22
7.	Medienschließung	22
7.1.	Leitungsbestand	22
7.2.	Neuordnung des unterirdischen Bauraumes	23
7.2.1.	Stadtentwässerung	23
7.2.2.	Deutsche Telekom	24
7.2.3.	Straßen- und Tiefbauamt	25
7.2.4.	DREWAG	25
7.2.5.	DVB AG	27
7.3.	Baufeldfreimachung	27
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	28
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
8.1.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	30
8.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	30
8.1.6.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	30
8.1.7.	Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
8.1.8.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
8.2.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	32
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	32
8.4.	Hinweise	32
9.	Plandurchführung	32
10.	Flächenbilanz	33
11.	Anlagen	33
12.	Gutachten	33

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.2 ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenmitte der Freiburger Straße (Flurstück 3329) und den Postplatz (Flurstück 2615/9),
- im Osten durch die östliche Kante des Straßenbahnsteigs der Zentralhaltestelle an der Wallstraße,
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 2618/15 (Antonsplatz),
- im Westen durch die Westseite der Marienstraße sowie die Flurstücke 2703/2 (Annenstraße), 878/1 und 3327/1 (Freiberger Straße).

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 1,0 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 647/1 und 647/2 sowie Teile der Flurstücke 2615/9, 2618/15, 2619/2 und 2617/6 der Gemarkung Dresden-Altstadt I.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.

1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich in der Dresdner Innenstadt an der Grenze der beiden Stadtteile Innere Altstadt und Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West und bildet den westlichen Abschluss des heutigen Altstadtkerns. Es liegt an der Südseite des Postplatzes zwischen der Wallstraße und der Marienstraße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 Altstadt 1 Nr. 6 und umfasst den Teilbereich MK9 (Kerngebiet 9).

Das Gelände weist keine topographischen Besonderheiten auf. Es ist unbebaut und eben, die Geländehöhe beträgt zwischen 112,00 und 112,40 m NHN.

1.3. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet war Teil der Stadtbefestigung des mittelalterlichen Dresdens. Am heutigen Postplatz befand sich mit dem Wilsdruffer Tor der westliche Stadtausgang. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde für die Entwicklung Dresdens zur Großstadt die Stadtbefestigung abgerissen. Anstelle des Wilsdruffer Tores entstand ein Platz, der erst Wilsdruffer (Thor-)Platz hieß und 1856 in Postplatz umbenannt wurde, weil sich hier – im jetzigen Plangebiet - das 1832 errichtete Hauptpostamt/Fernsprechamt befand. Bereits zu dieser Zeit war der Postplatz ein wichtiger Knotenpunkt des um 1900 entstandenen Dresdner Straßennetzes.

Bei den Luftangriffen auf Dresden 1945 wurden alle Gebäude am Postplatz zerstört, wodurch dieser als Stadtraum verloren ging. Das Schauspielhaus und der Zwinger wurden bis 1948 bzw. 1963 wiederaufgebaut, ein Teil des Telegrafenamtes westlich der Marienstraße konnte weiter genutzt werden. Alle anderen Gebäude wurden vollständig abgerissen.

An ihrer Stelle entstanden in den 1960er Jahren u. a. die Zwingerastätte an der Ostseite, das Lindehaus an der Südostseite (beide Gebäude wurden inzwischen durch Neubauten ersetzt) sowie das Fernmeldeamt an der Südwestseite des Postplatzes.

Allerdings war der Postplatz nie wieder vollständig umbaut und hatte fast ausschließlich eine verkehrliche Funktion. Auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54.2 blieb nach der Sprengung des ehemaligen Fernsprechamtes im Jahr 1952 ohne Bebauung.

1.4. Derzeitige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Derzeit ist das Plangebiet unbebaut und weist erhebliche städtebauliche bzw. gestalterische Defizite auf. Nutzung und Gestaltung der Fläche sind der zentralen innerstädtischen Lage in keiner Weise angemessen, sondern vermitteln durch minderwertige Flächennutzung einen Eindruck der städtebaulichen Ödnis.

Der nördliche Teilbereich (T. v. Flurstück 2615/9) wird als Parkplatz mit öffentlichen Stellplätzen und Taxiständen genutzt. Der Bereich wurde beim Umbau des Postplatzes 2005/2006 nicht neu gestaltet, wurde aber im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkehrsbauvorhaben Postplatz für Baumpflanzungen genutzt. Im Bereich des Flurstücks 647/1 weist das Plangebiet eine größere Rasenfläche sowie vier große Platanen auf.

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet die Zentralhaltestelle Postplatz der Dresdner Verkehrsbetriebe AG (DVB) an. Dabei handelt es sich um einen der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Stadt Dresden an dem sieben Straßenbahn- und zwei Buslinien verkehren. Die Zentralhaltestelle Postplatz umfasst Bahnsteige in der Wallstraße und in der Wilsdruffer Straße. Der Haltestellenbereich in der Wallstraße schließt direkt an das Plangebiet an.

Östlich der Wallstraße schließt sich das 2002 errichtete und 2009 erweiterte ECE-Einkaufszentrum „Altmarktgalerie“ an. Südlich ist auf den Flächen zwischen Dippoldiswalder Platz und dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 54.2 eine Wohnbebauung in Vorbereitung. Westlich der Marienstraße befinden sich das 1984 fertig gestellte Fernmeldegebäude sowie das 1875 errichtete Telegrafnamt, die seit Jahren nicht genutzt werden. Das Telegrafnamt ist durch eine große Mauer vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt. Für diese Flächen ist eine Umnutzung bzw. Neubebauung in Planung.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich bedeutende kulturhistorische und kulturelle Bauten des Dresdner Stadtzentrums sowie kerngebietstypische Nutzungen der Dresdner Innenstadt. Auf der Nordostseite des Postplatzes befindet sich mit dem Zwinger ein bedeutendes Barockbauwerk aus dem 18. Jahrhundert. Beim Blick am Zwinger vorbei in die Sophienstraße zeigt sich die historische Altstadt Dresdens u. a. mit Schloss, Hofkirche und Semperoper.

Östlich und westlich des Platzes befinden sich die Neubauten Wilsdruffer Kubus (Bürogebäude der SAP, Niederlassung Dresden) und Zwinger-Forum (Büro- und Hotelneubau).

Die Randbebauung an der Wallstraße aus den 1950er Jahren ist von Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen geprägt. Entlang der Marienstraße befinden sich die achtgeschossigen Wohngebäude „Am See“ in Plattenbauweise, die in den letzten Jahren saniert wurden.

Den Kreuzungsbereich Wilsdruffer Straße/Wallstraße dominiert die moderne Stahl-Glas-Konstruktion des „Schmetterlingsdaches“ der Zentralhaltestelle mit zwei großen Pylonen. Durch die großen Pylone und das Dach, unter dem auch der Kraftfahrzeugverkehr durchfährt, entsteht eine Eingangssituation in die Altstadt. Gleichzeitig soll damit an das Wilsdruffer Tor erinnert werden, das sich an gleicher Stelle befand.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 54 setzt auf den zu ändernden Flächen das Kerngebiet MK 9 fest. Für das MK 9 ist eine über eine Baulinie nach außen definierte geschlossene Bebauung die Entwicklung von sechsgeschossigen Hofhäusern mit einem Wohnanteil von 30 % festgesetzt. Die Erschließung der Hofhäuser erfolgt ausschließlich über die Wallstraße.

Seitens des Eigentümers des Flurstückes 647/1 besteht das Interesse, die Bebauung der Südseite des Postplatzes auf dem genannten Grundstück sowie in den zum Postplatz vorgelagerten Flächen städtebaulich anders zu gestalten, als dies im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehen ist. Im Vordergrund steht dabei die städtebauliche Fassung dieses Teils der Platzfläche durch ein Geschäftshaus mit Einzelhandelsnutzung. 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 Bebauungsplans Baurecht herzustellen.

Die Änderung ist erforderlich, um die Planung den gegenwärtigen Erfordernissen anzupassen, ein ausreichendes Erschließungskonzept zu entwickeln und auf dieser Grundlage ein funktional und gestalterisch neues Konzept für den nördlichen Bereich des MK 9 zwischen Wallstraße und Marienstraße zu entwickeln. Die Umsetzung dieser Ziele soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 ermöglicht werden.

Durch das Umweltamt wurde im Vorfeld des Änderungsverfahrens geprüft, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorliegt und ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im Ergebnis dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die im UVPG genannten Schutzgüter zu erwarten sind, so dass keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird (die nach § 17 UVPG zu einer Umweltprüfung nach BauGB führen würde). Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens im Bereich der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Zum anderen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2. Zielsetzung der Planung

Mit der geplanten Bebauung soll die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der 1,0 ha großen Fläche auf der Südseite des Postplatzes zwischen Wall- und Marienstraße erfolgen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, den Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses („Haus Postplatz“) auf dem Flurstück 647/1 der Gemarkung Altstadt I unter Einbeziehung von städtischen Flächen (T. v. Flurstück 2615/9) planungsrechtlich zu sichern.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 folgende Planungsziele verfolgt:

- Bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche;
- Städtebauliche Arrondierung des Bereiches Südseite Postplatz zur weiteren Entwicklung der Dresdner Innenstadt als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum;
- Sicherung von Wohnnutzung
- Städtebauliche Neuordnung der gegenwärtig ungenutzten Fläche und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 als MK 9 festgesetzten Gebietes in Nachbarschaft zu dem vorhandenen Einkaufszentrum der Altmarktgalerie östlich der Wallstraße
- Ausbildung eines städtebaulich markanten Baufensters entlang von Postplatz, Marienstraße und Wallstraße
- Planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen und hochbaulichen Konzeptes durch Festsetzungen zur Lage, Kubatur und Erschließung des geplanten Gebäudes
- Regelung der verkehrlichen Erschließung und Sicherung einer freiraumplanerischen Gestaltung der Flächen um den Neubau.

2.3. Städtebauliche Zielstellung

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

Seitens des Eigentümers des Flurstückes 647/1 besteht das Interesse, die Bebauung der Südseite des Postplatzes städtebaulich anders zu gestalten, 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 Änderung ist erforderlich, um die Planung den gegenwärtigen Erfordernissen anzupassen, ein ausreichendes Erschließungskonzept zu entwickeln und auf dieser Grundlage ein funktional und gestalterisch neues Konzept für den nördlichen Bereich des MK 9 zwischen Wallstraße und Marienstraße zu entwickeln. Die Umsetzung dieser Ziele soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ermöglicht werden.

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.

Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, in der Kopfsituation des MK 9 zum Postplatz ein Baufeld für ein solitäres Gebäude auszubilden, umgrenzt durch den Postplatz im Norden, die Wallstraße im Osten, die Marienstraße im Westen und eine Fußwegverbindung im Süden. Dieses Baufeld soll durch ein Geschäfts- und Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 4.270 m² bebaut werden. Vorgesehen sind sechs Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 23,50 m, ein Staffelgeschoss und zwei Tiefgeschosse. Die Nutzung des geplanten Gebäudes soll in den unteren Etagen (EG - 2.OG) durch Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen sowie einen Fitness/Wellnessbereich erfolgen. Ab dem 3. Obergeschoss schließen sich Wohnetagen an. Das Staffelgeschoss (6.OG) soll teilweise zum Wohnen und gastronomisch genutzt werden.

Die Fassade des Gebäudes wird entsprechend der hochwertigen städtebaulichen Situation und des solitären Charakters des Gebäudes im Kontext mit der umgebenden Bebauung ausgebildet. Erforderliche technische Anlagen werden unterhalb der Attikahöhe integriert bzw. als Teil des Staffelgeschosses oberhalb der Attika separat eingehaust.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der seit 2013 wirksame Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich u. a. in innerstädtischen Einkaufszentren dokumentieren. Darüber hinaus ist damit die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen verbunden.

Die Ansiedlung und/oder Erweiterung von Einkaufszentren ist laut LEP nur noch in Ober- und Mittelzentren und dort bei innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig, wo sie zur Stärkung innerstädtischer Funktionen beitragen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan, verbindlich seit dem 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Der Wirtschaftsraum Dresden soll durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert und ausgebaut werden. Zur

Verbesserung der Standortfaktoren soll die Innenstadt als Schwerpunkt des Einzelhandels aber auch des Wohnens durch weitere Steigerung ihrer Attraktivität verbessert werden.

Das Plangebiet liegt im regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. In der gegenwärtigen Fortschreibung des Regionalplanes ist der Bereich zur Festlegung als Vorbehaltsgebiet Hochwasseranpassung vorgesehen.

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.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächenutzungsplan in den Grenzen vom 31.12.1996, wirksam seit 10.12.1998) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil/Grün- und Freifläche Parkanlage (Promenadenring) dargestellt. Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 54.2 sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des FNP in den Grenzen des Plangebietes entwickelt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Entwurf des im Verfahren befindlichen neuen FNP wird der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes mit der Darstellung als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion, Stadtzentrum Rechnung getragen. Der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigung ist als Grün- und Freifläche Parkanlage dargestellt.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK Zukunft Dresden 2025+) beschlossen. Die weitere Entwicklung des Stadtzentrums wird darin als eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung benannt. Dabei sollen u. a. durch eine gezielte Einzelhandelsentwicklung Wechselwirkungen mit anderen

Wirtschaftsbereichen wie Tourismus, Verkehr, Dienstleistungen usw. positiv beeinflusst werden.

Allerdings fehlt es im Bereich der Innenstadt zur Zeit noch an funktionaler Vielfalt und an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Für die weitere Entwicklung des Stadtzentrums werden im INSEK Zukunft Dresden 2025+ u. a. folgende Zielstellungen formuliert:

- Standortvorteile für Wohnfunktion in der Innenstadt nutzen,
- Weitere funktionale Aufwertung der Innenstadt: prioritäre baulich-funktionale Weiterentwicklung der Entwicklungskerne Prager Straße, Wiener Platz, Neumarkt, Postplatz und Innere Neustadt/Regierungsviertel
- Harmonisches Orts und Landschaftsbild bewahren und entwickeln: Stadtreparatur fragmentierte Bereiche,

Innerhalb der hierarchischen Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Dresden hat das Stadtzentrum übergeordnete Bedeutung. Für die Unterstützung des Facheinzelhandels, den anspruchsvollen Ausbau, die Sicherung und Stärkung des Wohnens, die funktionale Vervollständigung und die Aufwertung der öffentlichen Räume besteht höchste Handlungspriorität.

3.4. Planungsleitbild Innenstadt

Die 2008 durch den Stadtrat beschlossene Fortschreibung des „Planungsleitbildes der Dresdner Innenstadt“ betont die nach wie vor hohe Priorität der Entwicklung der Dresdner Innenstadt sowie der Innen- vor Außenentwicklung:

Vielfältige Nutzungsmischung in der Stadt der kurzen Wege: Zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer lebendigen Innenstadt gehört eine möglichst kleinteilige Funktionsmischung in einer diversifizierten und kompakten Stadtstruktur. Die Vorzüge dieses Konzepts liegen auf der Hand: Bewohnern und Besuchern bietet sich eine vitale Innenstadt mit Atmosphäre und Ausstrahlung. Handel, Dienstleistung und Kulturbetrieb profitieren von Synergien und Kopplungseffekten. Der Betrieb öffentlicher wie privater Infrastrukturen lässt sich effizient und wirtschaftlich gestalten. Außerdem erhöhen belebte Stadträume das Sicherheitsgefühl. Nähe und Erreichbarkeit unterschiedlichster Nutzungen sichern ein hohes Versorgungsniveau, sie sparen Wege und regulieren Verkehr bereits im Ansatz.

Urbanes Stadtzentrum und hochwertige Grünräume: Ausbau und Aufwertung innerstädtischer Freiräume sowie ihre Vernetzung untereinander und mit dem gesamtstädtischen Freiraumsystem steigern die Lebensqualität. Ein kleinräumiges Netz hochwertiger Freiräume schafft ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld und sorgt für ein gesundes Stadtklima in der „Wärmeinsel“ Stadt. Anspruchsvoll gestaltet und mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen ausgestattet erhöht es die Wohnqualität und ist ein maßgeblicher Standortfaktor. Attraktive Platz- und Straßenräume sowie hochwertige Grünanlagen stehen in einer spannungsreichen Wechselbeziehung zueinander und spiegeln so das einzigartige Wechselspiel der Stadtlandschaftsfigur Dresdens im Kleinen wieder.

Zu den Haupteinkaufsbereichen im Stadtzentrum wird u. a. ausgeführt: Die zentralen Haupteinkaufsbereiche der Dresdner Innenstadt befinden sich in der Altstadt mit Alt- und Neumarkt, Wilsdruffer Straße sowie See- und Wallstraße, in den Bereichen von Prager Straße,

Wiener Platz und Georgplatz sowie entlang von Haupt- und Königstraße. Der weitere Ausbau sowie Diversifizierung und Qualifizierung dieser Standorte hat Priorität. Aufgrund von Erfahrungswerten ist eine Konzentration auf diesen Umriss anzustreben. Im Innern sollen mit einer mehrpoligen Schwerpunktsetzung möglichst vielfältige attraktive Auflagen für den Facheinzelhandel entstehen.

3.5. Weitere Planungen

Im Jahr 1991 gab es einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Neugestaltung des Postplatzes und der Wallstraße, den unter 33 eingereichten Arbeiten das Kölner Architekturbüro Prof. Schürmann und Partner gewann. Die Idee des sogenannten Schürmann-Planes war es, die einzigartige Folge von Dresdner Plätzen (Albertplatz, Neustädter Markt, Schlossplatz, Theaterplatz) aufzugreifen und den Postplatz darin einzugliedern. Dieser sollte daher verkehrsberuhigt und durch Gebäude in drei kleinere Teilräume gegliedert werden. Wesentlicher Bestandteil des Planes war es zudem, den Verlauf der historischen Stadtbefestigung in Form eines begrünten Promenadenringes nachzuvollziehen.

Aus dem Schürmann-Plan wurde der Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße entwickelt. Dieser trat am 5. Mai 2000 in Kraft und wurde in den vergangenen Jahren teilweise umgesetzt. Realisiert wurden die anspruchsvolle Frei- und Verkehrsanlagenplanung für die Wallstraße, Wilsdruffer Straße und den Postplatz sowie die Neubauten Wilsdruffer Kubus und Zwinger-Forum.

Am 28. August 2012 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau, ein 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 durchzuführen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 54.1 war die Festsetzung von Maßnahmen zum Gebäudeschutz für den Fall eines Hochwasserereignisses für die überschwemmungsgefährdeten Gebiete der Elbe für die Baufenster des MK1, MK2, MK3 und MK4.

Am 30. Januar 2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für ein 3. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 54. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.3 war erforderlich, um die Planung an das funktional und gestalterisch weiterentwickelte städtebauliche Konzept für die bebaubaren Flächen zwischen Dippoldiswalder Platz und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54.2 anzupassen und dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

Am 4. März 2015 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54. Der Bebauungsplan Nr. 54 a hat die Festsetzung der Möglichkeit zur Integration einer Wohnnutzung im Bereich westlich der Marienstraße und südlich der Freiburger Straße (Baufenster des MK5 und MK6) zum Ziel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.2 ist von den genannten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 54 nicht betroffen.

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.2 steht der bereits realisierte Bebauungsplan Nr. 337, Dresden Altstadt Nr. 33, Wilsdruffer Straße/ Wallstraße - Erweiterung Altmarktgalerie (Inkrafttreten am 23.07.2009).

Mit diesem Bebauungsplan wurde die Einzelhandelsnutzung des ECE-Einkaufszentrums „Altmarktgalerie“ bis zur Wilsdruffer Straße bzw. zum Postplatz erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.2 überschneidet sich teilweise mit dem Umgriff des Planfeststellungsbeschlusses „Pilotprojekt Linie 2“, Vorhaben Nr. 3.3.2, Verkehrsvorhaben Postplatz vom 28.09.2004. Dieser Planfeststellungsbeschluss beinhaltet die Festsetzung der Lage der Straßenbahntrassen und der dazugehörigen technischen Anlagen sowie der angrenzenden Verkehrsanlagen und die Neuordnung des unterirdischen Bau- raumes. In den rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss wird durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54 nicht grundlegend eingegriffen. Eine Abweichung ist insofern erforderlich, als der Standort dreier, als grünordnerischer Ausgleich festgesetzter Bäume über- plant wird. Hierfür ist ein grünordnerischer Ausgleich vorgesehen.

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

Naturschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzge- setz vorhanden. Der Verlust geschützter Gehölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden auszugleichen.

Denkmalschutz

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste mit den nach den §§ 2 und 10 SächsDSchG erfassten Kulturdenkmalen beinhaltet zahlreiche geschützte Einzelbau- werke in der näheren Umgebung des Plangebietes, u. a. Zwinger und Schauspielhaus, aber auch das 1928 erbaute runde Wartehäuschen in der Mitte des Postplatzes (wegen seiner markanten Dachform „Käseglocke“ genannt) sowie die östlich angrenzenden Wohngebäude der 1950er Jahre an der Wallstraße. Auf der Freifläche westlich der Marienstraße befindet sich das Denkmal „Panzerkette“ für die Opfer des Volksaufstandes am 17. Juni 1953.

Archäologie

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“. Die verbindende Courtinenmauer verläuft diagonal durch das Quartier zwischen Marien- bzw. Wallstraße. Bei den genannten Befestigungen handelt es sich insgesamt um ein Bodendenkmal nach § 2 SächsDSchG.

Es ist nach inzwischen vorliegenden Aufschlüssen im Stadtgebiet davon auszugehen, dass sich nicht unerhebliche Teile der Befestigungsanlagen im Boden erhalten haben. Angesichts des flächigen obertägigen Verlustes an historischer Stadtstruktur kommt dieser untertägigen Kontur besondere Bedeutung zu. Bei künftigen Bauvorhaben ist daher darauf zu achten, dass zu erwartende archäologisch bedeutsame Bodenfunde erhalten werden können.

Da die exakte Lage der Befestigungswerke und deren Erhaltungszustand unterhalb der Kel- lersohlen der Vorkriegsbebauung unklar sind, müssen bei Neubauvorhaben, die in den Un- tergeschossen in die Befestigungsanlagen eingreifen, im Vorfeld archäologische Untersu- chungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Hierzu wird eine Gra-

bungsvereinbarung mit dem Bauherrn abgeschlossen. Im Ergebnis der Grabungen werden detaillierte Festlegungen zur Gründung und zur Planung der Untergeschosse getroffen.

3.7. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05.04.06 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen bzw. Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitenden Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen. Damit können geschlechtsspezifische Aussagen oder Zuordnungen auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. FNP und Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz. Erst die nachfolgende Ausführungsplanung kann in der Regel Ansatzpunkt für eine geschlechtergerechte Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen bilden.

Mit dem angestrebten Bebauungsplan kann in besonderer Weise auf die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger Rücksicht genommen werden:

- Das Planungsgebiet liegt in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und ist mit Straßenbahn- und Buslinien sehr gut erreichbar. Hierdurch wird es Menschen ohne Führerschein (insbesondere Senioren; Jugendlichen) erleichtert, zu den geplanten kulturellen und gastronomischen Nutzungen und Dienstleistungsangeboten zu gelangen.
- Durch die Konzentration der notwendigen Erschließungsanlagen und die Planung und Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird für die angestrebte Wohnnutzung kein Durchgangsverkehr oder zusätzlicher Parkdruck erzeugt.
- Die Anbindung an eine große Freiraumachse (Promenadenring um die Altstadt/Abschnitt West) als überwiegend verkehrsfreie Fußgängerverbindung wird in der angestrebten Dimensionierung und Ausgestaltung sowohl das Sicherheitsbedürfnis von Frauen, die Bedürfnisse von Familien mit Kindern als auch die Belange für Behinderte und ältere Menschen tragen können.

4. Umweltbelange

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung ersetzt innerhalb des

Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54, in dem die Umweltbelange bereits ermittelt und abgewogen wurden.

Da es sich bei dem Planverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes. Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend Aussagen zu den relevanten Umweltbelangen getroffen.

4.1. Geologie und Boden

Im Bereich des Plangebietes muss zuoberst mit unterschiedlich mächtiger Aufschüttung (maximal 5 m) gerechnet werden, unter denen vorwiegend Sande und Kiese, teilweise schluffige Sande bis tonige Schluffe folgen. Für das Bauvorhaben soll deshalb eine Baugrunduntersuchung durch Bohrungen erfolgen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 ist eine vollständige Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebietes festgesetzt. Auch mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 wird das Plangebiet vollständig überbaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenfunktionen sind damit nicht mehr gegeben. Die bisher noch vorhandenen Rasenflächen, in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich war, entfallen. Gegenüber der rechtskräftigen Planung (Bebauungsplan Nr. 54) tritt keine Verschlechterung der Situation ein.

4.2. Oberflächen- und Grundwasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie nördlich des Plangebietes ist die Elbe.

Aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen ist der natürliche Gebietswasserhaushalt als verdunstungs- und versickerungsdominiert anzunehmen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist der natürliche Wasserkreislauf jedoch unterbrochen.

Die Grundwasserstände im Umfeld der Baumaßnahme liegen zwischen 105,01 m NHN (NW) und 111,30 m NHN (HGW). Der Grundwasser-Flurabstand innerhalb des Plangebietes beträgt bei mittlerem Grundhochwasser > 3 m. Die Grundwassergeschützteit ist damit gering.

Ein hydrogeologisches Gutachten der Umweltbüro GmbH Vogtland zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung hat ergeben, dass die geplante Bebauung des Gebietes einschließlich der zwei Tiefgeschosse durchführbar und genehmigungsfähig ist.

Durch die geplante Tiefbebauung mit einer maximalen Einbindetiefe von 103,00 m NHN (entsprechend einer Gründungskote im Regelbereich von 9,30 m unter der Bezugshöhe von 112,30 m NHN) kommt es zu keinen unverträglichen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper. Eine Erlaubnis für das dauerhafte Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers kann in Aussicht gestellt werden.

Die bauzeitliche Grundwasserhaltung führt zu erheblichen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt mit deutlichen Auswirkungen auf benachbarte Grundwassernutzungen und Gebäude und wird daher nur mit umfangreichen Auflagen zur Beweissicherung möglich sein. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann nur für Zeiträume in Aussicht gestellt werden, in denen

Grundwasser nicht in relevanten Mengen für die Klimatisierung von Gebäuden genutzt wird (Winterhalbjahr).

Während des Hochwassers von Elbe und Weißeritz 2002 war das Plangebiet durch die Weißeritz und die Elbe überschwemmt. Aufgrund der zwischenzeitlich realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen an Elbe und Weißeritz liegt die Fläche nicht mehr im Bereich des Überschwemmungsgebietes und auch außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

4.3. Klima

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des innerstädtischen Überwärmungsbereichs hoher Intensität, in dem möglichst Entsiegelungs- bzw. intensive Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und eine Reduzierung der Immissionsbelastung durch Emissionsminderung angestrebt wird. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 54 treten keine planungsbedingten Verschlechterungen ein.

4.4. Gehölzbestand

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Kernbereich und ist komplett anthropogen überformt. Die Flächen sind zum großen Teil gepflastert oder asphaltiert und werden als Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt. Westlich der Wallstraße und südlich des Parkplatzes befindet sich eine brachliegende Wiesenfläche. Die Platzfläche westlich der Marienstraße wurde mit wassergebundener Wegedecke gestaltet. Im östlichen und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Baumgruppen.

Für die Errichtung des Gebäudes am geplanten Standort ist die Fällung von 9 Bäumen notwendig. Dabei handelt es sich um eine in den 1980er Jahren gepflanzte Platanenreihe an der Wallstraße (4 Stück), drei Platanen auf der Ostseite des bestehenden Parkplatzes sowie um zwei Götterbäume.

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 der Gehölzbestand an der Wallstraße nicht zur Erhaltung vorgesehen, sondern als Verlust in die seinerzeitige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingegangen. Durch die vorliegende Planung ergeben sich somit keine Veränderungen. Allerdings steht der Entfall der 4 vitalen Platanen im Widerspruch zu dem zwischenzeitlich durch den Stadtrat beschlossenen Straßenbaumkonzept (Beschluss SR/007/2009).

Der notwendige Ersatz für die ersatzpflichtigen Fällungen wurde auf der Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden berechnet.

4.5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in erheblichem Maß durch Verkehrslärm (Kfz, Straßenbahn- und Busverkehr) von den angrenzenden Straßen belastet. Die Lärmkartierungen des Umweltamtes für den Geltungsbereich des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 337 aus dem Jahr 2007 weisen an den Gebäudefassaden zur Wilsdruffer Straße eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vor allem in den Nachtstunden aus. Perspektivisch ist jedoch davon auszugehen, dass diese Belastung durch die in der Verkehrsprognose 2025 erwartete Reduzierung des MIV reduziert wird.

Gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 ergeben sich nur geringfügige Veränderungen, so dass keine Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen der geplanten Bebauung wurde durch das Umweltamt eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Im Gutachten des Büros Schallschutz Consulting Dr. Fürst wurden anhand der einschlägigen Berechnungsverfahren die Einwirkung von Straßen- und Schienenlärm des öffentlichen Verkehrs auf das Plangebiet sowie die vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm-Immission in dessen Nachbarschaft untersucht.

Hierfür wurden die durch die einzelnen Schallquellen verursachten Schallimmissionen berechnet und mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sowie den Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsgrenzwerten der BImSchV und TA Lärm verglichen. Die Schallimmissionsprognose vom 26.06.2015 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Einwirkung von öffentlichem Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet

Der Orientierungswert nach DIN 18005-Verkehr für ein Kerngebiet wird tags und nachts überschritten. Für die Fassaden des Gebäudes wurden die Lärmpegelbereiche IV und V sowie erforderliche Gesamtbauschalldämmmaße für Wohnräume von bis zu $R'_{w,res} = 45$ dB und für Büronutzung von bis zu $R'_{w,res} = 40$ dB ermittelt.

Einwirkung von Gewerbelärm auf die Nachbarschaft des Plangebietes

Die vom Bauvorhaben in der Nachbarschaft verursachte Geräusch-Zusatzbelastung unterschreitet die Orientierungswerte nach DIN 18005-Gewerbe tags um mehr 15 dB und nachts an allen Immissionsorten um mindestens ca. 3 dB.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden auf Grundlage der Schallimmissionsprognose für die Neubebauung bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen, der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen.

Zum Schutz sensibler Nutzungen in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst vor Gewerbelärm sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Schallimmissionsprognose für die Schallabstrahlung Lüftungs- und climatechnischer Anlagen die nicht zu überschreitenden Schalleistungspegel nachzuweisen.

4.6. Belichtungsuntersuchungen

Zwischen dem Haus Postplatz und der künftigen südlich angrenzenden Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.3 beträgt der Gebäudeabstand ca. 12 m. Aufgrund der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß SächsBO zwischen den

beiden Gebäuden wurde durch das Büro Krebs + Kiefer ein Gutachten zur Beurteilung der Belichtungssituation der geplanten Wohnungen erstellt.

Ziel des Belichtungsgutachtens war es, für den Neubau „Haus Postplatz“ und die Nachbarbebauung, Neubau „Merkur II“ in der Wallstraße die Tageslichtanforderungen an Wohnräume nach DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ Teil 1 „Allgemeine Anforderungen“ zu untersuchen und nachzuweisen. Die Untersuchung erfolgte für ausgewählte Räume im Block zur Wallstraße „Merkur II“ Nordseite und dem „Haus Postplatz“ Südseite und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die geplanten Wohnnutzungen im Haus Postplatz beginnen ab dem 3. Obergeschoss mit einer Fußbodenhöhe von 12,80 m über Gelände. Die nach Süden orientierten Wohnungen sind alle über Eck angeordnet und erreichen die Tageslichtanforderungen an Wohnräume.

Im Haus Merkur II beginnt die Wohnnutzung im 2. Obergeschoss, wobei nur die Gebäudeecken mit Wohneinheiten besetzt sind und jede Wohnung an der Nordseite auch über einen nach Osten oder Westen belichteten Raum verfügt. Die Tageslichtanforderungen an Wohnräume nach DIN 5034 werden eingehalten. Die Büroräume im 2. Obergeschoss erfüllen ebenfalls die Anforderungen. Ab dem 4. Obergeschoss sind ausschließlich Wohneinheiten geplant. Für die Eckwohnungen ist eine Belichtung nach Osten bzw. Westen vorgesehen. Wohnungen die nach Norden orientiert sind, werden gleichzeitig nach Süden durchgesteckt. Die Tageslichtanforderungen an Wohnräume nach DIN 5034 werden auch hier eingehalten.

5. Grünordnung

5.1. Grünordnerisches Konzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde ein Konzept der Grüngestaltung für das gesamte Plangebiet erarbeitet. Wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes war die Neuanlage eines Grünzuges um den Altstadtring. Die Planung ging davon aus, mit der Anlage einer vierreihigen Baumallee an einem Wasserlauf im Bereich der ehemaligen Marienallee sowohl eine Fußgängerbeziehung in nord-südlicher Richtung zu schaffen als auch für Anwohner Erholungsflächen zur Verfügung zu stellen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.2 wurde als grünordnerische Maßnahme die Pflanzung einer Baumgruppe (3 Bäume) im Bereich des Postplatzes festgesetzt. Diese 3 Bäume (Platanen) wurden im Rahmen der Realisierung der Verkehrsbaumaßnahme Postplatz als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme an den festgesetzten Standorten auf der Südseite des Postplatzes gepflanzt.

Aufgrund der baulichen Entwicklung des Plangebietes und dem Heranrücken des geplanten Gebäudes an die Platzkante des Postplatzes ist der Erhalt dieser Baumgruppe nicht möglich. Das grünordnerische Konzept für den Bebauungsplan Nr. 54.2 umfasst im Wesentlichen die hochwertige Gestaltung und intensive Begrünung des Innenhofbereichs oberhalb des 3. OG.

5.2. Eingriffsregelung und Ersatzpflanzungen

In entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig. Der Verlust geschützter Gehölze ist entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden auszugleichen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von insgesamt 9 Bäumen:

- 4 Platanen an der Wallstraße, gepflanzt in den 1980er Jahren; StU 140-225 cm
- 3 Platanen am Postplatz, gepflanzt 2006, StU 50-65 cm
- 2 Götterbäume, StU 45 bzw. 165 cm

Der Gehölzbestand an der Wallstraße war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 nicht zur Erhaltung vorgesehen. Der notwendige Ersatz für die ersatzpflichtigen Fällungen wurde auf der Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden berechnet.

Der Ersatz für die zu fällenden Bäume ist voraussichtlich als finanzieller Ersatz nach Gehölzschutzsatzung für öffentliche Flächen zu leisten und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

6. Verkehrserschließung

6.1. Bestehende Situation

6.1.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist äußerlich von der Wilsdruffer Straße und von der Wallstraße bzw. von der Marienstraße aus sowohl für den MIV als auch den ÖPNV erschlossen. Mit dem 2005/2006 erfolgten verkehrsberuhigten Ausbau des Postplatzes und der zentralen Umsteigehaltestelle für Straßenbahnen und Busse wurde der wesentliche Teil der geplanten verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich realisiert.

6.1.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

In den Postplatz münden insgesamt sieben Straßenzüge, einige davon sind allerdings für den MIV nicht nutzbar. Zudem sind die Abbiegemöglichkeiten eingeschränkt. Die Haupttrouten für den MIV konzentrieren sich in Ost-/Westrichtung von der Freiburger Straße über den Postplatz in die Wilsdruffer Straße und umgekehrt.

In Nord-Süd-Richtung bzw. in der Gegenrichtung kann nur die Marienstraße durch den MIV befahren werden, die Wallstraße ist nur für den Lieferverkehr freigegeben. Ebenfalls über die Marienstraße erfolgt die Erschließung der Altmarktgalerie. Von der Marienstraße aus kann links in die Annenstraße sowie rechts auf den Postplatz in Richtung Wilsdruffer Straße abgelenkt werden. Von der Freiburger Straße ist ein Rechtsabbiegen in die Marienstraße möglich.

6.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Zuge der Verkehrsbaumaßnahme Postplatz wurden die Anlagen für den ÖPNV vollständig neu geordnet und erneuert. Die Gleistrassen sind in der Freiburger Straße/Wilsdruffer Straße sowie Wallstraße/Ostra-Allee und Sophienstraße gebündelt und auch durch Busse befahrbar.

Am Postplatz befindet sich eine zentrale Umsteigehaltestelle der DVB AG mit Bahnsteigen in der Wallstraße und in der Wilsdruffer Straße. Die Haltestellen sind barrierefrei gestaltet. Die Haltestelle in der Wilsdruffer Straße wird bei einer Länge von 90 m von maximal zwei Straßenbahnen gleichzeitig bedient, an der 100 m langen Haltestelle in der Wallstraße halten bis zu drei Fahrzeuge. Die Wallstraße wird ausschließlich vom ÖPNV genutzt, d. h. dort befindet sich ein besonderer Bahnkörper, an den die Bahnsteige unmittelbar angrenzen. In der Wilsdruffer Straße handelt es sich um eine Haltestelle in Mittellage mit Seitenbahnsteigen. Die Marienstraße wird ebenfalls durch eine Buslinie der DVB AG genutzt; nahe der Einmündung in die Freiburger Straße befindet sich eine Haltestelle am westlichen Fahrbahnrand. Im Zuge der Marienstraße befinden sich außerdem zwei Haltestellen des Regionalverkehrs (RVD-Nachtbus 333 und 360), diese liegen im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 54.3.

Insgesamt wird der Postplatz von sieben Straßenbahnlinien und zwei Buslinien im Linienverkehr befahren. Die Kreuzung der Straßenbahntrassen mit dem MIV/Rad- und Fußgängerverkehr wird durch eine Haltlichtanlage (Rot/Dunkel) abgesichert.

6.1.4. Radverkehr

Die Marienstraße ist laut Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden Teil einer Radhaupttroute und besitzt im Bestand in beiden Richtungen Radschutzstreifen. Im Zuge der Freiburger Straße/Wilsdruffer Straße befinden sich neben den Fahrspuren für den MIV in beiden Richtungen separate Radfahrstreifen mit einer Breite von 1,80 m.

Die Fußgängerzonen in der Wallstraße und die Platzfläche des Postplatzes sind für den Radverkehr freigegeben. Problematisch ist, dass die Platzfläche aus manchen Richtungen nicht oder nur umständlich regelkonform erreicht werden kann.

Im Bereich des Postplatzes gibt es sieben Standorte von Fahrradabstellanlagen mit insgesamt ca. 50 Fahrradbügeln, davon befindet sich eine Anlage innerhalb des Plangebietes. Hier befinden sich zwischen Freiburger Straße und Wallstraße 13 Fahrradabstellbügel, für welche Ersatzstandorte ausgewiesen werden müssen. Als Ersatz für die entfallenen Fahrradstellplätze sind in der Planung 13 Anlehnbügel vorgesehen. 7 Bügel werden im aufgeweiteten Gehwegbereich zum Postplatz und 6 Bügel im Gehwegbereich an der Marienstraße gegenüber der Einmündung der Annenstraße eingeordnet.

6.1.5. Fußgängerverkehr

Als Ergebnis der Umgestaltung des Postplatzes im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Verkehrsbaumaßnahme wurden großzügige und behindertengerechte Anlagen für den Fußgängerverkehr geschaffen. Zu Gunsten einer großzügigen Querung der gesamten Platzfläche wurde weitgehend auf eine Kanalisierung der Fußgängerströme verzichtet. Die Betonung wurde auf eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität gelegt. Signalisierte Fußgängerquerungen sind daher nur im Zusammenhang mit den Haltestellen der DVB AG angeordnet.

Von der Wallstraße kommend ist außerdem noch in Richtung Wohnbebauung längs der Marienstraße sowie in Richtung Annenstraße (Schulweg zur Internationalen Schule) ein erhöhtes Fußgängeraufkommen zu verzeichnen. In der Marienstraße ermöglichen Fahrbahnteiler in der Fahrbahnmitte ein sicheres Überqueren.

6.1.6. Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr gibt es im Plangebiet derzeit in Form eines kostenpflichtigen Parkplatzes mit 25 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung. Davor befindet sich eine Taxiwartefläche. Die Taxis dürfen als einzige Verkehrsteilnehmer aus der Freiburger Straße nach links in die Marienstraße einbiegen.

Weitere öffentliche, gebührenpflichtige Parkplätze befinden sich in der Umgebung des Plangebietes. Diese befinden sich in der Tiefgarage der Altmarktgalerie (480) sowie straßenbegleitend einseitig längs der Marienstraße, beidseitig der Annenstraße sowie in der Schweriner Straße und Ostra-Allee.

6.2. Verkehrliche Entwicklungsziele

Der Postplatz hat nicht nur als Knotenpunkt für den ÖPNV eine zentrale Bedeutung in Dresden, er ist auch für die städtebauliche Struktur in der Innenstadt ein elementarer Punkt. Er bildet im Stadtgefüge das Gelenk zwischen den westlichen Vorstädten, der Seevorstadt sowie der Wilsdruffer Vorstadt und der Altstadt. Gleichzeitig liegt er im Bereich der ehemaligen Festungsanlagen der Stadt, die mit der Festungsmauer unter dem Dresdner Zwinger noch ein sichtbares Zeichen besitzen. Die wertvollen historischen Gebäude der Altstadt (u. a. Zwinger, Schauspielhaus, Taschenbergpalais und Residenzschloss) bilden den Rahmen für den heute noch nicht ausgebildeten Raum des Postplatzes.

Die weitgehend ungehinderte Überquerbarkeit und die Priorität auf dem Postplatz für Fußgänger, Radfahrer und öffentlichen Personennahverkehr drückt sich in der Ausgestaltung der Platzfläche aus. Um das ruhige Bild des Platzes mit homogener gestalterischer und Aufenthaltsqualität zu erzeugen, wurden Höhensprünge soweit wie möglich vermieden.

Einhergehend mit der stadträumlichen Entwicklung erfolgt schrittweise eine Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs. Dabei gilt es, eine sinnvolle Mischung der Verkehrsmittel ÖPNV, MIV und Radverkehr anzustreben, da die Urbanität des Stadtzentrums auch entscheidend von komfortabler Erreichbarkeit, Flexibilität und Mobilität abhängig ist.

Die Zielsetzung in Bezug auf den MIV ist die Sicherung der Erschließung des Gebietes und die Herstellung von Verknüpfungen zum 26-er Stadtring. Der Durchgangsverkehr soll durch geeignete Mittel reduziert werden. Wesentlich sind außerdem großzügige Anlagen für den Fußgängerverkehr. Diese tragen erheblich zur Belebung und touristischen Nutzung der Stadträume bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Straßen und Plätze durch mobilitätseingeschränkte Personen muss durch die weitgehende Schaffung ebener Oberflächen sichergestellt werden.

6.3. Geplante Verkehrsanlagen

6.3.1. Andienung bzw. Tiefgaragenzufahrt zum geplanten Gebäude

Im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung des Büros MGP wurde die Zufahrt für die Tiefgarage an der südlichen Seite des geplanten Gebäudes konzipiert. Die geplante Tiefgaragenzu-

fahrt mündet in die Stichstraße, welche senkrecht auf die Marienstraße führt. Die Abfahrt in die Marienstraße kann sowohl nach Norden als auch in Richtung Süden erfolgen.

6.3.2. Anlieferverkehr

Für den Anlieferverkehr wird an der Ostseite Marienstraße/Gebäudewestseite eine separate Verkehrsbucht eingeordnet. Diese ist für mindestens einen Sattelzug (Länge 18,70 m) bzw. zwei LKW's (Länge 10 m) bemessen. Im Bereich dieser Anlieferzone erfolgt auch die kurzzeitige Bereitstellung der Behälter für die Hausmüllentsorgung am jeweiligen Abholtag.

Gemäß den stadtplanerischen Vorgaben ist der Fahrbahnquerschnitt der Marienstraße mit einer Breite von 7,30 m ab der Einmündung der auszubauenden Stichstraße bis Einmündung Annenstraße anzupassen. Der angrenzende Gehwegbereich wird dahingehend angepasst.

Nördlich der Einmündung Annenstraße erfolgt eine parallele Bordausbildung zum geplanten Gebäude, welche an den neuen Bordverlauf der auf 7,30 m abgeminderten Fahrbahnbreite anschließt. Die Fußgängerquerungshilfe im Bereich der Einmündung Annenstraße in der Fahrbahnmitte ist zurückzubauen.

Eine Andienung der geplanten Ladengeschäfte an der Gebäudeostseite ist nicht zulässig. Die Ein- bzw. Ausfahrt am Knoten Postplatz wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und der bereits bestehenden Schwierigkeiten in der komplexen Knotenpunktsignalisierung in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Die Andienungsmöglichkeiten von der südlichen Stichstraße werden als ausreichend abgeschätzt. Zur Vermeidung unberechtigten Einfahrens von dieser Stichstraße aus ist das bauliche Ende mit Hochbord oder mit abgesenktem Bord in Kombination umklappbarer Poller (zur Andienung für Rettungsfahrzeuge) auszubilden.

Eine Nutzung der östlich der B-Plangrenze angrenzenden Verkehrsflächen für Anlieferverkehr wird nur zeitlich eingeschränkt und auf eine begrenzte Fahrzeuggröße im Einrichtungsverkehr möglich sein. Die Nebenflächen sind, ausgenommen geplanter Gebäudezu-/ausfahrten, für den Fußgängerverkehr festgesetzt.

6.3.3. Erschließungsstraße südlich des Gebäudes

Die Stichstraße südlich des geplanten Gebäudekomplexes ist entsprechend den festgelegten Ausbauparametern herzustellen. Dies umfasst auch die erforderliche öffentliche Beleuchtung sowie die Anpassung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen.

Der Straßenquerschnitt gestaltet sich wie folgt:

- Gehweg, nördlich B = 2,50 m mit eingeordneter Tiefgaragenzu-/ausfahrt
- Fahrbahn B = 5,00 m
- Gehweg, südlich B = 2,00 m mit Tiefgaragenzu-/ausfahrt für südlich gelegenes Bauvorhaben

Die Gesamtbreite des öffentlichen Flurstückes ist mit 10,00 m Gesamtbreite ausgeschöpft. Für Schwerverkehr besteht in der Stichstraße keine Wendemöglichkeit.

Eine strukturierte Straßengestaltung und Leitung der Verkehrsströme (Fußgänger und Kraftverkehr) ist durch Absetzen der Fahrbahn mit Borden gegeben. Sicherheitsdefizite durch die

zusätzlich einmünden Tiefgaragenzu-/ausfahrten an der Nord- und Südseite werden vermieden.

6.3.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Öffentlicher Personennahverkehr

Die umfangreichen Anlagen für den ÖPNV liegen außerhalb des geplanten Baubereiches und verbleiben im Bestand. Es gibt keine Eingriffe in die mit Planfeststellungsbeschluss in den Jahren 2005/2006 hergestellten Verkehrsanlagen. Durch das geplante Bauwerk werden die Sichtbeziehungen zwischen MIV und Straßenbahn nicht beeinträchtigt, die Sichtflächen konnten nach BÜVNE nachgewiesen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 ist zwischen dem 4 m breiten westlichen Bahnsteig der Haltestelle Wallstraße und der direkt angrenzenden Baulinie im MK9 ein Gehweg von 2,50 m Breite vorgesehen. Um Konflikte zwischen wartenden Fahrgästen und dem sonstigen Fußgängerverkehr zu minimieren, ist das Zurücksetzen des Gebäudes um weitere 2,50 m geplant, so dass für den Gehweg eine ausreichende Breite von 5,00 m zur Verfügung steht.

Fußgänger- und Radverkehr

Entsprechend der geplanten Umwidmung der Marienstraße hinsichtlich der Temporegelung auf 30 km/h ist die gesonderte Ausweisung von Radschutzstreifen aus verkehrsrechtlichen Belangen nicht notwendig. Die Markierung für den Radschutzstreifen in der Marienstraße entfällt damit. Die Fußwegebeziehungen können wie im Bestand aufrechterhalten werden.

Ruhender Verkehr

Im Zuge der geplanten Bebauung soll eine Neueinordnung für 5 Taxistandplätze unmittelbar im Einmündungsbereich der Annenstraße erfolgen.

6.3.5. Stellplatznachweis

Durch das Büro nps tchoban voss wurde auf Grundlage der aktuellen Gebäudeplanung der Stellplatznachweis für das Plangebiet erstellt. In den geplanten Tiefgaragengeschossen sind Abstellmöglichkeiten für ca. 156 Pkw vorhanden.

Die Stellplatzverpflichtung für die geplanten Wohneinheiten wird erfüllt. Bei den gewerblichen Nutzungen ergibt sich ein Defizit von ca. 60 Stellplätzen. Aufgrund der eingeschränkten Eingriffstiefe (nur zwei Tiefgeschosse zulässig) sowie der eingeschränkten Nutzbarkeit der Tiefgeschosse (Bestandserhalt der Telekomtrasse zwingend) ist die Herstellbarkeit weiterer Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Damit sind ca. 60 Stellplätze abzulösen oder an anderer Stelle unterzubringen.

7. Medienschließung

7.1. Leitungsbestand

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Stadtentwässerung Dresden GmbH (SEDD), der Telekom, der Dresdner Verkehrsbetriebe AG, des Straßen- und Tiefbauamtes (Öffentliche Be-

leuchtung, Lichtsignalanlagen), der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH (Elektrotechnik, Fernmeldetechnik, Trinkwasser, Fernwärme) sowie von Kabel Deutschland.

Das Plangebiet ist durch die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen mit fast allen Medien ausreichend erschlossen. Die den Geltungsbereich querenden Leitungen der DREWAG Netz und Beleuchtung (ca. Verlängerung Annenstraße) werden in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen umverlegt.

7.2. Neuordnung des unterirdischen Bauraumes

7.2.1. Stadtentwässerung

In den anliegenden Straßen sind Mischwasserkanäle vorhanden. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser kann in diese Kanäle eingeleitet werden. Zur Einleitung der Abwässer stehen folgende Einbindemöglichkeiten zur Verfügung:

- MW-Kanal Marienstraße DN 2200/1960 MA bzw. 2300/2100 MA,
- MW-Kanal Wallstraße DN 850/1910 MA,
- Antonsplatz Nord DN 500/750 B (geplant ist seitens der SEDD die Verlängerung des Kanals in Richtung Marienstraße).

Es besteht die Möglichkeit der Einbindung in die entsprechenden Haltungen bzw. in vorhandene Schächte. Vorhandene Haltungen/Anschlusskanäle werden erneuert, die Einbindeöffnung am SEDD-Kanal weiter genutzt. Die Anbindepunkte und Revisionschächte sowie die Einleitmengen sind im Rahmen der Planung der Anschlusskanäle und Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Anschlusspflichtigen mit der SEDD abzustimmen.

Fetthaltiges Abwasser ist über Abscheideanlagen für Fette nach DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040-100 zu führen. Durch die geplante Grenzbebauung sind die Anlagen in das Gebäude zu integrieren.

Grund- und Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden

Der Anfall an Regenwasser wird auf ca. 115 l/s und an Schmutzwasser auf ca. 12 l/s eingeschätzt. Die Mengen können in das städtische Kanalnetz ungedrosselt eingeleitet werden, wenn eine Aufteilung in mehrere Anschlüsse erfolgt.

Folgende Anschlüsse sind geplant:

- zwei Anschlüsse Marienstraße
MW-Anschluss 1 nördlich der Einbindung Annenstraße, DN200 bei Nutzung vorhandener Einbindeöffnung
MW-Anschluss 2 südlich der Einbindung Annenstraße, DN250 bei Nutzung vorhandener Einbindeöffnung
- ein Anschluss in den verlängerten MW-Kanal Antonsplatz Nord
MW-Anschluss 3, DN200, Neueinbindung in Kanalneubau
- ein Anschluss in den MW-Kanal Antonsplatz Nord
MW-Anschluss 4, DN200, Neueinbindung in Bestandskanal MW-Kanal 500/750
- ein Anschluss Wallstraße

MW-Anschluss 5, DN200, Anschluss an Schacht 01M458

Für die Einbindungen in den MW-Kanal Marienstraße können ausschließlich vorhandene Einbindeöffnungen (DN 200) genutzt werden. Die Anschlüsse sind in offener Weise auszuführen.

Der Anschluss Wallstraße erfolgt an den Schacht Schacht 01M458 mit Ableitung in den MW-Kanal unter der Gleisanlage Wallstraße. Der Anschluss ist als seitliche Einbindung in Schacht und als geschlossene Leitungsführung bis zum Kanal 850/1910 auszubilden.

Die Einleithöhen in den Kanal Antonsplatz Nord werden von der SEDD vorgegeben. Die benötigten Anschlusskanäle sind durch den Bauherrn zu planen, zu beantragen und durch eine von der Stadtentwässerung zugelassene Baufirma herzustellen.

7.2.2. Deutsche Telekom

Im zukünftigen Baufeld befinden sich umfangreiche und hochwertige Hauptversorgungsanlagen der Telekom, welche im Zuge der Verkehrsbaumaßnahme Postplatz (Planfeststellungsverfahren) übereinstimmend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 im öffentlichen Verkehrsraum neu errichtet wurden.

Dies sind 5 Kupferkabel mit insgesamt 7400 Doppeladern, 54 Glasfaserkabel mit insgesamt 4284 Glasfasern sowie folgende Rohrtrassen:

- ankommend von der Annenstraße zum Kabelschacht 5045 Rohrtrasse mit 38 Rohren DN100 (davon 23 Rohre frei),
- vom Kabelschacht 5045 zum Pavillon Postplatz 1 Rohr DN100,
- vom Kabelschacht 5045 nach Wilsdruffer Str. Nordseite 26xDN100 (davon 12 Rohre frei),
- vom Kabelschacht 5045 nach Wilsdruffer Str. Südseite 10xDN100 (davon 5 Rohre frei).

In mehreren Abstimmungsberatungen mit der Telekom wurden prinzipielle Möglichkeiten zum Umgang mit der vorhandenen Trasse besprochen (Umverlegung, Integrierung in den Baukörper, Sicherung der Trasse).

Eine Umverlegung bzw. ein Ersatz der Trasse außerhalb des Baufeldes schließt sich infolge der immens hohen Kosten im 6-stelligen Bereich und der monatelangen Umschaltzeiten aus.

Besonders wichtig ist die Gewährleistung der Nutzung des im geplanten Baufeld befindlichen Kabelziehschachtes bzw. der Ersatz dieses Schachtes im öffentlichen Verkehrsraum. Ein Einziehen in die Schutzrohre muss ohne Einschränkungen weiterhin gewährleistet werden.

In Zusammenarbeit mit dem Bauherrn erfolgte durch die Telekom eine umfangreiche Variantausarbeitung, wobei eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der in die engere Wahl gezogenen Lösungen in der Realisierung des Ersatzschachtes in der Annenstraße besteht. Diese Maßnahme setzt infolge der unmittelbaren Nähe des Schachtstandortes zum Mischwasserkanal die verbindliche Genehmigung der SEDD voraus.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- Suchschachtung und Erkundungen zum SEDD-Kanal,

- Entscheid über die Planungsvariante und Beauftragung der technischen Planung durch die Telekom,
- Nachweis der technischen Umsetzbarkeit bei Berücksichtigung der Auflagen des Disaster Recovery Managements,
- Klärung der Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen,
- Versicherungssachverhalte und Grunddienstbarkeiten.

Die Telekom fordert den Nachweis einer zu realisierenden Lösung, welche die Nutzbarkeit und die Sicherheit der Trasse sowohl während der Bauzeit wie auch für die Folgezeit gewährleistet. Dies verlangt eine vertragliche Regelung bis zum Beschluss des Bebauungsplanes.

Im Baufeld befindet sich ein Münztelefon. Dieses wird von der Telekom zurückgebaut und im näheren Umfeld umgesetzt. Desweiteren befindet sich im Baufeld umfangreiche Telekom-Anlagen außer Betrieb. Nach Rückbau des Münztelefons können alle Anlagen im Zuge des Baugrubenaushubes rückgebaut werden.

7.2.3. Straßen- und Tiefbauamt

Öffentliche Beleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung ist extrem verschlissen. Im Zuge der Baumaßnahme wird von der Stadtbeleuchtung eine konzeptionelle Neuordnung erarbeitet, welche allseitig die Ausleuchtung der öffentlichen Flächen garantiert.

Die sich während der Baufeldfreimachung ergebenden, notwendigen Mast-Umsetzungen bzw. provisorische Standorte sind mit der Stadtbeleuchtung abzustimmen.

Lichtsignalanlagen

Die nördlich des Gebäudes im Gehweg verlaufenden Rohrtrassen der Lichtsignalanlagen liegen außerhalb des geplanten Gebäudes und sind während der Baumaßnahmen ggf. zu sichern.

7.2.4. DREWAG

Trinkwasser

Mit der nordwestlichen Gebäudeecke nähert sich das Gebäude einer im Jahr 2006 verlegten TW-Leitung DN300. Für die Bestandstrassen DN300 ist ein Schutzstreifen von 6m zu beachten und es ergibt sich somit in diesem Bereich eine unzulässige Näherung bzw. tangiert der geplante Verbau die Bestandstrasse. Hier ist eine Umverlegung der TW-Leitung entsprechend Verursacherprinzip notwendig. Diese TW-Leitung muss vor Baubeginn aus dem Baufeld herausgelegt werden.

Hausanschlüsse sind aus Richtung Marienstraße Nord-/West-Ecke (Vorzugsvariante) und vom Postplatz aus möglich. Der Bedarf wird durch die Haustechnikplanung mit ca. $v_s = 8,8$ l/s eingeschätzt.

Die Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der notwendigen Maßnahmen ist zwischen dem Investor und dem Versorgungsunternehmen vertraglich zu vereinbaren.

Elektrotechnik

Im Baufeld befinden sich mehrere NS-Trassen. Diese gehen z. T. außer Betrieb bzw. können aus dem Baufeld umverlegt werden. In den angrenzenden Gehwegen befinden sich jeweils MS und NS-Trassen.

Die Trassen im östlichen Gehweg Marienstraße und Gehweg Antonsplatz Nord werden hinsichtlich ihrer Lage zum geplanten Verbau untersucht. Ggf. ist eine Umverlegung notwendig. Die MS/NS-Trassen im Gehweg Postplatz und im westlichen Gehweg Wallstraße sind während der Baumaßnahme zu sichern.

Derzeit liegt eine mehrzügige DREWAG-Elt-Fm-Trasse tangierend an der nordöstlichen Gebäude-Ecke 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 wird mittels Schürfen festgestellt und das 1. und 2. UG ergebnisbezogen in der Geometrie angepasst (Versprung). Die Bestandstrassen erhalten im Rahmen der Schurf-Freilegung einen Schutz mittels Halbschalen, so dass ein weiterer störungsfreier Betrieb und Kabeleinzug gegeben ist. Nach Möglichkeit werden die Trassen in diesem Zuge lageseitig nach Norden verschoben.

Der Medienbestand wird entsprechend neu eingemessen, verbleibt und wird während der Bauphase gesichert. Vertrag zwischen DREWAG und dem Bauherrn liegt vor.

Der Bedarf wird durch die Haustechnikplanung mit ca. 2930 kW eingeschätzt.

Fernmeldetechnik

Das bestehende Fernmeldenetz verläuft im westlichen Gehweg nördlich der Annenstraße und im anliegenden Gehweg Postplatz. Für die Fm-Trasse an der Nordost-Ecke des Gebäudes siehe Punkt Elektrotechnik. Die Fernmeldeversorgung wird nur für die Fernwärme-Station erforderlich und wird durch die DREWAG geplant und erstellt. Voraussichtlich erfolgt die Verlegung von der Marienstraße/Ecke Annenstraße.

Gas

Alle im Baufeld befindlichen Gasleitungen sind außer Betrieb und können bei Notwendigkeit ausgebaut werden.

Für das Bauvorhaben wird ein Gasanschluss benötigt. Der Bedarf wird mit ca. 15 m³/h eingeschätzt. Der Anschluss kann durch die DREWAG Netz über eine neue ca. 180 m lange Gasleitung von der Seestraße über die Annenstraße als Hausanschluss realisiert werden.

Fernwärme

Die Wärmeversorgung des Plangebiets ist per Fernwärme durch Anbindung an die vorhandenen Anlagen möglich.

Die anliegende Fernwärmetrasse mit vorverlegtem Anschluss (im Zuge Bauvorhaben Postplatz) für das Baufeld befindet sich im anliegenden Gehweg der Wallstraße. Von diesem

Punkt erfolgt die Erschließung des Baugebietes mit der Verlegung eines Hausanschlusses, welcher durch die DREWAG geplant und erstellt wird. Im Baufeld wird eine Fernwärme-Station errichtet. Der Bedarf wird mit ca. 1.790 kW eingeschätzt.

Die südlich des geplanten Gebäudes verlaufenden Fernwärmekänäle sind außer Betrieb und können bei Bedarf abgebrochen werden.

Fernkälte

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Kälte besteht nicht. Die Versorgung kann mittels Elt oder Fernwärme intern erreicht werden.

7.2.5.DVB AG

Bahnstrom bzw. Fernmeldetechnik/Fahrleitungsanlage

Die im Gehweg nördlich und östlich des Gebäudes befindlichen Fahrleitungsmaste bzw. Überdachung der Zentralhaltestelle sind während der Baumaßnahmen zu sichern. Die bestehende mehrzügige Kabel- und Schutzrohrtrasse der DVB im anliegenden Gehweg Postplatz und im westlichen Gehweg Wallstrasse sind während der Baumaßnahmen zu sichern. Für die DVB-Trassen an der Nordost-Ecke des Gebäudes s. Punkte DREWAG Elt/Fm.

7.3. Baufeldfreimachung

Durch die geplante Grenzbebauung ist es notwendig, im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie der Baudurchführung öffentliche Flächen zu beanspruchen.

Folgende Maßnahmen sind in Marienstraße, Postplatz, Wallstraße geplant:

- Aufnahme der gesamten Gehwegbefestigung (Marienstraße, Wallstraße),
- teilweise Aufnahme Gehwegbefestigung (Postplatz),
- Verbauarbeiten, Verankerungen bei Sicherung des Medienbestandes,
- nach Verfüllen der Baugrube Wiederherstellung des Gehweges wie im Bestand bzw. nach Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes,
- zum Teil sind Umverlegemaßnahmen erforderlich (s. v.g. Punkte).

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen des Plangeltungsbereichs sind entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebiets und den im Umfeld des Plangebiets vorhandenen vielfältigen Nutzungen.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der auch vom Wohnen geprägten Umgebung sind einzelne nach § 7 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) sind nicht zugelassen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen betrifft diejenigen Nutzungsarten, die mit dem angestrebten Gebietscharakter und der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft nicht verträglich sind. Erwünscht sind hochwertige Nutzungen des tertiären Sektors, die der zentralen Lage des Plangebietes am Rand der historischen Altstadt gerecht werden. In Hinblick auf die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Standorte dieser Qualität ist es erforderlich, nur solche Nutzungen zuzulassen, die auf die Lagegunst angewiesen sind. Diese sind jedoch anfällig gegen Störungen, die von den ausgeschlossenen Nutzungsarten regelmäßig ausgehen würden. Darüber hinaus haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erfüllt werden sollen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl und die zulässige Traufhöhe in Metern über NHN bestimmt. Die städtebaulich angestrebte Gebäudehöhe und -kubatur für die Neubebauung verfolgt den Zweck, den Maßstab der Umgebungsbebauung auch in architektonischer und gestalterischer Hinsicht fortzuführen.

Der innerstädtischen Lage und Umgebung entsprechend ist die GRZ mit 1,0 festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl nimmt Bezug auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung. Die zwingend einzuhaltende Traufhöhe (TH) von 23,50 m entspricht den umliegenden Höhenentwicklungen der Neubauten am Postplatz (Wilsdruffer Kubus mit 23,80 m TH, Zwinger-Forum mit 23,35 m TH, Altmarktgalerie mit 24,00 m TH). Die festgesetzte Traufhöhe darf daher um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden.

Die festgesetzte Traufhöhe und die zulässige Zahl der Vollgeschosse dürfen ausnahmsweise durch ein weitere Geschoss bis zu einer Höhe von 4,00 m überschritten werden, sofern dieses von der Attika bzw. Dachaußenkante in Richtung Postplatz um mindestens 5,00 m und von den übrigen straßenseitigen Dachaußenkanten um mindestens 3,00 m zurückgesetzt ist.

Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit dieses Staffelgeschosses und der damit verbundenen maximalen Gebäudehöhe von 27,50 m wird die Option zur Ausbildung einer dem Standort gerechten baulichen Dominanz gegeben.

8.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf Grundlage der vorliegenden Planungen für den Neubau „Haus Postplatz“ als Baufenster mit Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

An der nördlichen bzw. nordwestlichen und an der südlichen Grenze des Flurstücks 647/1 sind Baulinien festgesetzt. In den übrigen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen.

Mit der Festsetzung der Baulinie auf der Nord- bzw. Nordwestseite des geplanten Gebäudes wird – abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 - die Südseite des Postplatzes als Raum stärker gefasst, die Platzfläche des Postplatzes reduziert und die aus der Wilsdruffer Straße kommende Bauflucht auf der Südseite des Platzes um ca. 3 m nach Süden versetzt aufgenommen. Das Baufeld des MK9 wird verlängert und bis unmittelbar an den Postplatz/Freiburger Straße herangeführt.

Die Festsetzung der Baulinie auf der Südseite des Gebäudes erfolgte unter Berücksichtigung die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften. Gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Kerngebiet 0,4 H, mindestens aber 3 m. An der Südseite wird die Abstandsfläche von 0,4 H nicht eingehalten, jedoch der Mindestabstand von 3 m. Zur Beurteilung des Einflusses des geplanten Baukörpers auf die Besonnung der künftigen südlich angrenzenden Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro Krebs+Kiefer ein Belichtungsgutachten erstellt. Im Ergebnis der Tageslichtsimulation ist für die neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich der aneinander angrenzenden Bebauungspläne Nr. 54.2 und 54.3 keinerlei Beeinträchtigung in Bezug auf die Besonnungs- und Belüftungssituation zu erwarten.

Im 6. Obergeschoss wird zur Ausbildung des Staffelgeschosses ein Zurücktreten von der Baulinie gestattet. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist damit eine einheitliche Höhenentwicklung der Neubauten am Postplatz sichergestellt.

Die Sichtdreiecke für den Straßenbahnverkehr werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und -grenzen berücksichtigen die Sichtdreiecke gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 28.09.2004. Somit ist aufgrund der Sichtbeziehungen für die Straßenbahn eine Ausnehmung im Bereich der Gebäudeecke Postplatz/Wall nicht erforderlich.

Die Bauweise ist für das MK als geschlossene Bauweise definiert, um dem Ziel eines kompakten und damit adäquaten Auftakts der Bebauung an der Südseite des Postplatzes Rechnung zu tragen.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind nach § 49 SächsBO für die jeweilige Nutzung in den beiden Tiefgeschossen nachzuweisen. Gemäß der VwV zur SächsBO sind bei Läden/ Geschäftshäusern ein Pkw-Stellplatz je 30 bis 40 m² Verkaufsnutzfläche und ein Fahrradstellplatz je 60 bis 80 m² Verkaufsnutzfläche notwendig. Für Wohnungen sind ein bis zwei Pkw- und Fahrrad-Stellplätze je Wohneinheit notwendig.

Die Errichtung von Pkw-Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß textlicher Festsetzung nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur in den Untergeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Das vorliegende Konzept zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist im Rechtsplan durch Festsetzung der öffentlichen Erschließungsflächen als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nachvollzogen.

Die Relation Marienstraße/Annenstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Alle anderen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Flächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 und dem 2005/2006 realisierten verkehrsberuhigten Ausbau des Postplatzes und seiner Nebenflächen einschließlich der zentralen Umsteigehaltestelle in der Wallstraße bzw. Wilsdruffer Straße.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 ist eine Wegeverbindung südlich des geplanten Gebäudes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit sollen wichtige Fußwegbeziehungen von der Haltestelle Wallstraße zur Marienstraße und zur Annenstraße planungsrechtlich gesichert werden.

8.1.6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Leitungstrassen für vorhandene Versorgungsleitungen innerhalb des geplanten Gebäudes durch die Festsetzung von Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft umfangreiche Anlagen der Telekom Deutschland GmbH, welche im Zuge der Verkehrsbaumaßnahme Postplatz übereinstimmend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 im öffentlichen Verkehrsraum neu errichtet wurden.

Diese verbleiben im Bestand und müssen durch das Gebäude über- und unterbaut werden. Eine Umverlegung der Trasse schließt sich infolge der immens hohen Kosten und der monatelangen Umschaltzeiten aus.

Mit der Festsetzung der Leitungstrasse im Bebauungsplan hat die künftige Planverwirklichung den Schutz der Telekomtrasse zwingend zu berücksichtigen. Zur Integrierung der Telekomtrasse in das geplante Gebäude wurden mehrere Varianten erarbeitet, es liegt jedoch noch kein Einvernehmen zwischen Telekom und Bauherrn über eine bestimmte technische Lösung vor. Eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der in die engere Wahl gezogenen Lösungen besteht in der Realisierung eines Ersatzschachtes im öffentlichen

Verkehrsraum. Der vorgesehene Standort des Schachtbauwerkes in der Annenstraße ist ebenfalls im Rechtsplan festgesetzt.

8.1.7. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Grundwasserschutz. Gemäß textlicher Festsetzung darf die maximale Einbindetiefe der Unterkante Bodenplatte 103,00 m NHN betragen.

Um zu prüfen, inwieweit die vorgesehene Tiefbebauung dauerhaft umweltverträglich ist und ob eine grundsätzliche wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit sowohl für das dauerhafte Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers als auch für die Arbeiten zur Grundwasserhaltung während der Bauphase gegeben ist, wurde durch die Umweltbüro GmbH Vogtland ein Fachgutachten unter Nutzung des Grundwassermodells Dresden erstellt.

Im Ergebnis der fachgutachterlichen Bewertung wurde festgestellt, dass es bei einer Einbindetiefe der Unterkante Bodenplatte von 103,00 m NHN zu keinen unverträglichen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper kommt.

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

Die Schallimmissionsprognose des Büros Schallschutz Consulting Dr. Fürst vom 26.06.2015 prognostiziert im Planbereich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßen- und Schienenverkehrs, so dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen sind. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend den zeichnerisch gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV bzw. V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

Räume mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten.

Hinsichtlich der Einwirkung von Gewerbelärm auf die Nachbarschaft des Plangebietes kommt die Schallimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des geplanten Wohn- und Geschäftshauses nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist, sofern die Schallleistung der Klima-/ Lüftungstechnik (6. OG Dach Ost/West) im Nachtzeitraum auf 82 dB (A) begrenzt wird. Diese Begrenzung der Schallleistung erfolgt planungsrechtlich als textliche Festsetzung im Rechtsplan. Die Einhaltung dieser Werte ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Die Nutzung von Außenbereichen für Gastronomie (insbesondere nach 22 Uhr) ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen. Die Festsetzung zur intensiven Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen des Innenhofbereiches zielt insbesondere auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen wird die Mindestdicke der Substratschicht mit 0,60 cm festgesetzt.

Die 50 % stellen die maximale Flächengröße für die Dachbegrünung dar, da die wohnungsnahen Flächen ebenerdige Ausgänge verlangen und hier kein Substratauftrag möglich ist. Auch das Oberlicht sowie erforderliche Traufstreifen reduzieren die mögliche Substratfläche.

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

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Werbeanlagen. Ergänzende Festsetzungen zu den Fassaden erfolgen ggf. nach Vorliegen der Fassadenkonzepte für den geplanten Neubau.

Im Hinblick auf den gestalterischen Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung ist der obere Gebäudeabschluss als Flachdach auszubilden. Dachbegrünungen sind zulässig.

Werbeanlagen sollen aus stadtgestalterischen Gründen nur unterhalb der Oberkante der Fenster im 1. Obergeschoss angebracht werden. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Wie bei den umliegenden Gebäuden sind reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) nicht zulässig. Ziel dieser Festsetzungen ist es, dass die Architektur des Gebäudes nicht von sekundären Werbeelementen überformt und überstrahlt wird.

Die Fassade des Gebäudes wird entsprechend der hochwertigen städtebaulichen Situation und des solitären Charakters des Gebäudes im Kontext mit der umgebenden Bebauung ausgebildet.

8.4. Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung des Bauvorhabens Hinweise in Bezug auf das Erfordernis archäologischer Grabungen und zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden und zur möglichen Belastung mit Kampfmitteln gegeben.

9. Plandurchführung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke befinden sich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers (Flurstück 647/1) und der Landeshauptstadt Dresden (Flurstück 2615/9). Die geplante Grundstücksneuordnung kann über privatrechtliche Vereinbarungen oder über eine freiwillig vereinbarte vereinfachte Umlegung realisiert werden.

Zur Verwirklichung der Planung muss das Plangebiet verkehrlich und medientechnisch neu erschlossen werden. Für die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen, der die Planung, Realisierung und Finanzierung regelt.

10. Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 9.880 m ²	100,0 %
davon		
Kerngebiet (GRZ 1,0)	ca. 4.270 m ²	43,2 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 760 m ²	7,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.850 m ²	49,0 %

11. Anlagen

- Anlage 1: Gestaltungsplan
- Anlage 2: Erschließungsplan Verkehr
- Anlage 3: Erschließungsplan Medien

12. Gutachten

Umweltbüro GmbH Vogtland
Hydrogeologisches Gutachten für das Bauvorhaben „Haus am Postplatz“
Senftenberg, 11. Oktober 2012

Schallschutz Consulting Dr. Fürst
Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 54.2, Postplatz/Wallstraße
Dresden, 26. Juni 2015

Krebs + Kiefer
Gutachten zur Beurteilung der Belichtungssituation für das Bauvorhaben „Haus Postplatz“
Dresden, 29. Juni 2015