

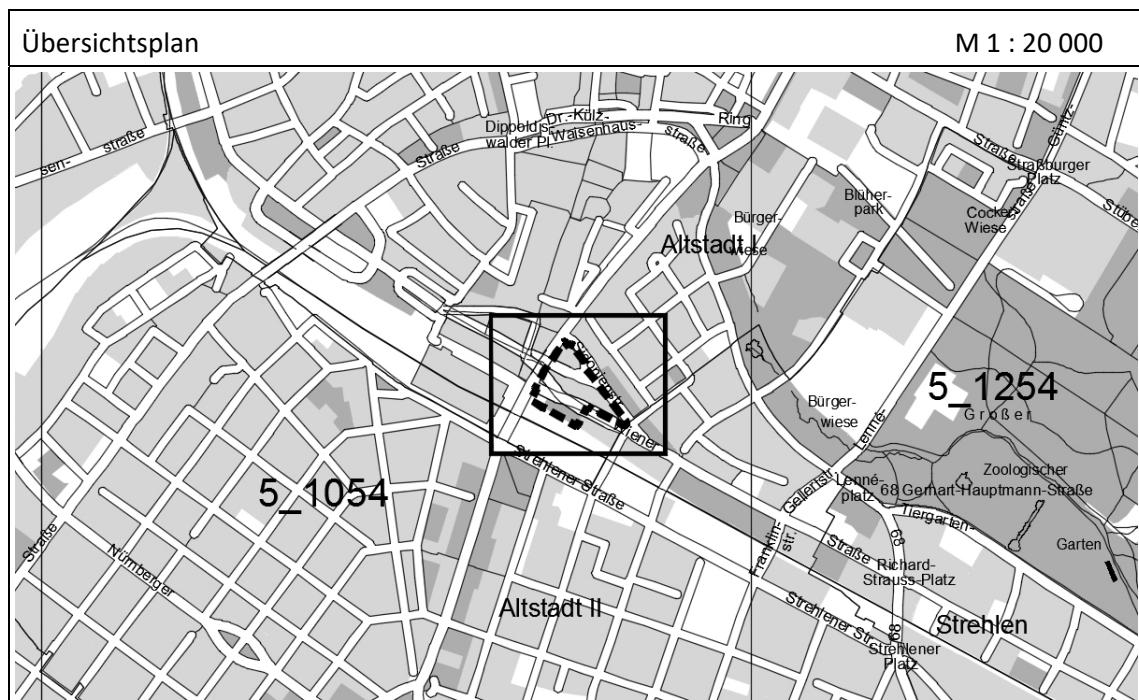
## Anlage 4

### Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 123.6 Dresden-Altstadt I Nr. 15 Prager Straße/Wiener Platz - Wiener Platz Ost - Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 15. Januar 2021



Dresden,

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 2 von 60

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>Verfahrensstand</b>	<b>4</b>
<b>1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>5</b>
1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
1.3. Bisherige Nutzung, vorhandene und angrenzende Nutzungen	6
1.4. Städtebauliches Umfeld	7
<b>2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>8</b>
2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	8
2.2. Zielsetzung der Planung	9
2.3. Städtebauliches Konzept	9
<b>3. Übergeordnete Planungen, andere Bebauungspläne und weitere rechtliche Bindungen</b>	<b>10</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	10
3.2. Flächennutzungsplanung	11
3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	12
3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	13
3.5. Hochhausleitbild Dresden	13
3.6. Andere Bebauungspläne	14
3.7. Weitere rechtliche Bindungen	14
3.8. Gender Mainstreaming	15
<b>4. Umweltverträglichkeit</b>	<b>15</b>
4.1. Arten und Biotope	15
4.2. Boden	17
4.3. Wasser	18
4.4. Klima und Luft	18
4.5. Immissionsschutz	19
<b>5. Grünordnung</b>	<b>21</b>
5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele	21
5.2. Eingriffsregelung	22
<b>6. Verkehrserschließung</b>	<b>22</b>
6.1. Anbindung an das Straßennetz	22
6.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	23
6.3. Fußgängerverkehr	24
6.4. Radverkehr	25
6.5. Ruhender Verkehr	26
6.6. Müllentsorgung, Lieferdienste und Feuerwehr	27
6.7. Umgang mit dem Tunnelbauwerk	29

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 3 von 60

<b>7.</b>	<b>Medienschließung</b>	<b>30</b>
7.1.	Entwässerung	30
7.2.	Trink- und Löschwasserversorgung	31
7.3.	Fernwärmeversorgung	32
7.4.	Gasversorgung	33
7.5.	Elektronenenergieversorgung	33
7.6.	Fernmeldeversorgung / Kommunikations- und Steuerungsanlagen	35
<b>8.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>36</b>
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	36
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	36
8.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	39
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	42
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	44
8.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	45
8.1.6.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	47
8.1.7.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	48
8.2.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)	49
8.2.1.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	49
8.2.2.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	49
8.2.3.	Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz	50
8.2.4.	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	50
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	51
8.4.	Nachrichtliche Übernahmen	54
8.5.	Hinweise	55
<b>9.</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>Quellen/Gutachten</b>	<b>60</b>
11.1.	Quellen	60
11.2.	Gutachten	60
<b>12.</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b>	<b>60</b>

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 4 von 60

### Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 28. November 2018 mit Beschluss zu V2638/18 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123.6, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße/Wiener Platz – Wiener Platz Ost beschlossen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und städtebauliche Neuordnung der brachliegenden Fläche auf der Nordseite des Hauptbahnhofs östlich der St. Petersburger Straße geschaffen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123 konnte für den Teilbereich östlich der St. Petersburger Straße aufgrund der Errichtung der Verkehrsanlagen (Straßentunnel Wiener Platz) nicht umgesetzt werden. Er soll daher im Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung zur Neujustierung des städtebaulichen Konzeptes für diesen Teilbereich geändert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 123.6 in der Zeit vom 10. Dezember 2018 bis einschließlich 18. Januar 2019 in der Stadtverwaltung Dresden (World Trade Center) öffentlich aus. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Erörterung am 17. Dezember 2018 über das Vorhaben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere zur Verkehrserschließung und zu Umweltbelangen abgegeben. Die Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit sowie die im Rahmen der öffentlichen Erörterung vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind in die weitere Planung eingeflossen.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf sind:

- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs um Teilflächen im Norden, Westen und Südosten (öffentliche Verkehrsflächen), Reduzierung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche im Süden (siehe Punkt 1.1 der Gliederung);
- Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes im Bereich des geplanten Hochpunktes am Wiener Platz Ost (Reduzierung der Geschossigkeit, Verschiebung des Hochpunktes in östlicher Richtung) sowie im Bereich der drei geplanten Quartiersblöcke (Veränderung der südlichen Bauflucht zur Gewährleistung einer ausreichenden dimensionierten Erschließungsstraße entlang der Wiener Straße);
- Modifizierung des Konzeptes der verkehrlichen Erschließung (u. a. verbesserte Radverkehrsführung im Bereich Hauptbahnhof/Wiener Straße und Sidonienstraße, Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Bahnriegels);
- Einarbeitung der Ergebnisse der zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeiteten Gutachten und Fachplanungen (Schalltechnisches Gutachten, Erschließungskonzept Stadttechnik, Freiflächenkonzept, Gestaltungsleitfaden);
- Überarbeitung/Präzisierung des Rechtsplans insbesondere in Bezug auf die grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 5 von 60

### 1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

#### 1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123.6 ist wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 3343 und die nordöstlich an das Flurstück 3293 der Gemarkung Altstadt I angrenzenden Flurstücke,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 981/3 und 983/2 der Gemarkung Altstadt II,
- im Süden durch das Tunnelbauwerk in der Wiener Straße, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2968/38 sowie die Bahnanlagen des Hauptbahnhofes,
- im Westen durch die Straßenmitte der St. Petersburger Straße.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der im Aufstellungsbeschluss vom 28. November 2018 festgesetzten Plangebietsgrenze geändert. In nördlicher, westlicher und südöstlicher Richtung wurden Teilflächen hinzugefügt, um die aus verkehrlicher Sicht erforderlichen Anpassungen im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des Geltungsbereichs regeln zu können. Außerdem wurden im Süden die Flurstücke 2968/22 und 2968/38 der Gemarkung Altstadt I aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da sich auf diesen Flurstücken bahnbetriebsnotwendige Eisenbahnbetriebsanlagen befinden, deren Überplanung unzulässig ist.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt damit ca. 3,9 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 934/117, 934/118, 2847/3, 2847/4, 2847/5, 2850/1, 2850/2, 2850/3, 2852/3, 2852/7, 2852/9, 2927/3, 2928, 2929/1, 2929/2, 2968/34, 2968/37, 3113/1 (neu 3342), 3115, 3293, 3294, 3368, 3369/3 und 3370 sowie Teile der Flurstücke 2843/1, 934/98, 3291 und 3369 (zwischenzeitlich geteilt in 3369/1 und 3369/2) der Gemarkung Altstadt I.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereiches im Maßstab 1:500.

#### 1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Dresdner Hauptbahnhofes auf der Ostseite des Wiener Platzes im Stadtteil Seevorstadt-Ost. Das Areal befindet sich auf der Altstädter Seite innerhalb des sogenannten „26er-Rings“ und zählt somit zum Innenstadtbereich. Westlich des Gebietes verläuft über den Wiener Platz die Bundesstraße B 170 (St. Petersburger Straße).

Das Gebiet ist derzeit geprägt durch Verkehrsanlagen und Tunnelbauwerke, zwei leerstehende Gebäudekomplexe sowie größere Wiesenflächen mit Gehölzbestand.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Der östliche Teil des Areals befindet sich auf einer Höhe von ca. 113 m über NHN. Das Gelände steigt auf einer Länge von ca. 250 m nur um etwa 1 m in Richtung Westen zur St. Petersburger Straße an.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 6 von 60

### 1.3. Bisherige Nutzung, vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet war einst Teil der historischen Platzrandbebauung des Wiener Platzes, der vom Hauptbahnhof aus den Auftakt und südlichen Eingang zur Dresdner Innenstadt bildet.

Historische Karten von 1870 zeigen im Gebiet eine offene Villenbebauung. Zwischen 1900 und 1912 wich diese Villenstruktur an der Prager Straße einer geschlossenen Blockrandbebauung.

Während der Luftangriffe des Zweiten Weltkrieges im Februar 1945 wurde das Areal, ähnlich wie die gesamte Seevorstadt, bis auf wenige Ausnahmen zerstört. Nach der Enttrümmerung war der gesamte Stadtteil eine große Brachfläche. Erst Ende der 1950er bis Anfang der 1960er Jahre wurden Wohnblöcke errichtet und ein großzügiges Straßennetz realisiert. Zudem wurden von 1960 bis 1968 im östlichen Teil der Seevorstadt mehrere Hochhäuser erbaut.

Zwischen 1965 und 1978 wurde die Prager Straße als Verbindungsachse zwischen Altstadt und Hauptbahnhof neu konzipiert und schrittweise errichtet. In dieser Zeit wurde auch die heutige St. Petersburger Straße als Teil der wichtigen Nord-Süd-Verbindung teilweise umverlegt und autogerecht ausgebaut.

Innerhalb des Plangebietes blieben zwei Gebäudeensembles erhalten. An der Ecke St. Petersburger Straße/Sidonienstraße befindet sich das sogenannte „Siemenshaus“. Die Firma Siemens erwarb das Grundstück Mitte der 1930er Jahre, um dort seinen technischen Bürostandort zu errichten. Nach dem Zweiten Weltkrieg, in welchem das Gebäude nur mittlere Schäden davontrug, wurde es durch die Firma Starkstromanlagen Dresden gekauft und nach einer umfangreichen Sanierung bis 1990 als Betriebsgebäude genutzt.

Im Osten des Plangebiets steht zwischen Sidonienstraße und Wiener Straße ein markantes denkmalgeschütztes Gebäude, welches 1935/36 durch die Reichsbahndirektion erbaut wurde. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges, bei welchem das Verwaltungsgebäude vollständig ausbrannte und daraufhin wieder umfangreich instandgesetzt werden musste, wurde der Bau erneut durch die Reichsbahn genutzt. Die Anbauten an den denkmalgeschützten Kopfbau entstanden in den 1960er Jahren.

Das ehemalige Siemenshaus und der Kopfbau der ehemaligen Reichsbahndirektion stehen derzeit leer und sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die Nebenflügel auf der Westseite des Kopfbaus werden nicht als erhaltenswert angesehen und sollen abgerissen werden.

In den 1990er Jahren wurde das Plangebiet durch den Bau des Tunnels Wiener Platz und seiner Zufahrten überformt. Über den Wiener Platz und weiter entlang der Wiener Straße führen zudem Gleisanlagen der Straßenbahn.

Im Süden begrenzen Bahnanlagen in Hochlage das Plangebiet. Teilweise sind diese Anlagen unterbaut. Die unter den Bahnanlagen liegenden Räume beherbergen eine Vergnügungsstätte und Serviceeinrichtungen für Reisende.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 7 von 60

### 1.4. Städtebauliches Umfeld

Im Umkreis des Plangebietes sind sehr heterogene städtebauliche Strukturen vorzufinden. Dabei bilden der Dresdner Hauptbahnhof und dessen Gleisanlagen eine klare Zäsur.

Das Nutzungsprofil des Stadtquartiers wird durch gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion im Westen, Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte im Norden und Süden sowie eine der größten innerstädtischen Grün- und Naherholungsflächen samt angelagerten Gemeinbedarfsflächen im Osten geprägt.

Der 1898 in der heutigen Form errichtete und von 2000 bis 2006 umfassend sanierte Hauptbahnhof auf der Südseite des Plangebietes ist der größte Personenbahnhof und zentraler Verkehrsknotenpunkt der Stadt. Weiter im Süden sind sowohl der Campus der Hochschule für Technik und Wirtschaft in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof als auch der weitläufige Campus der Technischen Universität vorzufinden.

Nordwestlich des Plangebiets liegt die ca. 700 Meter lange Prager Straße, welche eine der bedeutendsten Einkaufsstraßen der Stadt darstellt und eine zentrale fußläufige Verbindungsachse zwischen dem Hauptbahnhof und dem Altmarkt bildet. Neben zahlreichen Einzelhandels- und Gewerbeflächen, wie der Centrums- oder Altmarktgalerie sind hier auch etliche Hotelbauten sowie kulturelle Einrichtungen wie z.B. der UFA-Kristallpalast vorzufinden.

Westlich des Areals wurde mit der „Prager Spitze“ eine prägnante sechsgeschossige, straßenbegleitende Bebauung gegenüber dem Plangebiet ausgebildet. Komplettiert wird die Bebauung um den Wiener Platz durch die fünf quaderförmigen Einzelbauten mitsamt „Kugelhaus“ und das 2016 fertig gestellte „Prager Carrée“ mit ca. 250 Mietwohnungen.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch ein sehr homogenes Wohnquartier mit Einzelhandels- und Schulbauten begrenzt. Die vier- bis fünfgeschossigen Zeilenbauten bilden teilweise offene Blockstrukturen, welche durch ein rasterförmiges, hierarchieloses Straßennetz erschlossen werden. Die Wohnbauten wurden nach 1990 umfassend saniert.

Westlich an das Wohngebiet, direkt an die St. Petersburger Straße grenzen die drei 10-geschossigen Studentenwohnheime St. Petersburger Straße 21, 25 und 29 an. Diese wurden zwischen 1960 und 1963 errichtet und sind die ersten Großplattenbauten in Dresden in reiner Betonbauweise. 2001 wurden die Wohntürme modernisiert und stehen heute unter Denkmalschutz.

Nördlich der Sidonienstraße sind zwei weitere städtebauliche Hochpunkte zu finden. Die 17-geschossigen Hochhäuser Mosczinskystraße 10 und 12 wurden 1968 fertiggestellt und im Jahr 2000 umfassend saniert. Die Nutzungsstrukturen der beiden Gebäude werden stark von Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen geprägt.

Nordöstlich des Plangebietes liegt angrenzend an das Wohngebiet aus den 1960er Jahren der „Große Garten“, welcher neben den Elbwiesen und der Dresdner Heide zu den bedeutendsten innerstädtischen Naherholungsflächen zählt. Auch der Zoologische Garten, das Deutsche Hygiene-Museum und das Stadion des Fußballvereins SG Dynamo Dresden befinden sich hier.

Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123.6 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 8 von 60

### 2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

#### 2.1. Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die Revitalisierung, städtebauliche Neuordnung und Verdichtung der ca. 3,9 ha großen Brachfläche auf der Nordseite des Hauptbahnhofs östlich der St. Petersburger Straße. Planungsziele sind die Neugestaltung des südlichen Innenstadteingangs unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Planungen für den Wiener Platz und den südlichen Abschnitt der Prager Straße sowie die Fertigstellung des Wiener Platzes als bedeutendes Raumelement der Nord-Süd-Achse zwischen Hauptbahnhof und Albertplatz.

Der Wiener Platz stellt den südlichen Eingang zur Innenstadt und einen wichtigen Verkehrsknoten der Stadt in bedeutender Lage dar, ist jedoch auf der Ostseite bisher von baulich untergenutzten Flächen und einem diffusen Raumbild geprägt. Seit der Zerstörung der Vorkriegsbebauung wird der Platz im Osten nicht mehr durch Gebäudestrukturen gefasst oder begrenzt.

Seit vielen Jahren bestehen Bestrebungen, die Flächen innerhalb des Plangebietes baulich intensiver zu nutzen und wieder in den Stadtkörper einzubinden. Auf Grundlage des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Wiener Platz“ aus dem Jahr 1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15 „Prager Straße Süd/Wiener Platz“ erarbeitet, welcher 2002 in Kraft gesetzt worden ist.

Planungsziel war die Neugestaltung eines verdichteten Innenstadtbereiches als repräsentativ gestalteter städtebaulicher Empfangsraum der Stadt Dresden. Zudem standen die Schaffung von günstigen Ansiedlungsbedingungen für zentrenrelevante Nutzungen, die Wiedergewinnung stadträumlicher Qualitäten sowie die Lösung von verkehrlichen Problemen im Fokus.

Die Tatsache, dass im Teilbereich östlich der St. Petersburger Straße bislang keine Neubebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123 erfolgte, war Anlass, dieses Areal im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Jahr 2017 neu zu überdenken. Durch sieben Planungsbüros wurden städtebauliche Lösungsvorschläge für das Plangebiet erarbeitet. Im Ergebnis wurde durch das Beurteilungsgremium die Arbeit des Büros bof Architekten (Hamburg) zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Vorstellungen für das Plangebiet und um den – auch im Einvernehmen mit den beteiligten Grundstückseigentümern – favorisierten Bebauungsvorschlag in Baurecht zu überführen, ist zur Anpassung des bestehenden Baurechtes die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 123.6 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 11.700 m<sup>2</sup> und damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt.



## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 9 von 60

### 2.2. Zielsetzung der Planung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden gemeinsam mit den beiden Miteigentümern von Flächen des Plangebietes (VEM Vermögensverwaltung GmbH und Bundeseisenbahnvermögen) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung von sieben Architekturbüros durchgeführt. Durch die Jury wurde empfohlen, die Arbeit des Büros bof Architekten den weiteren städtebaulichen Überlegungen zu Grunde zu legen. Die fortgeschriebene städtebauliche und hochbauliche Planung des Büros bof Architekten bücking, ostrop & flemming bildet die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 123.6.

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

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche;
- städtebauliche Arrondierung der Ostseite des Wiener Platzes;
- Schaffung einer baulichen Struktur, die den Lärmimmissionen und den zu integrierenden Bestandsgebäuden Rechnung trägt und eine abschnittsweise Realisierung ermöglicht;
- Ausweisung von Kerngebietsnutzungen nach § 7 BauNVO, die ein breites Nutzungsspektrum ermöglichen und in Teilbereichen durch Wohnnutzungen ergänzt werden können;
- Schaffung von identitätsstiftenden Raum- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Gebietes und Einordnung von ökologisch sinnvollen Grün- und Freiflächen;
- Berücksichtigung der Belange einer gesicherten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des Gebietes bei Erhalt der übergeordneten verkehrlichen Funktionen und Beseitigung vorhandener verkehrlicher Defizite (insbesondere in Bezug auf Fuß-/Radverkehr).

### 2.3. Städtebauliches Konzept

Die Planung wurde unter den Prämissen der baulichen Wiederherstellung der Platzkante des Wiener Platzes und der baulich-räumlichen und funktionellen Verdichtung des Areals entwickelt. Eine Adressbildung für das Quartier sowie die Entwicklung robuster Entwurfsbausteine sind wichtige Bestandteile des Entwurfs des Büros bof Architekten (siehe städtebauliches Konzept Anlage 1 zur Begründung). Das für die hochbauliche Ausformung der Bebauung im Plangebiet entwickelte gestalterische Leitbild (siehe Anlage 2 zur Begründung) soll die Grundlage für die architektonische Gestaltung der Gebäude bilden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Struktur aus drei Blöcken (St. Petersburger Hof, Wiener Hof und Sidonienhof) mit geschützten Innenbereichen/Höfen nördlich der Wiener Straße und einer langgestreckten Einzelbebauung entlang der Bahnanlagen vor. Die drei Blöcke bestehen aus einzelnen Segmenten mit unterschiedlicher Geschossigkeit, welche durch nochmalig abgesetzte Passstücke miteinander verbunden werden. Die Passstücke fungieren als Durchgang zwischen den Blöcken und ermöglichen eine mäandrierende, visuell sichtbare Verbindung der einzelnen Höfe. Der Hauptzugang zu der Passage durch die Höfe wird durch einen zweigeschossigen Unterschnitt des St. Petersburger Hofes in Verlängerung der Ammonstraße markiert. Die Höhenstaffelung der Blöcke ist so gewählt, dass eine städtebaulich verträgliche Anbindung der Bestandsgebäude ermöglicht wird.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 10 von 60

Die Arrondierung des Wiener Platzes erfolgt durch die Platzierung des 6-geschossigen Blockes entlang der St. Petersburger Straße und durch das langgestreckte Gebäude entlang der Bahngleise, das auf der Ostseite des Wiener Platzes mit einem Hochpunkt mit 13 Geschossen abschließt. Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hochhauses sind gegenüber dem Wiener Platz und der Wiener Straße zurückgesetzt, um Raum für die erforderlichen Verkehrsfunktionen zu erhalten.

Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass die fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Ost-West-Richtung gestärkt wird. Die grundsätzliche Funktion der bestehenden Straßen wird beibehalten. Lediglich im Bereich des Siemenshauses wird der bisher freiliegende Tunnel auf einer Strecke von ca. 30 Metern überbaut. Durch diese Maßnahme ist nun auch eine fußläufige Durchwegung des Grundstückes in Nord-Süd-Richtung möglich.

Im Bereich der drei Blöcke ist für den ruhenden Verkehr eine zweigeschossige Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt in der Sidonienstraße geplant. Das an der Bahn gelegene Gebäude soll auf zwei oberirdischen Geschossen ca. 130 Pkw-Stellplätze beherbergen, die über den Wiener Platz erreicht werden.

Die geplanten Nutzungen bewegen sich im Rahmen der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 vorgegebenen Mischung aus kerngebietsnahen Bausteinen. Die Blöcke sind so konzipiert, dass sie in den Regelgeschossen generell sowohl für Büros als auch für Wohnungen genutzt werden können. Eine Wohnnutzung ist auf Grund von Lärmschutzaspekten nur begrenzt möglich. In den Erdgeschossbereichen der Blöcke, die sich um die Höfe gruppieren, wird eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie angestrebt. Das Gebäude an der Bahn ermöglicht - neben der Funktion als Parkhaus - eine Büro- und Gewerbenutzung.

### **3. Übergeordnete Planungen, andere Bebauungspläne und weitere rechtliche Bindungen**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen.

Die Oberzentren als höchste Kategorie der zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Die damit verbundenen Handlungsfelder betreffen ein differenziertes Arbeitsplatzangebot, Aufgaben als Bildungs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gesundheits- und Sozialzentrum sowie urbane Lebensqualitäten, die sich in innerstädtischen gewerblichen Nutzungen und in innerstädtischem Wohnen dokumentieren. Mit diesem Bebauungsplan werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 11 von 60

Darüber hinaus kommt der Stärkung der Innenentwicklung eine noch größere Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung zu als bisher. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren, um somit eine attraktive, kompakte Stadtstruktur fortzuschreiben.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weiter qualifiziert. Derzeit liegt die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes mit Satzungsbeschluss des Regionalen Planungsverbandes vom 24. Juni 2019 vor. Diese wurde am 8. Juni 2020 durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt. Am 17. September 2020 wurde die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 wirksam.

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung. Die Funktion der Innenstadt als Standortschwerpunkt des Einzelhandels ist durch weitere Steigerung ihrer Attraktivität zu verbessern. In diesem Zusammenhang sind die Notwendigkeiten der Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen und der Abbau des zentrenrelevanten Defizits an Nutzungen sowie eine nachhaltige Mobilität, insbesondere die Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Nahverkehrs, zu sehen.

Der beabsichtigten Bebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Die Revitalisierung, städtebauliche Neuordnung und Verdichtung einer vorgeprägten Fläche in integrierter städtebaulicher Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Hochwasservorsorge (mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen“ - mittlere Gefahr) festgehalten. Für das Plangebiet besteht darüber hinaus für den Fall eines Extremhochwassers die Gefahr der Überflutung.

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 nicht vorweggenommen. Damit kann das Erfordernis hochwasserangepasster Nutzungen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise dienen dazu, das Schadenspotenzial in diesem Bereich zu vermindern bzw. nicht weiter anwachsen zu lassen und werden dem Grundsatz G 4.1.4.7 Regionalplan gerecht.

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, wirksam seit dem 22. Oktober 2020, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion, Zweckbestimmung Stadtzentrum dargestellt, welche über die Plangebietsgrenze hinaus weiter nach Westen und Norden ausstrahlt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 12 von 60

Im Süden wird das Gebiet durch den von Nordwest nach Südost verlaufenden Hauptverkehrszug Bahnanlage (Hauptbahnhof) begrenzt. Nach Nordosten schließt sich in Richtung Bürgerwiese eine Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte an. Die gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion, Zweckbestimmung Stadtzentrum läuft südöstlich der Plangebietsgrenze aus und geht in eine die Bahntrasse begleitende Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage über.

Im Beiplan 6 (Zentrenstruktur) des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als innerstädtisches Flächenpotential dargestellt und Beiplan 4 (Wohnflächenpotenziale) zeigt, dass es sich um eine gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion handelt. Gemäß Beiplan 5 (Arbeiten) des Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet im Wirkungsbereich des technologischen Entwicklungskerns „Science Polis“, sodass an dieser Stelle auch ein für diese Zwecke geeignetes innerstädtisches Flächenpotential für hochwertiges Gewerbe zu verzeichnen ist.

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 123.6 sind im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen und am 13./14. Dezember 2018 fortgeschrieben. Die weitere Entwicklung des Stadtzentrums wird darin als eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung benannt. Für die Entwicklung des Stadtzentrums werden im INSEK folgende Zielstellungen formuliert:

- prioritäre Entwicklung des Stadtzentrums als funktionale und identifikationsprägende Mitte, u. a. durch Erhalt und weitere Ansiedlung zentralörtlicher Funktionen, auch vor dem Hintergrund des weiter bestehenden Nachholbedarfs,
- Stärkung der funktionalen Vielfaltigkeit, die auch über die Einkaufszeiten hinaus Anziehungspunkte bietet;
- Gewährleistung einer belebten Innenstadt durch Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung.

Als Entwicklungsziel im Schwerpunktraum 1 Innenstadt (Altstadt und Innere Neustadt) wird im INSEK die weitere funktionale Aufwertung der Innenstadt genannt. Die behutsame Verdichtung und baulich-funktionale Weiterentwicklung der Entwicklungskerne Prager Straße, Wiener Platz, Neumarkt, Postplatz und Innere Neustadt/Regierungsviertel stehen an erster Stelle.

Als Vorschlag zur Modifizierung/Ergänzung des Entwicklungsziels wird in der INSEK-Fortschreibung 2017 genannt:

„Besondere Unterstützung der Grundstückseigentümer und Investoren zur Nutzung der vorhandenen Potenziale für die Nachverdichtung durch den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern (einschließlich Einzelhandel, sowie Erhöhung des Anteils von Büroflächen und Möglichkeiten für den Dienstleistungssektor) ...“ (INSEK Fortschreibung 2017, S. 20).

Mit der vorliegenden Planung soll die Innenstadt im Bereich des Wiener Platzes aufgewertet und die Nutzung innerstädtischer Brachflächen unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und zukünftiger Bedarfe ermöglicht werden. Damit wird den Zielen des INSEK entsprochen.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 13 von 60

### 3.4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO<sub>2</sub>-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z. B.

- Verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik,
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen,
- Reduktion des Energieverbrauches,
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV),
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich.

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Wärmeversorgung mittels Fernwärme sowie mit Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung und des Mobilitätskonzeptes mit spürbaren Verbesserungen für den Fußgänger- und Radverkehr wird den Zielen des IEuKK entsprochen.

### 3.5. Hochhausleitbild Dresden

Im Hochhausleitbild der Landeshauptstadt Dresden (Stand Präsentation zur 4. Dialogveranstaltung am 25.02.2020) ist der Bereich am Hauptbahnhof als Eignungsbereich dargestellt. Zielstellung ist hier die Entwicklung eines eigenständigen Ensembles mit einer differenzierten Höhenentwicklung. Für den Wiener Platz Ost ist demnach ein Gebäude der Kategorie „Hochhaus“ (bis 52 m Höhe) und für den Wiener Platz West ein Gebäude der Kategorie „Höheres Haus“ (22 m bis 38 m Höhe) möglich.

Der geplante Kopfbau des Bahnriegels mit einer Höhe von 47 m ist mit den Aussagen des Hochleitbildes vereinbar und deckt sich mit den städtebaulichen Intentionen der Stadt, die Ostseite des Wiener Platzes als Raum stärker zu fassen.

Das Hochhausleitbild umfasst zudem ein Regelwerk zur Einbindung, Proportion und Gestalt der Hochhäuser. Wesentliche Vorgaben sind demnach:

- Einbindung in den stadträumlichen, typologischen und gestalterischen Kontext,
- stadträumliche Einbindung mit einem Sockelbau,
- schlanke, turmartige Form und Wirkung,
- Vermeidung von Extravaganz bei der Gestaltung, tektonische Qualitäten sind erwünscht,
- Gliederung und spezifische Ausbildung von Sockel/Erdgeschoss, Mittelbau/Regelgeschoss und oberer Abschluss.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 14 von 60

Das geplante Hochhaus erfüllt mit einer Grundfläche des Regelgeschosses von 20 m x 22 m = 440 m<sup>2</sup> das im Hochhausleitbild aufgestellte Kriterium einer geringen Regelgeschossfläche (500 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup>) und wirkt somit schlank und turmartig. Die Gestaltung des Hochhauses soll sich an den Grundsätzen orientieren, die im Gestaltungsleitbild von bof Architekten (Anlage 2) definiert wurden. Die gewünschte Einbindung des Hochhauses als Teil des neu entstehenden Gesamtensembles über Tektonik, Fassadenmaterialität und -farbe spiegelt die Intentionen des Hochhausleitbildes deckungsgleich wider. Die Vorgaben des Hochhausleitbildes, die bei der Gliederung der Hochhausfassade in verschiedene Zonen (Sockel, Mittelteil, Abschluss) zu beachten sind, werden im Gestaltungsleitbild detailliert aufgegriffen.

### 3.6. Andere Bebauungspläne

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123.6 stehen zwei weitere Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan Nr. 102, Dresden-Altstadt II, „Straßentunnel Wiener Platz“, in Kraft getreten 1994, beinhaltet Vorgaben hinsichtlich der Straßenverkehrsflächen und des Tunnelbauwerks „Unterführung Wiener Platz“.

Für das zu beplanende Gebiet besteht zudem der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, „Prager Straße Süd/Wiener Platz“. Der Satzungsbeschluss erfolgte 2002. Der Bebauungsplan hat in den vergangenen Jahren mehrere Planänderungen erfahren, die aber nicht den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 123.6 betreffen.

Für das Teilgebiet zwischen St. Petersburger Straße, Wiener Straße und Sidonienstraße sieht der Bebauungsplan Nr. 123 einen großflächigen Gebäudekomplex mit maximal sechs Geschossen und einer Traufhöhe von 137,5 m über NHN vor.

Zudem besteht gemäß diesem Bebauungsplan die Möglichkeit, sowohl die Wiener Straße als auch die Einfahrten in den Tunnel teilweise zu überbauen. Die Bauflächen sind als Kerngebiet (MK 9) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden eine deutliche Randbebauung, die im westlichen Teil zur St. Petersburger Straße als Randbebauung mit Innenhof und im östlichen Teil im Übergang zum Blockinnenbereich als kammartige Bebauung ausgebildet ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 123.6 wurde seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 123 bislang keine Neubebauung errichtet, sodass dieses räumliche Konzept überprüft und an die veränderten Anforderungen angepasst werden musste.

### 3.7. Weitere rechtliche Bindungen

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes stehen ein Gebäude und ein Teilstück eines weiteren Gebäudes unter Denkmalschutz. Zum einen handelt es sich dabei um das 1935/36 errichtete ehemalige Verwaltungsgebäude der Reichsbahndirektion Dresden an der Ecke Sidonienstraße/Wiener Straße. Zudem ist in dem um 1960 errichteten L-förmigen Erweiterungsbau das Facettentreppenhaus als Einzeldenkmal geschützt. Während das ehemalige Verwaltungsgebäude in die Neugestaltung des Areals einbezogen wird, ist ein Erhalt der Nebenflügel nicht möglich. Für den Abriss des denkmalgeschützten Treppenhauses ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 15 von 60

Die Denkmalschutzbehörden haben die Zustimmung zu einem Abriss in Aussicht gestellt. Das Treppenhaus ist vor Abriss denkmalgerecht zu dokumentieren. Im Grundsatz wäre auch eine Translozierung möglich.

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **3.8. Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Menschen jeden Geschlechts Sorge zu tragen.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123.6 wird ein brachliegender integrierter Standort am südlichen Innenstadteingang revitalisiert. Mit der Entwicklung dieses Standortes, der aufgrund der geplanten Gebietsausweisungen die Zulässigkeit von Arbeiten, Wohnen und Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit einer hervorragenden ÖPNV-Erschließung in sich vereint, kann den Belangen der Bürgerinnen und Bürger im Sinne des Gender Mainstreaming in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

## **4. Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, sind nachfolgend die gegenwärtig erkennbaren umweltrelevanten Sachverhalte dargestellt.

### **4.1. Arten und Biotope**

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung besitzen die Flächen des Plangebietes eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Bei den im Gebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um bebaute Flächen und Verkehrsflächen, extensiv genutzte Wiesenflächen und sonstige Grünanlagen, Ruderalstandorte und Staudenfluren sowie mehrere Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 16 von 60

Die vorhandene Vegetation im Gebiet umfasst:

- eine Platanenreihe in Nord-Süd-Achse (östliche Raumkante des Wiener Platzes),
- eine Kastanienreihe in der Sidonienstraße,
- zwei Einzelgehölze (Weide, Holunder) in der Grünfläche östlich der Reichbahndirektion,
- mehrere Gehölzgruppen am Siemenshaus,
- mehrere vermischte nicht geschützte Pappeln,
- sonstige Gehölze/Gebüsche, u. a. am Tunnelrand.

Ein Teil der Bäume im Innern des Plangebietes ist aufgrund der geplanten Bebauung zur Fällung vorgesehen. Der zu erhaltende Gehölzbestand in den Randlagen sowie die Straßenbäume sind im Rechtsplan zum Erhalt festgesetzt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Für den Entfall der 10 Platanen im westlichen Bereich sind Ersatzpflanzungen in den Grünflächen an der Wiener Straße geplant.

Der Verlust von Vegetationsflächen in Folge der Überbauung kann teilweise durch die Schaffung von Tiefgaragenbegrünung und Dachbegrünungen ausgeglichen werden.

Die geplante Überbauung führt zu einem Verlust der vorhandenen ökologischen Strukturen, in dessen Konsequenz Auswirkungen auf Lebensräume und Populationen innerhalb des Gebietes zu erwarten sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzw. zur Abwendung der Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) erfolgte im Auftrag des Umweltamtes eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes. Daraus lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

### Avifauna (Brutvögel)

Das Plangebiet bietet mindestens 16 Vogelarten Brut- und Nahrungshabitate, wobei allgemein häufige Arten dominieren. 6 Vogelarten brüten im Plangebiet, womit die Überplanung (Sanierung, Abriss und anschließende Neubebauung) für sie potentiell relevant sein wird.

In Europa sind alle natürlich vorkommende, heimischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 2009/147/EG geschützt.

Folgende der nachweislich im Gebiet brütenden Vogelarten sind demnach im Anhang IV Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und / oder nach Art. 1 der Richtlinie 2009/147/EG geschützt:

- Hausrotschwanz
- Star
- Mönchsgrasmücke
- Ringeltaube
- Amsel

Die Amsel bedarf keinen Nistplatzersatz in Form von Brutkästen. Diese Art baut jedes Jahr in Sträuchern oder Büschen ein neues Nest. Erforderlich sind für diese Hecken- und Strauchpflanzungen. Gleiches gilt für die Mönchsgrasmücke. Die Ringeltaube ist ein Baumbrüter, auch diese



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 17 von 60

Arten bedarf kein Nistkastenangebot. Hausrotschwanz und Star sind Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Demnach wird für diese beiden Arten ein Ersatz von verlorengegangenen Nistmöglichkeiten erforderlich.

Haussperling und Turmfalke wurden häufig als Gäste im Gebiet angetroffen. Nachweise für Brutplätze gibt es nicht. Der Haussperling wird im Gebiet zwar häufig angetroffen, da dieser aber hier keine belegbaren Brutplätze hat, ist auf die Präsenz des Turmfalken zurückzuführen. Der Turmfalke ist im Innenstadtdgebiet als Brutvogel nachgewiesen. Der Erhaltungszustand der Population ist als nicht ausreichend zu bewerten. Haussperling und Turmfalke bilden eine Nahrungskette, Aus diesem Grund werden für beide Arten präventiv Nistplatzoptionen festgesetzt.

### Fledermäuse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden drei Arten sowie eine nicht näher bestimm- bare Artengruppe von Fledermäusen nachgewiesen. Es handelt sich um den Großen Abendsegler, die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus sowie um die Artengruppe Nyctaloide (Kleine Abendsegler).

Für die durch die Planung betroffenen Arten werden Maßnahmen notwendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden oder Schädigungen und Störungen auszugleichen. Bei Realisierung der im Gutachten vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Alle Schädigungen und Störungen für die Arten können angemessen, im räumlichen Zusammenhang und zeitnah kompensiert werden.

Nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG gelten in Deutschland alle Fledermausarten als streng geschützte Tierarten.

### **4.2. Boden**

Durch die Lage im Stadtgebiet und die ehemalige Nutzung der Flächen sind die Böden im Plan- gebiet überwiegend anthropogen überformt. Große Bereiche bestehen aus Bodenauffüllungen im Zuge des Wiederaufbaus und den damit zusammenhängenden Geländeeinebnungen. Hierbei sind Trümmerschuttverfüllungen der ehemals bebauten Grundstücke mit einer dünnen Deckschicht von Kulturböden anzutreffen.

Das Gebiet weist in der heutigen Situation noch verhältnismäßig große unversiegelte Flächen auf. Die Bodenqualität innerhalb des Areals wird im nördlichen Bereich als „sehr gering“ und im südwestlichen Bereich als „gering“ eingestuft. Auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie das Wasserspeichervermögen werden im Großteil des Plangebiets als „gering“ bewertet.

Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens, gemessen einen Meter unter dem Wasserspiegel, wird als „sehr gering“ beurteilt. Damit liegt das Gebiet im unteren bis mittleren Bereich des Dresdner Durchschnitts.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 18 von 60

In großen Teilen des Plangebietes wurden erhebliche Bodenumschichtungen während des Baus des Straßentunnels Wiener Platz vorgenommen. Die Untersuchung dieser anthropogen überformten Flächen und Böden bezüglich Tragkraft und Standfestigkeit durch Baugrunduntersuchungen ist im Interesse der Bauherren zu empfehlen.

### Altlasten

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden sind für das Plangebiet keine aktiven Altlastenstandorte bzw. -ablagerungen verzeichnet. Es sind zwei archivierte Altlastenstandorte registriert, welche weitestgehend durch den Tunnelbau behoben worden sind. Dennoch sind bei Tiefbauarbeiten weitere Kontaminationen nicht ausgeschlossen.

Kampfmittelbelastungen können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

### **4.3. Wasser**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Die nächsten Fließgewässer sind der Park-Kaitzbach in einer Entfernung von 0,5 km Luftlinie östlich des Plangebietes, die Elbe in einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich und die Vereinigte Weißeritz in einer Entfernung von ca. 2 km westlich des Gebietes.

Das Plangebiet liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen.

Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes ist das Plangebiet dem Gebietstyp III (verdunstungs- und versickerungsdominiert) zuzuordnen. Die natürliche Grundwasserströmung verläuft von Süd nach Nord. Der mittlere Grundwasserflurabstand im Gebiet ist im Osten bei ca. 6,20 m, im Westen bei 6,75 m und im Norden bei ca. 7 m u. OKG zu erwarten. Demnach ist das Gebiet von den natürlichen Faktoren für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Das Elbtal bildet ein natürliches Sammelbecken für Oberflächenwasser und Grundwasserströme, die in Richtung Elbe fließen. Das Gebiet um den Hauptbahnhof weist daher ebenfalls eine Fließrichtung zur Elbe auf, wobei das Grundwasserniveau von Osten nach Westen ansteigt. Aufgrund der möglichen Gefährdung der vorhandenen Bausubstanz und der Unterbrechung des Grundwasserflusses durch Aufstaueffekte infolge tiefer einbindender Baukörper sind für die Neubebauung maximal zwei Untergeschosse vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im großflächigen Bereich des Hydrologischen Rahmngutachtens Dresden-Innenstadt, welcher modellhaft einen ungehinderten Grundwasserabfluss simuliert. Das Umfeld des Plangebietes ist großflächig mit zwei Untergeschossen unterbaut. Die abschließende Klärung der Realisierbarkeit des zweiten Tiefgeschosses im MK 1 muss im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

### **4.4. Klima und Luft**

Bedingt durch die Lage des Gebietes im Stadtkernbereich von Dresden ist bereits eine signifikante Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen, die allerdings derzeit noch durch

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 19 von 60

die vorhandenen Grün- und Freiflächen positiv beeinflusst wird. Bei der Betrachtung der Überwärmung einzelner Gebiete, bei denen die Differenz des betreffenden Gebietes mit dem unbebauten Umland verglichen wird, weist der Wiener Platz mit 3 bis 5 Grad mittlere bis hohe Überwärmungsraten auf. In der Planungshinweiskarte Stadtklima ist der Bereich des Plangebietes - wie auch ein Großteil des Dresdner Zentrums - als „Sanierungsbereich“ eingestuft. Im Planverfahren sind daher die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung planerisch zu berücksichtigen und wirksame Maßnahmen der Verschattung und Durchgrünung vorzusehen.

Das Plangebiet liegt an stark befahrenen Straßen (St. Petersburger Straße, Tunnel Wiener Platz), was zu einer innerstädtisch typischen erheblichen lufthygienischen Belastung an diesen Straßen führt. Die Feinstaubbelastung (PM10) beträgt im Gebiet 24 bis 28  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Entlang der St. Petersburger Straße steigt dieser Wert auf bis zu 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  an.

Ab einem PM10-Jahresmittelwert von 27  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ist mit einer Überschreitungshäufigkeit des PM10-Tages-Konzentrationswertes (50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) an mehr als 35 Tagen im Jahr zu rechnen.

Die Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) erreicht eine flächenhafte Belastung von 25 bis 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , steigt aber im Bereich der Wiener Straße auf 30 bis 35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  und entlang der St. Petersburger Straße sogar auf 40 bis 45  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  an. Der Grenzwert für Stickstoffdioxidbelastung liegt laut Umweltbundesamt bei 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel und wird im Planungsgebiet im Bereich der Tunnelzufahrt Wiener Straße und der St. Petersburger Straße leicht überschritten.

### 4.5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblichen Schallimmissionen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs ausgesetzt. Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung 2017 erreicht die Geräuschbelastung des Straßenverkehrs an der St. Petersburger Straße und der Wiener Straße beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex Höchstwerte von bis zu 75 dB(A) in unmittelbarer Umgebung. An der Sidonienstraße wurden Höchstwerte von 55 bis 60 dB(A) registriert. Besonders entlang der Hauptverkehrsadern strahlt der Straßenverkehrslärm bis zu 50 m weit über 60 dB(A) in das Plangebiet hinein.

Die zweite maßgebliche Lärmimmissionsquelle ist der Schienenverkehr. Die Straßenbahnen entlang der St. Petersburger- und der Wiener Straße weisen im Straßenbereich einen Lärmindex von bis zu 75 dB(A) für den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex auf. Selbst im nördlichen Bereich des Plangebietes werden noch Werte von über 65 dB(A) erreicht. Die Bahnanlagen der Deutschen Bahn (insbesondere der Güterverkehr) belasten das nördlich angrenzende Gebiet Tag und Nacht mit einem Lärmindex von bis zu 93 dB(A).

Demzufolge sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Vorkehrungen notwendig, um die Lärmimmissionen in Abhängigkeit von der realen Nutzung auf verträgliche Werte zu reduzieren. Je nach Nutzung der vorgesehenen Bebauung muss, z. B. durch bauakustische Maßnahmen, ein Ausgleich geschaffen werden, dass zumindest in betroffenen Räumen Menschen vor unzumutbaren Belastungen durch Schallübertragung geschützt werden. Dies betrifft alle schutzbedürftigen Räume.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 20 von 60

- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume; Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Zur Beurteilung potentieller Lärmbelastungen der geplanten Bebauung wurde zum Bebauungsplan-Entwurf ein Schalltechnisches Gutachten durch die Akustik Bureau Dresden GmbH erarbeitet. Zur Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ wurden Daten aus Verkehrsprognosen und zu einer Berücksichtigung des Gewerbelärmanteils die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 werden durch die Fahrzeuge auf den benachbarten Verkehrsführungen in weiten Teilen des B-Plan-Gebiets überschritten.
- Zur bestmöglichen Ausnutzung der Abschirmwirkung der Gebäude und damit zur Minimierung des Außenlärmpegels an den geplanten Fassaden wird für die Errichtung der Gebäude folgende Reihenfolge empfohlen:
  1. Gebäuderiegel mit Hochhaus in Teilgebiet MK 2
  2. Gebäude in Teilgebiet MK 1.1 (St. Petersburger Hof)
  3. Gebäude in den Teilgebieten MK 1.2 (Wiener Hof) und MK 1.3 (Sidonienhof)
- Die insgesamt verhältnismäßig hohen „maßgeblichen Außenlärmpegel“ und die damit verbundenen hohen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zeigen, dass das erforderliche hohe Niveau an Schallschutz für die schutzbedürftigen Räume der Gewerbenutzungen (insbesondere im MK 2) realisiert werden muss und sorgfältig zu prüfen ist, in welchen Bereichen eine Wohnnutzung statt einer Nutzung für Büro- und Arbeitsräume vorgesehen wird. Aufgrund des höheren Schutzanspruches führt Wohnnutzung zu deutlich höheren Anforderungen an die erforderlichen Konstruktionen für die Außenbauteile.
- Bei einer avisierten Wohnnutzung ist zu beachten, dass ein ungestörter Nachtschlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern bei der Höhe der im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel in den meisten Bereichen des Plangebietes nicht möglich ist. Somit werden geeignete Einrichtungen zur Belüftung der betreffenden Wohn- und Schlafräume erforderlich.
- In einem 10 m langen Abschnitt im 1. OG der Nordwestfassade des Gebäudes in Teilgebiet MK 1.3 (Sidonienhof), oberhalb der geplanten Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, sollte zur Vermeidung einer nächtlichen Überschreitung des Spitzenpegel-Richtwertes nach TA Lärm eine Wohnnutzung der betreffenden Räumlichkeiten unterbleiben.
- Allgemein zeigen die berechneten Außenlärmpegel, dass große bauliche Anstrengungen erforderlich sind, um die im Plangebiet arbeitenden oder wohnenden Menschen vor unzumutbaren Belästigungen durch die verhältnismäßig hohen Schalldruckpegel zu schützen. Zum Erreichen der hohen erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile bedarf es somit einer sorgfältigen bauakustischen Planung.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens im Rechtsplan konkret festgesetzt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 21 von 60

### 5. Grünordnung

#### 5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Die Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden für das Plangebiet folgende grünordnerische Ziele abgeleitet:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den nicht überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und Begrünung der Dachflächen, soweit möglich,
- Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse durch ausreichende Begrünung und Bepflanzung des Plangebietes,
- Schaffung von Gehölzstrukturen aus vorwiegend heimischen Baum- und Straucharten auf den privaten Grundstücksflächen,
- Erhaltung und Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihen.

Der Freiraum im Plangebiet soll sich zu einem vielfältigen, kommunikativen Stadtraum entwickeln. Insbesondere die Wegeführung in Ost-West-Richtung durch die Quartiershöfe soll - unterstützt durch die Gestaltung aktiver Erdgeschosszonen - zum Mittelpunkt eines lebendigen Stadtquartiers werden.

Für die Innenhöfe der drei Quartiersblöcke wird eine Gestaltung als „Zimmer“ mit einheitlichen Bodenbelägen und singulären Gestaltungselementen angestrebt. Die Übergänge zwischen den Blöcken sollen als lichte Grünzonen gestaltet werden.

In den drei Innenhöfen sind sowohl befestigte als auch begrünte Flächen vorgesehen. In den Höfen kann eine repräsentative Gestaltung durch hochwertige Oberflächen, Beleuchtungskörper, Sitzelemente u. ä. den öffentlich zugänglichen Raum aufwerten. Baumstandorte in Form von Gehölzgruppen sind aufgrund der geringen Größe der Hofflächen nur im westlichen Innenhof (St. Petersburger Hof) festgesetzt.

Die Ostseite des Wiener Platzes soll als Teil der Gesamtplatzfläche um den Hauptbahnhof städtebaulich und freiraumplanerisch arrondiert werden. Eine doppelte Baumreihe entlang der Wiener Straße schafft eine starke räumliche Identität und entfaltet gleichzeitig eine positive Wirkung auf das Stadtklima. Straßenbegleitgrün ist außerdem in der Platzfläche St. Petersburger Straße/Ecke Sidonienstraße sowie auf der Nordseite der Sidonienstraße vorgesehen.

Aufgrund der baulichen Verdichtung des Plangebietes ist der Erhalt der Platanenreihe, die bisher in Nord-Süd-Achse die östliche Raumkante des Wiener Platz markiert, nicht möglich. Der Entfall der 10 Platanen kann durch die o. g. Baumpflanzungen vollständig kompensiert werden.

Die Qualifizierung der Freiflächenplanung erfolgt in den weiteren Planungsphasen. Die noch zu erstellende Entwurfsplanung wird wesentliche Gestaltungsimpulse für die öffentlichen und privaten Räume setzen, die auch der Bedeutung des Standortes als südlicher Innenstadteingang und der Verbindung zum Stadtzentrum entsprechen werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 22 von 60

### 5.2. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Da der Bebauungsplan Nr. 123.6 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, findet die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nur für die Teile Vermeidung und Verminderung zwingend Anwendung. Der Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich, soweit der Eingriff vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Er ist zudem über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 geregelt.

Mit der vorliegenden Gebäudeplanung wird das entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123 zulässige Maß der Überbauung und Bodenversiegelung nicht überschritten. Damit entsteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis

Der Ersatz für die zu fallenden Gehölze regelt sich auf Grundlage der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden.

### 6. Verkehrserschließung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro SWK Verkehrsplanung GmbH & Co. KG die Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dieser Konzeption.

#### 6.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist stark durch die umgebenden Straßen-, Tunnel- und Gleisanlagen geprägt.

Auf der Westseite des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 170 (St. Petersburger Straße/ Straße Am Hauptbahnhof/Fritz-Löffler-Straße) in Nord-Süd-Richtung als Hauptverkehrsstraße mit zwei Richtungsfahrbahnen und einer Verkehrsbelastung von ca. 27.000 Kfz/24 h. Parallel zur B 170 verlaufen in westlicher Seitenlage Gleisanlagen der Straßenbahn.

Nördlich des Hauptbahnhofes unterquert die Wiener Straße den Wiener Platz in Ost-West-Richtung im Tunnel. Die Wiener Straße ist ebenfalls eine Hauptverkehrsstraße mit zwei Richtungsfahrbahnen und einer Verkehrsbelastung von ca. 23.500 Kfz/24 h. Die beiden Richtungsfahrbahnen befinden sich jeweils in getrennten Tunnelröhren. Der Tunnel verläuft abschnittsweise unterhalb des Plangebietes. Die östlichen Tunnellein- und -ausfahrten liegen im Plangebiet und gliedern dieses in mehrere Teilflächen.

Die Wiener Straße ist im Bereich des Tunnels auch oberirdisch durchgängig vorhanden, aber zwischen dem Wiener Platz und der Andreas-Schubert-Straße dem ÖPNV vorbehalten. Über den Wiener Platz und weiter entlang der Wiener Straße führen Gleisanlagen der Straßenbahn. Die Straßenbahngleise sind straßenbündig eingeordnet, so dass auf ihnen auch eine Stadtbuslinie zur Ostseite des Hauptbahnhofes verkehren kann. Die Strecke ist hoch frequentiert, daher ist jegliche Nutzung durch andere Verkehrsarten im Zuge der Gleisanlagen ausgeschlossen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 23 von 60

Durch die Lage der Wiener Straße im Tunnel ist der Wiener Platz eine planfreie Kreuzung. Eine Verknüpfung von der B 170 zu Wiener Straße ist in der Relation von Ost nach Nord über die Sidonienstraße hergestellt. Von Süd nach West dient eine Schleifenfahrbahn zum Tunnel als Verknüpfung. Andere Fahrbeziehungen sind über Blockumfahrungen außerhalb des Plangebietes möglich.

Entlang der Nordostseite des Plangebietes verläuft die Sidonienstraße, aus der sich auch die Tunneleinfahrten entwickeln.

### Einfluss der Verkehrsanlagen auf die Erschließung

Durch die vorhandenen Straßen-, Tunnel- und Gleisanlagen sind die Möglichkeiten zur Erschließung des Plangebietes mit Kfz eingeschränkt:

Von der B 170 ist nur das Rechtsabbiegen von der östlichen Richtungsfahrbahn in Richtung Sidonienstraße/Tunneleinfahrt bzw. das Rechtseinbiegen aus der Sidonienstraße auf die östliche Richtungsfahrbahn möglich.

Die Tunnelausfahrt in der Wiener Straße ist für Erschließungsfunktionen nicht nutzbar, da erst an der östlichen Plangebietsgrenze das Straßenniveau die Geländeoberfläche erreicht.

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes kann daher nur von Osten über die Sidonienstraße bzw. die Tunnelzufahrt erfolgen. Hier erlaubt die topografische Situation Ein- und Ausfahrten zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Reichsbahndirektion und dem geplanten westlichen Block („Sidonienhof“) unter Nutzung einer vorhandenen Parkplatzzufahrt.

Da die Tunnelzufahrt eine zweistreifige Richtungsfahrbahn ist, kann in das Plangebiet nur nach links abgebogen werden. Die Ausfahrt ist durch Linkseinbiegen auf die Richtungsfahrbahn möglich. Die Lage der Ausfahrt ermöglicht entweder ein Einbiegen zum Tunnel oder ein sich sofort anschließendes Rechtsabbiegen in Richtung B 170.

Die Erschließung des Siemenshauses (Sidonienstraße 18) ist nur über die Richtungsfahrbahn der Schleifenrampe von der St. Petersburger Straße (aus beiden Fahrtrichtungen) zum Tunnel Wiener Platz möglich.

Die Erschließung des südlichen Baufeldes kann nur über eine Erschließungsstraße („H-Gasse“) erfolgen, die zwischen dem geplanten Hochhaus / Bahnriegel und der Stützwand zu den Bahnanlagen verläuft. Es entsteht eine Ein- und Ausfahrt zur östlichen Richtungsfahrbahn der B 170 mit den Fahrbeziehungen Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen.

Die beschriebene Situation führt zu schwierigen Bedingungen der Erschließung durch Kfz-Verkehr. Die An- oder Abfahrten sind nur durch Blockumfahrungen möglich. Insbesondere aus dem Zentrum Dresdens, aus Norden oder Westen kommend, wird das Gebiet mit Kfz nicht direkt erreicht. Dagegen sind alle Abfahrten zunächst nach Norden oder Westen orientiert.

### **6.2. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet profitiert durch seine Lage von der (im Gegensatz zur MIV-Erschließung) besonders guten ÖPNV-Erschließung. Der Wiener Platz ist ein zentraler und wichtiger Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs in Dresden. Die Entfernungen aus dem Plangebiet zu den Haltestellen des ÖPNV betragen zwischen 50 m und 200 m.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 24 von 60

Die Lage direkt am Dresdner Hauptbahnhof ermöglicht den Zugang zu S-Bahn-, Regional- und Fernverkehr. Am Wiener Platz und am Hauptbahnhof befinden sich zudem mehrere Haltestellen der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Eine weitere Haltestelle befindet sich östlich des Plangebietes in Höhe der Gret-Palucca-Straße. Alle Haltestellen sind behindertengerecht ausgebaut.

Insgesamt verkehren in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sechs Straßenbahnlinien (Linien 3, 7, 8, 9, 10, 11) und eine Stadtbuslinie (Linie 66) der DVB im 10-Minuten-Takt sowie sechs Regionalbuslinien (Linien 261, 333, 352, 360, 366, 424).

### 6.3. Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr im Plangebiet ist gegenwärtig nur schwach ausgeprägt, da keine attraktiven Ziele vorhanden sind und Fußgängerdurchgangsverkehr durch die hohe Abdeckung der Haltestellen des ÖPNV wenig ausgeprägt ist. Zudem schafft der jetzige Zustand des Plangebietes wenig Anreize für eine Durchquerung. Relevante Fußgänerbewegungen bestehen zwischen dem Hauptbahnhof und dem angrenzenden Wohngebiet ab Moszinskystraße.

Erst mit der Entwicklung des Plangebietes werden für zu Fuß Gehende Anreize entstehen, das Areal zu tangieren oder zu durchqueren. Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung in Richtung Hauptbahnhof und Prager Straße ist die Verringerung der Trennwirkung der St. Petersburger Straße durch bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich.

Das Konzept sieht vor, beide Fußgängerquerungen an der B 170 zu verbreitern. Die Querung zwischen Durchgang Prager Spitze, Haltestelle Hauptbahnhof Nord und dem westlichen Block („St. Petersburger Hof“) ist im Bestand 4 m breit und muss aus Gründen der Feuerwehrdurchfahrt in den Innenhof ohnehin ca. 1,50 m südlich versetzt werden. Hier wird zur Querung der B 170 künftig eine Breite von 5 m vorgesehen.

Die Querung zwischen der Nordseite des Hauptbahnhofes und dem geplanten Hochhaus ist bereits im Bestand unterdimensioniert. Insbesondere die Dreiecksinsel neben der östlichen Richtungsfahrbahn der B 170 ist häufig vollständig belegt. Hier wird zur Querung der B 170 durch Fußgänger künftig ebenfalls eine Breite von 5 m vorgesehen. Daran schließt sich eine ebenfalls verbreiterte Furt für den Radverkehr an. Damit auch die Geschäftslagen am Bahnriegel und im mittleren der drei Blöcke („Wiener Hof“) von Passantinnen und Passanten profitieren, muss die dazwischenliegende öffentliche Grünfläche entsprechende Angebote für Fußgänger enthalten. Der Gleiskörper muss barrierefrei zu queren sein.

Die Herstellung attraktiver Bedingungen für die fußläufige Durchwegung des Plangebietes war wesentlicher Bestandteil der Planungsaufgabe und wird im vorliegenden städtebaulichen Konzept durch das Angebot einer Passage der Höfe zwischen St. Petersburger Straße und dem Reichsbahndirektionsgebäude gelöst. Die Durchwegung durch die Blöcke ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Auch für die Fußwegebeziehungen entlang der Sidonienstraße und der Wiener Straße sieht das Konzept eine deutliche Aufwertung vor. Zwischen Mary-Wigmann-Straße und S-Gasse sollen die Wege auf der Nord- und Südseite des Reichsbahndirektionsgebäudes verbreitert werden. Von der Sidonienstraße gelangen die Fußgänger über die S-Gasse zur Passage, die durch die drei Höfe führt.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 25 von 60

An der Wiener Straße geht der Gehweg in Höhe der S-Gasse in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über, die mit einer komfortablen Breite von > 5 m bis zur Platzfläche an der St. Petersburger Straße führt und ausschließlich durch Liefer-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie durch den Radverkehr genutzt werden soll.

### 6.4. Radverkehr

Für den Radverkehr ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Sowohl entlang der B 170 als auch entlang der Wiener Straße verlaufen Radverkehrsanlagen, die zum Dresdner Hauptradnetz gehören. Diese kreuzen sich auf dem Wiener Platz. Die Radverkehrsanlagen haben überwiegend einen guten Ausbaustandard, punktuell bestehen jedoch Funktions- und Sicherheitsdefizite.

Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Verbesserung des Angebotes für den Radverkehr in Ost-West-Richtung sowie bei der Verknüpfung der Radrouten im Bereich des Wiener Platzes.

Gemäß Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden sind folgende Defizite zu beseitigen:

- 935 (1) Wiener Platz/Wiener Straße: winklige Führung und Ebenheit verbessern
- 935B (2) Wiener Platz Ost: fehlende Abbiegemöglichkeiten (2 x links, 1 x rechts)
- 936 (1) Wiener Straße: unerlaubtes Linksfahren mit Unfällen an Knotenpunkten
- 937 Wiener Straße zwischen Hauptbahnhof und Gellertstraße; Radwege untermaßig
- 945 (2) Sidonien-/Mary-Wigmann-Straße: fehlende Ausleitung und Aufstellmöglichkeit

Die Dringlichkeit wird in die Kategorien (1) bis (3) eingeordnet. Im Konzept wird eingeschätzt, dass die Defizite durch organisatorische Maßnahmen (936), punktuelle bauliche Maßnahmen (935, 945) oder Teilumbauten an den Verkehrsanlagen (935B, 937) beseitigt werden können.

Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung von überdachten, abschließbaren oder bewachten Fahrradabstellplätzen im nahen Umfeld der Eingänge zum Hauptbahnhof, siehe Punkt 6.5.

Es ist vorgesehen, Teile des Hochhauses oder des Bahnriegels für das Fahrradparken zu nutzen. Durch die Anlage einer großen Zahl von öffentlichen Fahrradparkplätzen auf der Ostseite der B 170 wird ein Radverkehrsstrom induziert, der zum regelwidrigen Benutzen der straßenbegleitenden Gehwege östlich der B 170 führen kann. Darauf muss die Planung der Nebenanlagen der B 170 Rücksicht nehmen und legale Radrouten anbieten.

Zur Verknüpfung der Nord-Süd- und Ost-West-Hauptradrouten sowie zur möglichst guten Anbindung der im Bahnriegel geplanten Fahrradstation sind sichere und verkehrsrechtlich zulässige Fahrwege für das Abbiegen sowie, im Umfeld des Bahnriegels, eine Abwicklung des Radverkehrs auf den Nebenanlagen in beiden Fahrtrichtungen erforderlich.

Für die Radhauptverbindung in Nord-Süd-Relation im Zuge der B 170 bleiben – im Ergebnis der untersuchten Varianten und nach intensiven Abstimmungen mit den beteiligten Fachämtern – die vorhandenen Radfahrstreifen erhalten. Zweirichtungsradwege wurden aufgrund der zu erwartenden Konflikte zwischen Fußgänger- und Radverkehr sowie zwischen sich begegnenden Radfahrern verworfen. Stattdessen sieht das Erschließungskonzept eine bessere Verknüpfung der vorhandenen Radverkehrsanlagen vor.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 26 von 60

In der Ost-West-Relation erfolgt die Führung der Hauptradroute in den beiden Fahrtrichtungen räumlich getrennt. Die Trennwirkung der Wiener Straße verhindert, dass Radfahrer bequem von der Süd- auf die Nordseite wechseln können.

Daher wird der Radverkehr in West-Ost-Richtung auf dem vorhandenen gemeinsamen Geh- und Radweg südlich der Wiener Straße geführt. Die Verkehrsraumbreite auf der Nordseite des Bahnriegels beträgt > 5 m, so dass für den Rad- und Fußverkehr einschließlich gelegentlichen Radfahrern im Gegenverkehr keine Konflikte zu erwarten sind. Die kritischen Abschnitte (Engstelle zwischen BASA-Gebäude und Tunnelwand sowie die Abzweige Andreas-Schubert-Straße) liegen außerhalb des Plangebietes und müssen im Rahmen anderer Verfahren einer Verbesserung zugeführt werden.

In Ost-West-Richtung führt die Hauptradroute entlang der Nordseite der Wiener Straße bis zur Mary-Wigman-Straße. Dort muss die Sidonienstraße überquert werden. Von dort bis zur St. Petersburger Straße werden zwei Varianten für die Radverkehrsführung angeboten:

Die erste Variante ist die Nutzung des bestehenden Radwegs/Radfahrestreifens entlang der Sidonienstraße. In der Zufahrt Sidonienstraße zur St. Petersburger Straße wird zusätzlich ein Radfahrestreifen für direktes Linkseinbiegen angelegt. Der Wiener Platz wird über den Versatz St. Petersburger Straße erreicht. Die Barriere der hoch belasteten Wiener Straße (vor dem Tunnel) mit Straßenbahn in Mittellage wird umfahren.

Bei der zweiten Variante wird die Sidonienstraße in Höhe der Mary-Wigman-Straße überquert und ein gemeinsamer Geh- und Radweg südlich der Sidonienstraße bis in Höhe der S-Gasse genutzt. Die Führung der Hauptradroute wird damit von der Südseite auf die Nordseite des Reichbahndirektionsgebäudes verlegt. Nördlich des Gebäudes soll dafür ein ausreichend breiter Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer im Gegenverkehr geschaffen werden. Der jetzt durch den Radverkehr genutzte Gehweg zwischen den Straßenbahnanlagen und dem Reichbahndirektionsgebäude soll für Radfahrer gesperrt werden.

Im weiteren Verlauf führt diese Verbindung über die S-Gasse und die für die Erschließung ohnehin notwendige Einbahnstraße nördlich der Wiener Straße bis zur St. Petersburger Straße. Die doppelte Kreuzung der Gleisanlagen der Straßenbahn und der B 170, um den Wiener Platz zu erreichen, ist unvermeidbar.

### 6.5. Ruhender Verkehr

Vorrangiges verkehrspolitisches Ziel der Landeshauptstadt Dresden für die Innenstadt ist eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, um vor allem die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität zu verbessern (vgl. Stadtratsbeschluss 'Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Dresdner Innenstadt'; Konzeptioneller Rahmen, Beschluss-Nr. V1426-SR57-07). Die bestehende hervorragende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sowie die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz bieten beste Voraussetzungen hierfür.

Als örtliche Bauvorschrift für die Errichtung von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder gilt in Dresden die Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS), in Kraft getreten am 27. Juli 2018. Sie enthält Steuerungsinstrumente, um den Kfz-Verkehr in der Dresdner Innenstadt zurückzudrängen und dafür die Nutzung des ÖPNV sowie die Fahrradnutzung zu fördern.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 27 von 60

### Stellplätze für Pkw

Anlagen für den ruhenden Verkehr gibt es im Plangebiet derzeit in Form eines kostenpflichtigen Parkplatzes mit 35 Stellplätzen auf der Nordseite des Hauptbahnhofes. Dieser wird durch das Hochhaus und den Bahnriegel überplant.

Für die geplanten Nutzungen wurde auf Grundlage der aktuellen Gebäudeplanung ein überschlägiger Stellplatznachweis erstellt. Der Stellplatzbedarf für das Plangebiet (Neubauten und vorhandene zu revitalisierende Gebäude) gemäß StGaFaS beträgt unter Berücksichtigung der möglichen Nutzungen und Nutzungsflächen ca. 960 Stellplätze für Kfz, davon müssen mindestens 3 % dem Standard der Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen genügen.

Gemäß StGaFaS ist eine Abminderung aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung möglich (außer für Behindertenstellplätze). Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV wird davon ausgegangen, dass die zukünftigen Nutzer/-innen der Büroflächen ein Jobticket und weitere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements für ihre Mitarbeiter/-innen anbieten. Zudem ist eine Verringerung der Stellplatzzahl möglich, wenn Car-Sharing-Stellplätze geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen Baueinschränkungen (u.a. durch den Tunnel Wiener Platz und das unterirdische Tunnelbetriebsgebäude) ist die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen nur eingeschränkt möglich. Es wird jedoch eingeschätzt, dass der Stellplatznachweis bei Einsatz von Jobtickets erfüllbar ist.

### Stellplätze für Fahrräder

Die gemäß StGaFaS erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sollen ebenerdig in unmittelbarer Nähe der Eingangsbereiche der zugehörigen Gebäude und in der Tiefgarage realisiert werden. Sie müssen leicht zugänglich sein und eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> je Abstellplatz aufweisen.

Nach überschlägiger Ermittlung der Flächenbedarfe für Fahrradabstellanlagen kann davon ausgegangen werden, dass bis zu 350 Stellplätze in den Freiflächen des MK1 und mindestens 400 Stellplätze im 1. Untergeschoss der Tiefgarage unter MK 1.2 und MK 1.3 eingeordnet werden können. Zudem besteht die Möglichkeit im MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 im Erdgeschoss an weniger frequentierten Bereichen zur Erhöhung des Komforts des Fahrradabstellen ebenerdige Abstellräume anzubieten.

In Anbetracht des hohen Bedarfs an Fahrradstellplätzen wird, ergänzend zum geplanten Fahrradparkhaus am künftigen Fernbusterminal Wiener Platz West, im Kopfbau des Bahnriegels im MK 2 die Einordnung einer Fahrradstation (mit 300 bis 400 öffentlich nutzbaren Fahrradstellplätzen und dazugehörigen Serviceeinrichtungen) zugelassen.

## **6.6. Müllentsorgung, Lieferdienste und Feuerwehr**

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen reichen für die Erschließung hinsichtlich Müllentsorgung und Lieferdiensten nicht aus. Die Nutzung der Wiener Straße ist wegen der ÖPNV-Widmung ausgeschlossen. Auf den Richtungsfahrbahnen der B 170 und der Sidonienstraße darf infolge der übergeordneten Verkehrsfunktion nicht gehalten werden. Hier ist nur Müllfahrzeugen mit erteilten Sonderrechten das Halten gestattet. Da die vorhandenen Straßen

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 28 von 60

nicht jedes geplante Gebäude tangieren oder nur auf kurzen Abschnitten mit hoher Funktionsintensität an die Gebäude grenzen, ist die Müllentsorgung ohne zusätzliche Erschließungsstraße nicht gesichert. Für Liefervorgänge (Paketdienste, Möbeltransport, Beliefern von Einzelhandels-einrichtungen) stehen im vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum keine Flächen zur Verfügung. Eine Anlieferung mit großen Fahrzeugen aus der Tiefgarage oder dem Parkhaus ist weder bautechnisch/wirtschaftlich noch aus logistischen Gesichtspunkten zweckmäßig. Somit ist die Anlage von Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes unverzichtbar.

Die drei Baublöcke nördlich der Wiener Straße werden mit einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, im Einrichtungsverkehr, erschlossen. Diese verläuft von der Sidonienstraße über die S-Gasse zwischen Sidonienhof und DB-Gebäude, dann weiter parallel zu den Gleisanlagen im Zuge der Wiener Straße in Richtung der B 170 (St. Petersburger Straße). Sie ist für Kfz nur als Einbahnstraße in der beschriebenen Richtung befahrbar. Die Lage und Netzanbindung dieser Strecke garantiert den Ausschluss jeglichen Kfz-Verkehres, der nicht Quelle oder Ziel im Plangebiet hat. Für den Durchgangsverkehr gibt es kein Motiv das Gebiet zu durchfahren, weil die tangentielle Verbindung über die Sidonienstraße deutlich kürzer ist.

Als Bemessungsfahrzeug wird das dreiaxsiges Müllfahrzeug festgelegt. Um die profilfreie Durchfahrt von Müllfahrzeugen zu gewährleisten, ist ein ausreichender Querschnitt zwischen Wiener Straße und Sidonienhof für Verkehrsfunktionen freizuhalten. Maßgebend ist die Schleppkurve beim Abbiegen aus der S-Gasse in die Einbahnstraße.

Zur Gewährleistung der Verkehrsfunktionen wurde die Gebäudetiefe der angrenzenden Baukörper gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf von 14,00 m auf 12,50 m reduziert und die Baulinie ab dem Wiener Hof etwas eingedreht. Somit stehen vor dem Sidonienhof 0,50 m Sicherheitsraum zum Gebäude, 4,75 m Verkehrsraum als Einbahnstraße und ein Sicherheitsraum von mindestens 0,70 m zu den Anlagen der Straßenbahn zur Verfügung.

Neben Fahrzeugen für die Müllentsorgung wird die Einbahnstraße vom Lieferverkehr befahren. Damit Lade- und Liefervorgänge den schmalen Straßenraum nicht blockieren, werden in der S-Gasse und in der Grünfläche südlich des St. Petersburger und des Wiener Hofes 2,50 m breite Aufstellstreifen vorgesehen. Sie sind in der objektkonkreten Planung so zu dimensionieren, dass vor jedem Hof mindestens ein großer Lkw (bis 10,00 m Länge) und ein kleiner Lkw oder Lieferwagen (bis 7,50 m Länge) gleichzeitig hintereinander halten können.

Das Hochhaus und der Bahnriegel werden mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Diese liegt zwischen der Südseite der geplanten Gebäude und den Bahnanlagen. Neben der Funktion als Zufahrt zum Parkhaus muss in diesem Verkehrsraum auch das Liefern und Laden sowie die Müllentsorgung erfolgen. Der Verkehrsraum der B 170 vor dem Hochhaus unterliegt einer so hohen Funktionsintensität durch den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, dass ein Halten auf der Fahrbahn oder den Nebenanlagen nicht zugelassen werden kann.

Der Verkehrsraum der Erschließungsstraße reicht für das Wenden von Lkw oder Müllfahrzeugen nicht aus. Aus diesem Grund muss die Gebäudeplanung des Hochhauses und des Bahnriegels an die funktionalen Anforderungen und an den Verkehrsraum für eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge angepasst werden. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind auszusparen. Die Schleppkurven der Ein- und Ausfahrt zur B 170 sind im Erschließungskonzept nachgewiesen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 29 von 60

Im St. Petersburger Hof befinden sich Zugänge zu den Tunnelanlagen Wiener Platz für Wartungszwecke und Havariesituationen. Diese können im Bestand von der B 170 über einer Gehwegüberfahrt erreicht werden. Es ist vorgesehen, die Tunnelbetriebsanlagen in die Gebäude des St. Petersburger Hofes zu integrieren. Dafür muss die Zufahrt erhalten bleiben. Die zur B 170 weisende Seite des St. Petersburger Hofes wird mit einer Durchfahrt für Havarie- und Wartungsfahrzeuge versehen. Maßgebend sind Löschfahrzeuge der Feuerwehr. Für andere Verkehrsfunktionen ist keine Nutzung der Durchfahrt und der Grundstücksüberfahrt erlaubt.

### 6.7. Umgang mit dem Tunnelbauwerk

Das unterirdische Tunnelbauwerk „Unterfahrung Wiener Platz“ bildet zwischen Ammonstraße und Wiener Straße ein komplexes Bauwerk mit angrenzenden Objekten:

- Südröhre mit Zu- und Ausfahrt Tiefgarage Wiener Platz/Hauptbahnhof
- Nordröhre mit Zu- und Ausfahrt Nordumfahrung
- Nordumfahrung mit Tiefgaragen und Lieferhöfen
- Betriebsstationen Reitbahnstraße und St. Petersburger Straße

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 war auf dem Flurstück Nr. 3368 das Kerngebiet MK 10 vorgesehen. Tunnel und Betriebsgebäude sollten auf eigenen Gründungen überbaut werden. Zudem sollte ein Teil des östlichen Tunneltroges der Nordröhre überbaut werden (MK 9). Es existieren Bohrpfähle, die extra zur Aufnahme der Lasten einer Überbauung errichtet wurden. Die übrigen Tunneltröge können nicht überbaut werden.

Alle anderen Bereiche können überbaut werden, es dürfen allerdings keine Lasten aus den Hochbauten in die Tunneldecke und in die Decke des Betriebsgebäudes eingetragen werden. Zwischen OK Fahrbahn und UK Einbauten an der Decke der Überbauung (Leuchten, Kabelpritschen, Strahlventilatoren) ist eine lichte Mindesthöhe des Verkehrsraumes von 4,50 m zu gewährleisten.

In Folge der geplanten Bebauung sind folgende Umbaumaßnahmen an den Tunnelanlagen erforderlich:

- Verlängerung des Zu- und Abluftschlotes,
- Verlegung der Entfluchtung,
- Verlegung der Entrauchungswege des Betriebsgebäudes,
- Berücksichtigung von Schacht- und Flächenabdeckungen,
- Verlegung der Antennen und der Noteinspeisung für die Hebeanlagen.

Zwischen den Tunnelröhren befindet sich unmittelbar westlich der St. Petersburger Straße eine unterirdische Tunnelbetriebsstation. Für den Betrieb des Tunnels Wiener Platz muss das Betriebsgebäude mit allen Funktionen der Steuerung und Überwachung des Verkehrsgeschehens funktionsfähig sein. Auch eine zeitweise Außerbetriebnahme ist nicht möglich. Ferner befindet sich in den unterirdischen Räumen ein Gleichrichterunterwerk der DVB AG, welches zur Einspeisung von Fahrstrom in die Fahrleitungsanlage jederzeit in Betrieb bleiben muss. Die Brandmeldezentrale für das Tunnelsystem ist im Gebäude installiert und muss ständig zugänglich sein. Am Betriebsgebäude befindet sich eine Blitzleuchte, die nach der Erstellung der Gebäude in Abstimmung zu verlegen ist

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 30 von 60

Das unterirdische Betriebsgebäude bleibt erhalten, es ist jedoch vorgesehen, den Zugang in die Gebäude des St. Petersburger Hofes zu integrieren und einen Verbindungstunnel zwischen dem Betriebsgebäude und der Tiefgarage unter dem Wiener Hof/Sidonienhof anzulegen.

Die Randbedingungen für die Überbaubarkeit des Tunnels durch den westlichen Quartiersblock und der Umgang mit der Tunnelbetriebsstation und den Abluftröhren wurden im Zuge der Bearbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit dem Straßen- und Tiefbauamt vorgeklärt und sind in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der jeweiligen Baufelder zu vertiefen.

### 7. Medienschließung

#### 7.1. Entwässerung

Das Plangebiet wird über zwei Linien der Stadtentwässerung Dresden GmbH entwässert. Die Flächen zwischen den Anlagen der Bahn und dem Tunnel Wiener Platz entwässern in östlicher Richtung zum Mischwasserkanal DN 1600 in der Mary-Wigman-Straße. Die südliche Tunnelausfahrt trennt die Fläche, so dass zwei Teilflächen südlich und nördlich der Tunnelausfahrt entstehen. Die Sidonienstraße und die Flächen um das Siemenshaus nördlich des Tunnels Wiener Platz entwässern in nördlicher Richtung zum Mischwasserkanal DN 1000/1500 in der St. Petersburger Straße. Aus der geplanten Bebauung ergeben sich keine Gründe, die Vorflutverhältnisse zu ändern.

Die Entwässerungsanlagen des Tunnels Wiener Platz befinden sich in der Baulast der Landeshauptstadt Dresden, Straßen- und Tiefbauamt. Sie werden zwischen den Tunnelröhren zusammengeführt und entwässern über ein Pumpwerk in den Übergabeschacht 01W351 der Stadtentwässerung Dresden. Das Pumpwerk befindet sich im Betriebsgebäude und bleibt, so wie die Tunnelentwässerung unberührt. Für die Aufrechterhaltung des Tunnelbetriebs ist es notwendig, die Anlagen der Tunnelentwässerung während der Errichtung des St. Petersburger Hofes in Betrieb zu halten.

Die Tunnelröhren Wiener Platz werden von Grundwasserdüchern unterquert. Diese leiten das von Süden an die Tunnelwände anströmende Grundwasser ähnlich der natürlichen Flutrichtung nach Norden weiter. Damit wird ein Grundwasseranstieg verhindert. Die Ebene der Sicker und Leitungen liegt ca. 9 m unter Gelände auf Höhen zwischen 103,50 m bis 104,50 m ü. NHN und steht somit nicht in Konflikt mit flächigen Bauteilen des St. Petersburger Hofes und Wiener Hofes. Konflikte können im Einzelfall durch Pfahlgründungen entstehen.

Das Gründungsraster ist auf die Dücker und Sickerstränge abzustimmen. Der nördlich der südlichen Tunnelröhre liegende Dückerschacht wird von einem Gebäudeteil überbaut. Die Zugänglichkeit zum Schacht für einen Einstieg im Inspektions-, Wartungs- und Havariefall muss gewährleistet sein.

#### Schmutzwasser

Schmutzwasser kann direkt in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Es wird überschlägig von maßgebenden Stundenabflüssen in den Kanal der St. Petersburger Straße von 1 l/s und in den Kanal der Mary-Wigman-Straße von 5 l/s ausgegangen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 31 von 60

### Niederschlagswasser

Das Gebiet ist hinsichtlich der natürlichen Faktoren für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die potentiellen Flächen für Versickerung sind jedoch durch die Situation im unterirdischen Raum mit dem Tunnel Wiener Platz und die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen und Baukörper sowie das Tunnelbauwerk stark eingeschränkt.

Gegebenenfalls werden auf Grund im Zusammenhang mit dem Bau des Tunnels eingebrachten anstehenden Auffüllmaterials zusätzliche Auskofferungen im Zuge eines wasserrechtlichen Genehmigungs- und Erlaubnisverfahrens notwendig, um die Schadstofffreiheit nachzuweisen.

Das verbleibende Versickerungspotential der Freianlagen soll dazu genutzt werden, Wasser von angrenzenden Gehwegen und gebäudebezogenen Nebenflächen zu versickern. Das Versickerungspotential im Planzustand wurde durch das Büro SWK mit 16 l/s ermittelt. Dem stehen Abflüsse von 95 l/s entgegen, die von Gehwegen und Nebenflächen stammen.

Somit muss die spätere objektkonkrete Planung darauf Rücksicht nehmen, dass von ca. 1/6 der Gehwege und Nebenflächen das Oberflächenwasser den Freianlagen zugeleitet wird (z. B. durch geeignete Profilentwicklung und Geländemodellierung).

Unter Berücksichtigung dieses Ansatzes führt der angesetzte Bemessungsregen zu Mehreinleitungen in das Mischwasserkanalnetz von 46 l/s. Davon entfallen 36 l/s auf den Kanal in der Mary-Wigman-Straße und 10 l/s auf den Kanal in der St. Petersburger Straße. Gemäß Prüfung durch den Rechtsträger des Kanalnetzes, Stadtentwässerung Dresden GmbH, ist die zusätzliche Einleitmenge vertretbar.

Die Gründungskonstruktion des geplanten Hochhauses steht in Konflikt mit dem MW-Kanal DN 800/1200 südlich der Tunnelausfahrt, welcher in den Kanal Mary-Wigman-Straße mündet. Die Durchdringung der Anlagen ist in der objektkonkreten Planung zum Hochhaus zu klären.

Der geplante St. Petersburger Hof steht in Konflikt mit den Entwässerungsanlagen des Tunnels Wiener Platz (Zusammenführung der Entwässerung beider Tunnelröhren, Pumpwerk und Verbindungskanal zur Wiener Straße). Die Neuordnung der Entwässerungsanlagen muss gemeinsam mit der Gebäudeentwässerung im Zuge der objektkonkreten Planung zum St. Petersburger Hof erfolgen.

## **7.2. Trink- und Löschwasserversorgung**

### Trinkwasser

Das Plangebiet wird von Hauptleitungen der DREWAG Netz GmbH umschlossen bzw. durchquert.

Das Siemenshaus wird über die vorhandene Anschlussleitung DN 80 aus dem Versorgungsnetz der Sidonienstraße (Transportleitung DN 800 und parallel verlaufende Versorgungsleitung DN 100) erschlossen. Bei einer Mischnutzung aus Büro- und Wohnnutzung ist eine Versorgung mit ca. 1.000 l/h sicherzustellen.

Wiener Hof, Sidonienhof und das Reichsbahndirektionsgebäude können über die vorhandene Anschlussleitung DN 150 im nördlichen Gehweg der Wiener Straße erschlossen werden, welche von der Hauptleitung DN 400 am Knotenpunkt Wiener Straße/Sidonienstraße/Mary-Wigman-

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 32 von 60

Straße abzweigt. Bei der vorgesehenen Mischnutzung mit Büroflächen, Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen und Wohnungen ist eine Versorgung mit 8.000 bis 9.000 l/h sicherzustellen. Die Tiefgarage ist in die spezifischen Bedarfswerte eingerechnet.

St. Petersburger Hof, Hochhaus und Bahnriegel können über die Hauptleitung DN 400 im südlichen Gehweg der Wiener Straße erschlossen werden, von welcher Versorgungsleitungen DN 100 zum Tunnelbetriebsgebäude Wiener Platz und zum Ostbau des Hauptbahnhofes abzweigen. Bei einer Mischnutzung mit Büroflächen und Dienstleistungseinrichtungen ist eine Versorgung mit 9.000 bis 10.000 l/h sicherzustellen. Das in den Bahnriegel integrierte Parkhaus ist in die spezifischen Bedarfswerte eingerechnet.

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen Bedarf der Trinkwasserversorgung von ca. 20.000 l/h zu rechnen. Das entspricht ca. 5,5 l/s.

Die Wasserleitung DN 400 südlich der Tunnelausfahrt steht in Konflikt zur Lage des geplanten Hochhauses und Bahnriegels. Betroffen ist auch die Anschlussleitung zum Bahnhofsbau (Nachtbar Angels). Die Konflikte müssen durch eine Leitungsänderungsmaßnahme mit neuer Bauraumzuweisung außerhalb der geplanten Bebauung gelöst werden. Da der Unterschnitt des Hochhauses stützenfrei bleibt, kann die zu verlegende Leitung in diesem Bauraum eingeordnet werden.

Der Eingang zur Betriebsstation des Tunnels Wiener Platz soll in Zusammenhang mit der Errichtung des St. Petersburger Hofes verlegt werden. Insofern ist auch die Zuführung von Trinkwasser zu ändern. Dies erfolgt als integrierte Lösung gemeinsam mit der Erschließung des St. Petersburger Hofes. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung im Tunnel bleibt unberührt. Das Löschwasserleitungssystem des Tunnels steht für die Trinkwasserversorgung nicht zur Verfügung.

### Löschwasser

Für das Plangebiet ist gemäß Bedarfsplan des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden (Stand Juni 2017) ein Bedarfswert von 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken angegeben. Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes zur Verfügung.

Der Löschwasserbedarf im geplanten Kerngebiet liegt mit 192 m<sup>3</sup>/h bei knapp dem 10-fachen des stündlichen Trinkwasserbedarfs und ist somit maßgebend. Neben 96 m<sup>3</sup>/ha Grundschutz verbleibt für den Brandfall ein Wasserbedarf von weiteren 96 m<sup>3</sup>/h Objektschutz, der innerhalb der Gebäude/des Geländes vor Ort durch die Bauherren selbst bereitzustellen bzw. vorrätig zu halten ist (z. B. Sprinkleranlagen mit eigenem Wasserspeicher).

### **7.3. Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet wird vom städtischen Versorgungsunternehmen DREWAG Netz GmbH als Teil des Gebietes für die Fernwärmeversorgung ausgewiesen. Die Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung und ein sehr niedriger Primärenergiefaktor für das zentrale Fernheiznetz ist sowohl stadtklimatisch als auch global wegen niedrigem Feinstaub- und CO<sub>2</sub>-Ausstoß die auf der Hand liegende Versorgungsart.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 33 von 60

Das Plangebiet wird im Osten und Norden vom Primärnetz der Fernwärmeversorgung tangiert. Das Siemenshaus ist mit dem Primärnetz über stillgelegte Anlagen zwischen St. Petersburger Straße/Ecke Sidonienstraße und der Westseite des Gebäudes verbunden. Durch Ertüchtigung dieser Verbindung kann die Erschließung mit Fernwärme wiederhergestellt werden.

Gemäß Abstimmung mit DREWAG Netz GmbH/Fernwärme soll über diese Anbindung auch eine Erschließung des Quartiers St. Petersburger Hof möglich sein. Aus diesem Grund wird zwischen Siemenshaus und St. Petersburger Hof eine entsprechende Trasse festgelegt, die als Erschließungsoption realisiert werden kann.

Der Fernwärmenetzabschnitt im Zuge von Andreas-Schubert-Straße/Mary-Wigman-Straße eignet sich für die Versorgung aller anderen Gebäude. Ein geeigneter Anschlusspunkt für eine abzweigende Fernwärmeversorgungstrasse befindet sich an der Straßengabelung Wiener Straße/Sidonienstraße. Als Erschließungskorridor eignet sich der bisher unbelegte unterirdische Raum im Gehweg nördlich des Gebäudes der Reichsbahndirektion und im weiteren Verlauf der Raum zwischen Sidonienhof, Wiener Hof und der nördlichen Tunnelrampe Wienerplatz bis zum St. Petersburger Hof. Über einen Abzweig im Zuge der P-Gasse lassen sich auch das Hochhaus und der Bahnriegel erschließen.

Überschlägig kann für die zu bewirtschaftenden Nettonutzfläche von ca. 41.000 m<sup>2</sup> (ohne Tiefgarage und Parkhaus) von einem Wärmebedarf von 2.000 kW ausgegangen werden.

Aus Sicht der DREWAG Netz GmbH soll jedes Baufeld eine Übergabestation erhalten, die zur optimalen Verteilung der Wärme im Sekundärnetz in der Mitte der geplanten Gebäude zu errichten ist. Alternativ kann eine zentrale Übergabestation für St. Petersburger Hof, Wiener Hof und Sidonienhof errichtet werden, wenn die sekundäre Unterversorgung durch einen Investor realisiert wird.

### 7.4. Gasversorgung

Eine Wärmeversorgung über den Energieträger Erdgas aus dem städtischen Gasversorgungsnetz der DREWAG Netz GmbH kommt nicht in Betracht, da im Plangebiet und im näheren Umkreis alle Gasversorgungsleitungen außer Betrieb gegangen sind.

Während der Bauarbeiten im Plangebiet sind Gasleitungen, welche Konflikte verursachen, in Abstimmung mit der DREWAG auszubauen. Im Rahmen der objektkonkreten Planung ist zu klären, ob es Gründe gibt, die Leitungen, die nicht ausgebaut werden können, zu verdämmen (z. B. Erfordernisse der Standsicherheit).

### 7.5. Elektronenenergieversorgung

Das Plangebiet wird von Stromversorgungsleitungen mehrerer Rechtsträger umschlossen und durchquert. Es handelt sich um Versorgungsleitungen der DREWAG Netz GmbH im Mittel- und Niederspannungsnetz, um die Bahnstromversorgung der Dresdner Verkehrsbetriebe AG sowie um Versorgungsleitungen für die öffentliche Beleuchtung der Landeshauptstadt Dresden.

Der Leitungsverlauf im Plangebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf den nördlichen Gehweg der Wiener Straße, auf den nördlichen Gehweg der Sidonienstraße und auf den östlichen Gehweg entlang der B 170. Für die Versorgung der öffentlichen Beleuchtung der Tunnellein- und

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 34 von 60

-ausfahrt, des südlichen Gehweges Wiener Straße und die im Mittelstreifen der B 170 errichtete Beleuchtungsanlage verlaufen abseits vorgenannter Trassen Beleuchtungskabel im Zuge der Ingenieurbauwerke oder Verkehrsanlagen.

Die Erschließung des Siemenshauses ist durch einen Niederspannungsanschluss an der Westseite des Gebäudes gesichert.

Für die vorhandenen DB-Gebäude sind in den Bestandsplänen der DREWAG Netz GmbH keine Anschlussleitungen der Stromversorgung verzeichnet. Die Gebäude werden aus dem bahneigenen Stromnetz versorgt.

Da von den Gebäuden der Reichsbahndirektion nur der denkmalgeschützte Bau an der Straßengabelung Wiener Straße/Sidonienstraße erhalten bleiben soll und dieses Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt wird, ist die Erschließung aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz wie bei einem Neubau einzurichten.

Die Versorgung der drei Quartiersblöcke und des DB-Gebäudes erfolgt über die Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen in der St. Petersburger Straße und eine Kabeltrasse in der Erschließungsstraße südlich der Gebäude.

Zur Erschließung des Hochhauses und Bahnriegels wird eine Leitungstrasse entlang der vorhandenen Leitungsquerung im Niederspannungsnetz der St. Petersburger Straße unmittelbar nördlich der Bahnanlagen geplant. Diese Trasse ist mit dem Niederspannungs- und Mittelspannungsnetz im Bereich der Mittelinsel St. Petersburger Straße zu verknüpfen. Für die Erschließung der Tiefgarage soll davon ausgegangen werden, dass jeder Einstellplatz mit einer Ladestation für Elektromobilität ausgestattet wird.

Die Betriebsstation des Tunnels Wiener Platz soll im Zusammenhang mit der Errichtung des St. Petersburger Hofes verlegt werden. Insofern ist auch die Zuführung für die Stromversorgung zu ändern. Dies erfolgt als integrierte Lösung gemeinsam mit der Erschließung des St. Petersburger Hofes.

Ein möglicher Konflikt wird für die Kabeltrassen DREWAG Netz GmbH im Mittel- und Niederspannungsnetz entlang der B 170 auf Höhe der westlichen Gebäudeecke des St. Petersburger Hofes identifiziert. Vor Beginn der Gründungsarbeiten ist die genaue Lage festzustellen, so dass mit der objektkonkreten Planung die entsprechenden Sicherungs- oder Leitungsänderungsmaßnahmen festgelegt werden können.

Die geplante Fahrbahnverbreiterung der Sidonienstraße, welche zur Herstellung eines separaten Abbiegestreifens für den Radverkehr erforderlich wird, führt dazu, dass Leitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes der DREWAG nicht mehr im nördlichen Gehweg, sondern im Bereich der Entwässerungsrinne und des Bordes liegen. Aus diesem Grund wird in der geplanten Gehweglage eine Ersatztrasse ausgewiesen.

Die Beleuchtungsanlage des Parkplatzes am Standort des geplanten Hochhauses bzw. des Bahnriegels sowie des Gehweges entlang der Betriebsstation Tunnel Wiener Platz am Standort St. Petersburger Hof und Wiener Hof wird mit Realisierung der Gebäude nicht mehr benötigt. Insofern ist der Konflikt mit den zugehörigen Versorgungskabeln nicht relevant. Die Anlagen werden zurückgebaut.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 35 von 60

Von der Planung betroffen ist ein oberirdischer Kabelverteiler für die Bahnstromversorgung der Dresdner Verkehrsbetriebe AG in Rücklage des nördlichen Gehweges der Wiener Straße auf Höhe des Tunnelportals. Mit Errichtung des Sidonienhofs und der zugehörigen Erschließungsstraße muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Als Standorte kommen die Freianlage ca. 40 m westlich des jetzigen Standortes oder der für Verkehrsfunktionen nicht benötigte Raum der S-Gasse in Frage.

Da auch die Fahrleitungsanlage einschließlich Einspeisung geändert werden muss, sind im konkreten Fahrleitungsprojekt beide Planungsaspekte einer koordinierten Lösung zuzuführen.

### **7.6. Fernmeldeversorgung / Kommunikations- und Steuerungsanlagen**

Das Plangebiet wird von Kommunikationsleitungen sowie Leerrohrsystemen für die perspektivische Aufnahme zusätzlicher Leitungen mehrerer Rechtsträger tangiert und durchquert. Es handelt sich um Systeme der DREWAG Netz GmbH, der Kommunikationsunternehmen Telekom, Vodafone und Arcor sowie um Steuerungskabel und Leerrohrsysteme zur Verkehrssteuerung der Dresdner Verkehrsbetriebe AG und der Lichtsignalanlagen der Landeshauptstadt Dresden.

Der Leitungsverlauf im Plangebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf den südlichen Gehweg der Wiener Straße, auf den nördlichen Gehweg der Sidonienstraße sowie auf den östlichen Gehweg entlang der B 170.

Die Erschließung des Siemenshauses ist durch einen Hausanschluss an der Nordseite des Gebäudes gesichert. Zur Versorgung der drei Quartiersblöcke und des DB-Gebäudes aus den Netzen der Kommunikationsanbieter wird in der Erschließungsstraße südlich der Gebäude eine Trasse für Kommunikationsleitungen vorgesehen.

Zur Erschließung des Hochhauses und des Bahnriegels wird eine Leitungstrasse im Anschluss an vorhandener Leitungsquerungen der St. Petersburger Straße durch Trassen der DREWAG Netz GmbH und der Telekom unmittelbar nördlich der Bahnanlagen geplant. Ob und wie diese Trassen mit den Netzen der Anbieter zu verknüpfen ist, wird im Rahmen der objektkonkreten Planung und der Vermarktung der Gebäude geklärt.

Mit der geplanten Verlegung der Betriebsstation des Tunnels Wiener Platz ist auch die Zuführung für Kommunikationsleitungen zu ändern. Dies erfolgt als integrierte Lösung gemeinsam mit der Erschließung des St. Petersburger Hofes.

Zwischen Hauptbahnhof und BASA-Gebäude verläuft parallel zu den Bahnanlagen eine Kabelschachtanlage der DB AG Netz. Aufgrund dieser Leitungstrasse wurde der Bahnriegel gegenüber dem ursprünglichen Konzept verschmälert und nach Norden verschoben, so dass der Schutzstreifen freigehalten wird. Der Abstand beträgt 1,40 m (mit Sicherheitsabstand 0,40 m). Durch den vorgesehenen Unterschnitt des Hochhauses beträgt der Abstand in der relevanten horizontalen Ebene zu den aufgehenden Bauteilen 4,90 m bzw. 3,90 m mit Sicherheitsabstand. Leitungsänderungsmaßnahmen an der Kommunikationstrasse der DB AG sind damit nicht erforderlich. Die Lagesicherheit während der Baudurchführung kann mit üblichen Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 36 von 60

Ein möglicher Konflikt wird für die Kabel- und Leerrohrtrassen der DREWAG Netz GmbH an der B 170 auf Höhe der westlichen Gebäudeecke des St. Petersburger Hofes identifiziert. Vor Beginn der Gründungsarbeiten ist die genaue Lage festzustellen, so dass mit der objektkonkreten Planung die entsprechenden Sicherungs- oder Leitungsänderungsmaßnahmen festgelegt werden können.

### **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. 123 als Kerngebiet (MK) 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.

Im Sinne der Belebung der Innenstadt wird auch für Gebiete, in denen sich zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büroflächen konzentrieren sollen, eine Mischung mit Wohnnutzungen angestrebt. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des MK muss die Regelzulässigkeit des Wohnens dabei auf Teile des Kerngebiets begrenzt bleiben.

In den nördlichen Teilgebieten MK 1.2, MK 1.3 und MK 1.5 sind Wohnungen daher erst ab dem 3. Geschoss zulässig. Der Anteil der Wohnungen darf 30 % der jeweiligen ab 3. OG vorhandenen Geschossfläche nicht überschreiten. In den Teilgebieten MK 1.1, 1.4 und MK 2 (Bahnriegel) werden Wohnungen gemäß §7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO auf Grund der Lärmimmissionsbelastung ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Tankstellen 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 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.

Die Landeshauptstadt unterliegt dem bundesweiten Trend eines stetig zunehmenden Nachfragedrucks von Vergnügungsstätten. Eine bundesweit allgemein gültige Definition des Begriffs der „Vergnügungsstätten“ existiert nicht. Arten und Ausprägungen von Vergnügungsstätten sind einem ständigen Wandel unterworfen, einerseits um sich den immer schnelleren Veränderungsprozessen der Unterhaltungsindustrie anzupassen, andererseits um möglicherweise rechtliche „Grauzonen“ zu Einrichtungen auszunutzen, die keine „klassischen“ Vergnügungsstätten im Sinne des Baurechts bilden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 37 von 60

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung und unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"-Unterhaltung widmen. Es ist ein eigenständiger bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff, losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen. Beispiele hierfür sind: Nachtlokale jeglicher Art, auch Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Internetcafés, Wettbüros oder Swinger-Clubs.

Abzugrenzen von Vergnügungsstätten sind die Einstufungen der verschiedenen Prostitutions-einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen, Terminwohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution. Solche Nutzungen werden in der Rechtsprechung als sogenannte Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe „sui generis“ bezeichnet, wie sie typischerweise in Kerngebieten allgemein zugelassen werden können, wenn sie nicht wesentlich stören.

Eine zunehmende Häufung von Vergnügungsstätten führt häufig zu einem schleichenden Abwärtstrend („Trading-down-Effekt“) von Stadtquartieren oder Straßenzügen.

Der "Trading-down-Effekt" liegt vor, wenn es auf Grund der Verdrängung der traditionellen Nutzungen und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt zu einem Qualitätsverlust in Gebieten kommt. Die Standorte sind nicht selten von Leerstand und sog. "Billiganbietern" gekennzeichnet und bedeutet einen Imageverfall des Standortes. Dies führt zu Ansiedlungshemmnissen, da Investoren im Zweifel lieber ihre Betriebe in Bereichen ansiedeln, die frei von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben sind. Dem Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen, ist unter anderem Ziel dieser Planung.

Bauplanungsrechtlich können die genannten Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellartigen Betriebe (Gewerbebetriebe sui generis) ausgeschlossen werden. Die Verhinderung des sogenannten Trading-down-Effekts stellt einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der diesen Ausschluss rechtfertigen kann. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann des Weiteren geregelt werden, dass nicht alle Ausnahmen, die in dem Baugebiet vorgesehen sind, Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Entsprechend vorstehender Überlegungen erfolgen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Im gesamten Plangebiet wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Zudem erfolgt der Ausschluss von im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs.9 BauNVO), den Gewerbebetrieben eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis:

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 38 von 60

Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons, sind nicht zulässig.

Des Weiteren werden die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) ausgeschlossen:

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 123, Dresden - Altstadt I Nr. 15 Prager Straße / Wiener Platz wurden im MK 2, MK 5 und MK 8 nur Geschäftseinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit zugelassen. In den übrigen Kerngebieten ist diese Einschränkung nicht festgesetzt worden.

Als Teil des Änderungsverfahrens sind nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123.6 Einzelhandelsbetriebe als Geschäftseinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit zugelassen.

In der Gesamtbetrachtung für den Geltungsbereich des Nr. 123 ist die Unterbringung großer Warenhäuser, Kaufhäuser, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte weiterhin möglich. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt für den Bereich Prager Straße-Süd / Wiener Platz somit gewahrt. Zudem ist an der Westseite des Wiener Platzes derzeit eine großflächige Einzelhandelseinheit im Bau.

Somit kann in dem Teilgebiet des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 123.6 im Änderungsverfahren festgesetzt werden, dass die Einzelhandelsbetriebe nur als Geschäftseinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit zulässig sind.

Mittels dieser Festsetzungen sollen breitgefächerte Nutzungsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Angebot hochwertiger und unterschiedlicher Warenangebote gewährleistet werden.

Ladeneinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen. Hierbei handelt es sich um eine Größenordnung, die eine wirtschaftliche Ladenführung auch in hochpreisigen Lagen ermöglicht. Die Begrenzung ist in der besonderen Einzelhandelssituation der Dresdner Innenstadt begründet, die bisher von einem überdimensionalen Bestand großer Kaufhäuser und Einkaufszentren geprägt ist. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist jedoch die Durchmischung des Angebots von Warenhäusern und Einkaufszentren mit einer Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen mit hochwertigem Angebot, das der Zentralitätsfunktion Dresdens gerecht wird.

Etwa 80 % der Geschäfte der Dresdner Innenstadt (innerhalb des „26er Ringes“) besitzen eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup>. Stadtweit sind es sogar 89 %, zwischen Dr.-Külz-Ring und (einschließlich) Hauptbahnhof hingegen lediglich 73 %. Das verdeutlicht einerseits, dass ein solch kleinflächiger Einzelhandelsbetriebstyp tatsächlich stadtweit prägend ist und andererseits, dass in der innerstädtischen Lage dieser Einzelhandelsbetriebstyp forciert werden sollte.

Mit der Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe sowie von Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszonen und das 1. Obergeschoss in den Teilgebieten nördlich der Wiener Straße

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 39 von 60

sollen hier öffentlich zugängliche Nutzungen ermöglicht werden, die für Passantinnen und Passanten abwechslungsreich erlebbar sind.

Im Teilgebiet MK 2 ist im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Nutzung als Parkhaus zulässig. Es dürfen jedoch auf Grund der verkehrstechnisch limitierten Leistungsfähigkeit der Zu- und Ausfahrten zur St. Petersburger Straße maximal zwei der drei Geschosse zum Parken genutzt werden. Einzelhandelseinrichtungen sind im MK 2 nur im Erdgeschoss entlang der Wiener Straße zugelassen. Dies soll gewährleisten, dass für den Fall der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden, diese angrenzend an den öffentlichen Straßenraum angeordnet werden, sodass für Passantinnen und Passanten eine abwechslungsreich erlebbare Erdgeschosszone entlang der Wiener Straße entsteht.

### 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), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl bzw. als Mindest- und Höchstzahl sowie durch die Festsetzung der höchsten Gebäudehöhen bestimmt.

Die für das Plangebiet festgesetzten zulässigen Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl stellen einerseits die Relation zur Dichte des Dresdner Stadtzentrums her und sichern andererseits eine dem städtischen Umfeld entsprechende Mindestbegrünung des Bereiches.

Die in den Teilgebieten nördlich der Wiener Straße festgesetzte GFZ von 2,5 bis 3,0 entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete zulässigen Zahl. Eine Ausnahme stellt das MK 1.4 dar, bei dem auf Grund der Bestandssituation für das denkmalgeschützte Gebäude eine GFZ bis 3,5 zugelassen ist.

Die GRZ ist mit 0,7 bis 0,9 festgesetzt. Um die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze für die verdichtete Bebauung zu ermöglichen, ist in den Teilgebieten MK 1.1 bis MK 1.3 eine zulässige Überschreitung der GRZ durch die Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt.

Die gemäß BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ wird im Teilgebiet MK 2 überschritten, da nur so die gewünschte städtebauliche Raumbildung und die Realisierung einer städtebaulichen Dominante erreicht werden können.

*Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das MK 2 wird aus städtebaulichen Gründen wie folgt begründet:*

Wie unter Pkt. 2.4 (INSEK) ausgeführt, wird für die Landeshauptstadt Dresden weiterhin ein Neubaubedarf von Büroflächen prognostiziert. Durch eine dichte Bebauung am Wiener Platz Ost, insbesondere entlang der Bahnanlagen, soll dem Grundsatz der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung der Stadt gegeben werden. Der Standortvorteil der zentralen Lage soll kombiniert werden mit einem Angebot an großen zusammenhängenden Büroflächen, wie sie in dieser Lage nunmehr nur noch vereinzelt in der Innenstadt vorliegen. Ziel ist es eine zentrumsnahe Ansiedlung eines großen Unternehmens zu ermöglichen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 40 von 60

Der innerstädtischen Lage entsprechend wird eine dichte urbane Struktur im Plangebiet angestrebt. Auf Grund der exponierten Lage am Hauptbahnhof und an der Ostseite des Wiener Platzes ist es gewünscht, eine städtebauliche Dominante in Form eines Hochhauses auszubilden, um die Platzkante Wiener Platz nach Osten zu arrondieren und die Adressbildung des Gebietes zu befördern.

Mit der angestrebten Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegender Büronutzung wird dem wachsenden Bedarf an Büroflächen, gerade in zentralen Lagen, Rechnung getragen. Angesichts des städtebaulich heterogenen Umfeldes wird mit dem geplanten Bauvolumen ein neues Stadtquartier geschaffen, welches auf maßstabsbildende Gebäude im direkten Umfeld reagiert sowie einen eigenständigen und klar ablesbaren Gebietscharakter definiert. Damit wird das städtebauliche Defizit des bisher brachliegenden Areals an stark frequentierten Verkehrsachsen behoben.

Auf Grund der Lärmexponiertheit der geplanten Gebäude soll der entlang der Bahnanlage im MK 2 entstehende Bahnriegel eine abschirmende Wirkung für die Baufelder des MK 1.1 bis MK 1.5 in Bezug auf Bahnlärm entfalten. Die gewünschte Urbanität erfordert Nutzungsmischung und bauliche Dichte, lebendige Straßenräume sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche, die dem besonderen Ort unmittelbar am Hauptbahnhof angemessen ist.

Nur mit Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen können (unter Berücksichtigung der in § 17 Abs. 2 BauNVO angegebenen Bedingungen) die städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt sind, erreicht werden. Das Primat eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die größtmögliche Begrenzung von Bodenversiegelungen (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) kann im Plangeltungsbereich nur durch eine hohe bauliche Dichte erreicht werden.

### *Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Ausgleichende Umstände und Maßnahmen*

Durch die besondere Lagegunst in Bezug auf die Erreichbarkeit wird die höhere bauliche Dichte in dem Quartier MK 2 kompensiert. Die innerstädtische und sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossene Höhendominante des MK 2 bildet bei der vorgesehenen Nutzung aus überwiegenden Büros einen sehr attraktiven Bürostandort.

### *Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Die Bürogrundrisse können grundsätzlich durch eine Ertüchtigung der Gebäudehülle und durch Einbau von Belüftungseinrichtungen so gestaltet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die Gliederung des MK 2 mit einem Erdgeschoss und einem 1. Obergeschoss als Hochgarage hebt die darüber liegende Nutzung aus dem kritischen Bereich vis-à-vis dem Bahndamm und begünstigt die vorgesehene Büro und Gewerbenutzung. Die Geometrie des Baukörpers und die Anordnung der Nutzungen innerhalb des MK 2 gewährleisten unter innerstädtischen Bedingungen die Besonnung und Belichtung der zuläs-



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 41 von 60

sigen Nutzungen. Sollte im Erdgeschoss oder im 1.Obergeschoss eine andere Nutzung als Parken vorgesehen werden, so ist der konkrete Belichtungsnachweis im Baugenehmigungsverfahren anhand des detaillierten Vorhabens nachzuweisen (siehe Anlage 3).

Die vorgesehene Ausbildung von Quartieren mit ruhigen Innenhöfen im MK 1.1 bis MK 1.3 mit in Teilbereichen möglicher Wohnnutzung werden durch die abschirmende Wirkung der Baukörperausbildung des MK 2 zur Bahnanlage begünstigt.

### *Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt*

Eine extensive Dachbegrünung mit starkem Substrataufbau und eine Fassadenbegrünung begrenzen ökologische Beeinträchtigungen auf ein vertretbares Maß. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die beabsichtigte bauliche Dichte verursacht werden könnten, sind daher nicht erkennbar. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen nicht erkennbar entgegen.

### Höhe der baulichen Anlagen:

Festgesetzte Mindest- und Höchstmaße für die Anzahl der Geschosse (drei bis sechs) und festgesetzte höchste Gebäudehöhen sichern für die Teilgebiete MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 die beabsichtigte Höhenentwicklung der drei Blöcke und die maßstäbliche Anbindung an die bestehende Bebauung.

Ausnahmsweise können die festgesetzten Gebäudehöhen (HGH) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn dies auf Grund von bautechnologischen Zwangspunkten wie zum Beispiel der statischen Notwendigkeit zur Ausbildung von Überzügen bei der Geschosshöhenplanung notwendig wird. Insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzungen zu den lichten Mindesthöhen der Gebäudedurchgängen soll somit Vorsorge getroffen werden, dass es durch zu starre Festsetzungen der Geschosshöhen bei Durchführung des Bebauungsplanes ansonsten zu offenbar nicht beabsichtigten Härten im Sinne von unverhältnismäßig hohem bautechnologischen Aufwand führen würde. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen (HGH) müssen städtebaulich vertretbar sein.

Die Durchgänge, die eine fußläufige Durchquerung in Ost-West-Richtung ermöglichen, sind jeweils in der Höhe abgesetzt und sollen eine Höhe von mindestens 4,50 m bzw. 8,00 m haben. Ziel ist eine großzügige und einladende Durchwegung, die im Teilgebiet MK 1.1 in Höhe und Breite direkten Bezug auf den vis-à-vis befindlichen Durchgang im Gebäude "Prager Spitze" hat.

Im Teilgebiet MK 2 sieht der städtebauliche Entwurf als östlichen Abschluss des Wiener Platzes ein Hochhaus mit 12 bis 13 Geschossen als städtebauliche Dominante zwischen den Bahnanlagen und der Wiener Straße vor. An das bis zu 47 m hohe Hochhaus schließt sich eine zwei- bis sechsgeschossige Riegelbebauung an, welche parallel zu den Bahnanlagen verläuft.

Die festgesetzte Höhe des Kopfbaus von 47 m steht in Übereinstimmung mit dem Hochleitbild der Landeshauptstadt Dresden (Stand Februar 2020). Im Hochhausleitbild ist der Bereich am Hauptbahnhof als Eignungsbereich dargestellt. Für den Wiener Platz Ost wäre demnach ein Gebäude der Kategorie „Hochhaus“ (bis 52 m Höhe) denkbar.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 42 von 60

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der jeweils angrenzenden Erschließungsstraßen festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Treppenhäuser und Aufzugsschächte um maximal 3,00 m überschritten werden, sofern diese von den Gebäudeaußenkanten mindestens um 3,00 m zurückgesetzt sind. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um maximal 1,00 m überschritten werden. Eine Überschreitung dieser Höhen wird nur für die auf die Dachfläche zu verlegende Antennenanlage der Tunnelbetriebsstation zugelassen.

Andere technische Anlagen, die dieses Maß überschreiten würden, sind stattdessen in eines der Geschosse zu integrieren. Über den zeichnerisch festgesetzten, höhenmäßig abgesetzten Gebäudedurchgängen in den Teilgebieten MK 1.1 bis MK 1.3 werden technische Dachaufbauten aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Ebenfalls sind auf den zweigeschossigen Gebäudebereichen im Teilgebiet MK 2 auf Grund der Sichtexponiertheit von den Bahnverkehrsanlagen technische Dachaufbauten ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzungen ist eine hochwertig gestaltete Dachlandschaft, in der technisch Aufbauten nicht störend in den Stadtraum in Erscheinung treten.

### **8.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen bzw. Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Für die zu erhaltenden Bestandsgebäude (Siemenshaus und denkmalgeschütztes Reichsbahndirektionsgebäude) sowie für die straßenbegleitenden Raumkanten an der St. Petersburger Straße und Wiener Straße sind Baulinien festgesetzt. In den Teilgebieten MK 1.1 bis 1.3 und MK 2 sind auf einzelnen Gebäudeseiten Baulinien festgesetzt, da hier – bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen – Abstandsflächen überschritten werden. Die Überschreitungen resultieren aus der städtebaulich gewünschten Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb der Quartiersblöcke sowie aus der Ausbildung einer Höhendominante auf der Ostseite des Wiener Platzes im MK 2. Die zulässigen Abweichungen sind textlich festgesetzt. In den übrigen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine von § 6 Abs. 5 SächsBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Festsetzung sind gegeben, da hierfür ausschließlich städtebauliche Gründe (hier die Herstellung eines innerstädtischen Stadtquartiers mit angestrebter hoher baulicher Dichte) herangezogen werden.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist vertretbar, da die betroffenen Fassadenlängen relativ kurz sind, so dass von einer ausreichenden Belichtung der vorgesehenen Nutzungen ausgegangen werden kann. Im Bereich der geplanten Quartiersblöcke MK 1.1 bis 1.3 begünstigt die relativ schmale und zweiseitig belichteten Gebäudetiefe von 14 m und die grundsätzliche Fassadenausrichtung die Belichtung.

Eine Untersuchung der Belichtungsverhältnisse ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt. Darin wurde eine Plausibilitätsbetrachtung insbesondere für die Bereiche geführt, in denen Wohnnutzung ab dem 3. Geschoss zulässig ist.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 43 von 60

Im Gebäuderiegel des MK 2 entlang der Bahn befinden sich entlang der Südfassade im Bereich der Abstandsflächenüberschreitung in den in Bezug auf Belichtung und Besonnung kritischen Geschossen von EG und 1.OG eine Stellplatznutzung. Sollte im Erdgeschoss oder im 1.Obergeschoss eine andere Nutzung als Parken vorgesehen werden, so ist der konkrete Belichtungsnachweis im Baugenehmigungsverfahren anhand des detaillierten Vorhabens nachzuweisen. An der Stirnseite des Gebäudes soll zudem der Zugangsbereich des vorgesehenen Fahrradparkhauses angeordnet werden. In Bezug auf diese Nutzungen ist die Überschreitung der Abstandsflächen in diesem Bereich vertretbar.

In den darüber liegenden Geschossen mit Büro und Gewerbenutzung kann auf Grund der niedrigen Höhe des gegenüberliegenden Bahndamms von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung ausgegangen werden. Die Untersuchung der Belichtungsverhältnisse (Anlage 3 zur Begründung) ergab, dass alle Fassadenbereiche auch am Tag mit dem niedrigsten Sonnenstand zeitweilig besonnt sowie ausreichend belichtet werden.

Die Einhaltung der Brandschutzanforderungen und die ausreichende Belichtung und Besonnung sind im Rahmen der weiteren objektkonkreten Planung fachplanerisch zu belegen.

Die Bauweise ist für die beiden freistehenden Bestandsgebäude des MK 1.4 und MK 1.5 als offene Bauweise und für die drei geplanten Quartiersblöcke (MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3) als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden hier eine Blockrandbebauung mit Innenhöfen. Für den Bahnriegel des MK 2 erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Die Gebäudelänge parallel zur Wiener Straße darf 130 m betragen, um als durchgängiger Baukörper eine abschirmende Wirkung gegen Schallimmissionen von Seiten der Hochbahngleise für das MK 1 zu gewährleisten.

Eine Abweichung von den Baulinien zur Ermöglichung von zurücktretenden Hauseingängen und Loggien wird ebenso wie ein Übertreten der Baulinien und Baugrenzen durch Erker, Balkone und Vordächer in geringem Maße zugelassen. Ziel ist es, durch Vor- und Zurücktreten von Architekturelementen wie Erkern und Loggien die Fassaden zu rhythmisieren und abwechslungsreich zu gestalten. Jedoch soll dieses Vor- und Zurücktreten von Baulinien und -grenzen nicht willkürlich erfolgen, sondern bedarf zum Zweck eines überzeugenden Gesamterscheinungsbildes des Quartieres Festlegungen zur geometrischen Ausformulierung dieses Vor- und Zurücktretens. Somit wird verhindert, dass beispielsweise Erker zu weit von der Fassade vortreten und störend weit in den öffentlichen Raum hineinkragen.

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3, MK 1.4 und MK 2 sind Balkone nicht zulässig. Dies ist gestalterisch begründet. Ziel ist es, durch plastisches Ausformulieren der Baukörper über Vortreten (Erker) und Zurücktreten (Loggia) die Bauvolumina über aus der Kubatur heraus entwickelte Elemente zu gliedern und abwechslungsreich zu gestalten. Hiermit soll der dem städtebaulichen Entwurf zugrundeliegende Gestaltungsansatz einer durch Gebäudedurchgänge und Gebäudeeinschnitte begonnenen Baukörpermodellierung kleinteilig und stimmig fortgeschrieben werden. Das additive Anfügen von Balkonen leistet diese plastische Ausformulierung der Baukörper nicht und ist deshalb in den beschriebenen Teilbereichen nicht zulässig.

Eine Abweichung von den Baugrenzen ist außerdem im Bereich des denkmalgeschützten Facettentreppehauses im Teilgebiet MK 1.3 zum Erhalt des Treppenhauses zulässig.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 44 von 60

Der Erhalt des Treppenhauses wird allerdings aus städtebaulichen Gründen kritisch gesehen. Bei Erhalt des Treppenhauses müsste die städtebauliche Figur des MK 1.3 angepasst werden. Der Durchgang durch den Block müsste verschoben werden, die städtebauliche Figur würde damit verunklärt. Der Innenhof müsste verkleinert werden.

Bautechnisch spricht gegen den Erhalt des Treppenhauses, dass die im Bestand gestalterisch reizvolle Situation mit der Außenfassade aus farbigen Glasbausteinen zukünftig auf Grund der Lage und Orientierung des Treppenhauses nur noch sehr eingeschränkt zur Geltung kommen würde, da die derzeitige Außenfassade dann innenliegend in das neue Gebäude integriert werden müsste. Somit würde ein Lichteinfall durch die farbige Fassade nicht mehr direkt erfolgen können. Die zwangsläufig entstehenden Grundrisslösungen zur Integration des Treppenhauses erscheinen ungünstig und bautechnisch kompliziert umsetzbar. Zudem ist die Höhe der Geschosse des vorhandenen Treppenhauses nicht identisch mit den geplanten Geschossen. Eine Integration erscheint nicht unmöglich, schränkt aber vermutlich die Barrierefreiheit ein.

Die Zustimmung zu einem Abriss des Treppenhauses hat das Landesamt für Denkmalpflege unter der Bedingung einer vorher durchgeführten denkmalgerechten Dokumentation in Aussicht gestellt.

Städtebauliche und bautechnologische Aspekte sprechen gegen den Erhalt des Treppenhauses. Sollte der Bauwillige dennoch den Erhalt des Treppenhauses beabsichtigen, so wird dies in den textlichen Festsetzungen in Form einer zulässigen Abweichung von den Baugrenzen ermöglicht. Hierbei ist weiterhin die volle Breite des Durchgangs zu gewährleisten.

Eine Abweichung von der südlichen Baugrenze und Baulinie des MK 2 ist gemäß textlicher Festsetzung zulässig, wenn dies zur Aufrechterhaltung des Betriebes der Kabeltrasse der DB Netz AG auf Flurstück 934/117 der Gemarkung Altstadt I erforderlich ist. Die Kabeltrasse darf durch die Baumaßnahmen im MK 2 nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die Überfahrbarkeit der Kabeltrasse muss durch den Bauwilligen nachgewiesen werden.

Für das Teilgebiet MK 2 ist außerdem festgesetzt, dass die Auskragung des Kopfbaus über der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche stützenfrei auszubilden ist. In diesem Bereich verläuft eine Hauptoute für den Radverkehr in West-Ost-Richtung auf dem vorhandenen gemeinsamen Geh- und Radweg südlich der Wiener Straße. Um die Funktionsfähigkeit und Qualität dieser Wegeverbindung dauerhaft zu gewährleisten, darf die stark frequentierte Fläche unter der Auskragung des Kopfbaus nicht durch Stützen eingeschränkt werden. Wenn dies nicht möglich ist, muss von der nördlichen Baugrenze des Kopfbaus zurückgewichen werden. Hierbei darf die Auskragung eine Tiefe von 3 m nicht unterschreiten.

Besondere Regelungen erfolgen zur Überbauung des Tunnelbauwerks. Bei der Überbauung des Tunnels und der Gründung an und über dem Tunnelbauwerk sind die Bereiche, die für Fundamente zur Verfügung stehen, zwingend zu berücksichtigen. Eine Lastauftragung auf die Decke des Tunnels und die Tunnelbetriebsstation ist auszuschließen. Die relevanten Tunnelbauteile sind in zwei Beiplänen (Ebene EG und UG) dargestellt.

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

Der Bebauungsplan schränkt zum Schutz des Erscheinungsbildes der Freiflächen im Gebiet und zur Reduzierung der Versiegelung die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 45 von 60

Zur Sicherung der wenigen Grünbereiche innerhalb des Gebietes sind oberirdische Nebenanlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen ausgeschlossen. Zur Gewährleistung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der öffentlich begehbaren Innenhöfe soll eine gebäudeintegrierte Einordnung der Müllsammelräume/Müllbereitstellungsflächen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Müllbereitstellungsflächen zwischen den Gebäuden des MK 1 sind daher nur im Bereich der P-Gasse und W-Gasse zugelassen.

Um eine attraktive und ungestörte fußläufige Durchquerung des Gebietes in Ost-West-Richtung sicherzustellen, werden in den Gebäudedurchgängen des MK 1 Verkaufsbuden und Kioske ausgeschlossen. Im Durchgang des westlichen Baublocks (MK 1.1) ist gemäß textlicher Festsetzung die Zugänglichkeit der dort vorhandenen Revisions- und Lüftungsschächte des Tunnelbauwerks dauerhaft zu gewährleisten.

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Neubauten die erforderlichen Stellplätze gebäudeintegriert unterzubringen. Der Umgriff der geplanten Tiefgarage im nördlichen Baugebiet sowie die Lage der (unterirdischen) Tunnelbetriebsstation sind zeichnerisch festgesetzt. Die Tiefgaragenrampen sind mit Ausnahme des Siemenshauses (Ostseite) in die Gebäude zu integrieren.

Als Konsequenz einer dichten Innenstadtbebauung müssen die notwendigen Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Flächen oberhalb der Tiefgaragen überwiegend mit Gebäuden überbaut sind bzw. als öffentlich zugängliche (versiegelte) Flächen genutzt werden.

Ebenerdige Stellplätze sind nur im Teilgebiet MK 1.5 im Bereich der privaten Verkehrsfläche an der Sidonienstraße zulässig, da die Tiefgarage in den Teilgebieten MK 1.1 bis MK 1.3 voraussichtlich erst nach Sanierung des Bestandsgebäudes Sidonienstraße 18 zur Verfügung stehen wird. Oberirdische Carports und Einzelgaragen sind zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Freiflächen im Plangebiet generell nicht zulässig.

Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich in Gebäude zu integrieren. Auf Grund der Bestandssituation kann für das MK 1.5 an der östlichen Giebelseite des Gebäudes Sidonienstraße 18 ausnahmsweise eine Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden.

Aufgrund der eingeschränkten Eingriffstiefe (zwei Tiefgeschosse) sowie der eingeschränkten Nutzbarkeit der Tiefgeschosse (Tunnel Wiener Platz und unterirdische Betriebsgebäude) ist die Herstellung der Pkw-Stellplätze im nördlichen Baufeld (MK 1.1 bis MK 1.3) nur im reduzierten Umfang möglich. Andererseits ist die Lagegunst des Standortes bezüglich ÖPNV- und Radverkehrsangebot hervorragend. Es wird davon ausgegangen, dass bei Ansatz aller Abminderungsfaktoren einschließlich Jobticket der Stellplatznachweis erfüllbar ist.

Das geplante Parkhaus im Bahnriegel (MK 2) kann aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht vergrößert werden. Hier sind zwei Garagengeschosse zulässig, die als Tiefgaragengeschoss und/oder als oberirdische Garagengeschosse im Bereich 1. Untergeschoss bis 1. Obergeschoss realisierbar sind. Gegen eine Erweiterung spricht hier insbesondere die schwierige Erschließungssituation.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 46 von 60

### 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 mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich oder Fuß- und Radweg nachvollzogen. Außerdem sind die Gleisanlagen der Straßenbahn in der Wiener Straße sowie die zulässigen Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die St. Petersburger Straße und die Sidonienstraße sowie die Tunnelrampen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Gebäudevorflächen des westlichen Baublocks (MK 1.1 St. Petersburger Hof) sowie des Hochhauses am Wiener Platz (MK 2) sind als Fußgängerbereich festgesetzt. Diese Flächen sollen in die Gestaltung der Gesamtplatzfläche des Wiener Platzes einbezogen werden.

Da für Anlieferung, Rettungsfahrzeuge und Hausmüllentsorgung im nördlichen Baugebiet zusätzlich zur geplanten fußläufigen Durchwegung durch die Innenhöfe eine durchgängig befahrbare Wegeverbindung zwischen Sidonienstraße und St. Petersburger Straße entlang der Wiener Straße erforderlich ist, erfolgt für den derzeit vorhandenen Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Wiener Straße sowie für die S-Gasse zwischen Reichsbahndirektionsgebäude und Sidonienhof die Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich. Diese Erschließungsstraße soll für den motorisierten Verkehr (Liefer-, Rettungs-, Entsorgungsfahrzeuge) im Einrichtungsverkehr (mit Einfahrt an der Sidonienstraße und Ausfahrt an der St. Petersburger Straße) und für den Radverkehr im Zweirichtungsverkehr zur Verfügung stehen.

Die Gleisanlagen der Straßenbahn in der Wiener Straße sind entsprechend dem Vorschlag der Erschließungskonzeption in verringerter Breite festgesetzt. Die Straßenbahngleise liegen derzeit nicht symmetrisch zwischen den Borden, die nördliche Fahrbahnhälfte ist 50 cm breiter als die Gegenrichtung. Für alle relevanten Begegnungsfälle der Straßenbahnen und Linienbusse reicht in der Geraden eine Verkehrsraumbreite von 6,50 m bei symmetrischer Gleislage und 3,00 m Gleisachsabstand aus. Somit können die vorhandenen 50 cm Überbreite dem Sicherheitsraum zur Einbahnstraße vor dem Sidonienhof zugeschlagen werden.

Der Anschluss der Tiefgarage unter den Höfen zwischen Wiener Straße und Sidonienstraße erfolgt an der nordöstlichen Gebäudeecke des Sidonienhofs. Hier steht bereits ein Abbiegestreifen zur Verfügung, der früher Teil der Zufahrt zur vorhandenen Bebauung war. Zur Minimierung des Rückstaubereichs sind zwei Tiefgarageneinfahrten vorgesehen.

Um keine Konflikte zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen zu erzeugen, soll die Rampe zu den Untergeschossen so ausgebildet werden, dass baulich getrennter Linksverkehr herrscht.

Entsprechend den erfolgten Abstimmungen mit dem Eigentümer des Siemenshauses ist die nicht als öffentliche Verkehrsfläche benötigte Fläche vor dem Gebäude als private Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Grundstücksneuordnung im Eckbereich St. Petersburger/Sidonienstraße und zur Stellplatzeinordnung am Siemenshaus liegt ein Konzept vor.

Das Hochhaus und der Bahnriegel werden mit einer Erschließungsstraße auf der Südseite der geplanten Gebäude erschlossen. Neben der Funktion als Zufahrt zum Parkhaus muss in diesem Verkehrsraum auch das Liefern und Laden sowie die Müllentsorgung erfolgen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 47 von 60

Der Verkehrsraum der B 170 vor dem Hochhaus unterliegt einer so hohen Funktionsintensität durch den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, dass ein Halten auf der Fahrbahn oder den Nebenanlagen nicht zugelassen werden kann.

Der Verkehrsraum dieser Erschließungsstraße (H-Gasse) reicht für das Wenden von Lkw oder Müllfahrzeugen nicht aus. Aus diesem Grund muss die Rückseite des Bahnriegels an die funktionalen Anforderungen und an den Verkehrsraum für eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge angepasst werden. Für diese Wendeanlage ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine lichte Höhe von 8,00 m festgesetzt. Die Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt sind im Erschließungskonzept nachgewiesen.

### **8.1.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung einer öffentlichen Durchwegung sind die Innenhöfe und Durchgänge der Neubauten in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Schaffung attraktiver Bedingungen für den Fußgängerverkehr im Plangebiet war ein wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung.

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Stärkung der fußläufigen Durchwegung des Plangebietes in Ost-West-Richtung und die Verknüpfung mit den umgebenden öffentlichen Wegen ab.

Im Teilbereich MK 1.1 darf diese Fläche gemäß textlicher Festsetzung bis zur Tunnelbetriebsstation durch Wartungs- und Rettungsfahrzeuge befahren werden. Damit wird planungsrechtlich gesichert, dass Zufahrt und Zugang zu der Betriebsstation St. Petersburger Straße für die Feuerwehr immer gewährleistet sind. Die Aufstellfläche für Feuerwehr und Wartungsfahrzeuge muss in die Freiflächengestaltung integriert werden.

Zur Gewährleistung der Wartungsarbeiten an den Stützmauern des Tunnelbauwerks ist zudem festgesetzt, dass die private Grünfläche östlich des Gebäudes Sidonienstraße 18 (Siemenshaus) mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,50 m ab Tunnelwand zugunsten des Straßen- und Tiefbauamtes zu belasten ist.

Weiterhin ist textlich festgesetzt, dass zur Pflege der Straßenbäume in der Sidonienstraße die private Verkehrsfläche am Siemenshaus mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft zu belasten ist.

Im Geltungsbereich verläuft parallel zu den Bahnanlagen eine Kabelschachanlage der DB AG Netz. Aufgrund dieser Leitungstrasse wurde der Bahnriegel gegenüber dem ursprünglichen Konzept verschmälert und nach Norden verschoben, so dass der Schutzstreifen freigehalten wird. Die Zugangsschächte liegen mittig über der Trasse. Leitungsänderungsmaßnahmen an der Kommunikationstrasse sind damit entbehrlich. Die Lagesicherheit während der Baudurchführung kann mit üblichen Sicherheitsmaßnahmen gewährleistet werden.

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes für diese Trasse ist nicht (mehr) erforderlich, da sie im Flurstück 934/117 unterhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verläuft und die von der Leitungstrasse betroffenen Flurstücke 2968/22 und 2968/38 aus dem Geltungsbereich ausgeklammert worden sind.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 48 von 60

Zeichnerisch festgesetzt sind Leitungsrechte zugunsten der DREWAG NETZ GmbH für auf privaten Grundstücksflächen liegenden Trassen der Fernwärmeversorgung. Es ist eine zwischen Siemenshaus und St. Petersburger Hof verlaufende Trasse festgesetzt, die als Erschließungsoption realisiert werden kann. Außerdem ist ein Leitungsrecht für einen Erschließungskorridor zwischen Sidonienhof, Wiener Hof und der nördlichen Tunnelrampe Wiener Platz bis zum St. Petersburger Hof festgesetzt. Über einen Abzweig im Zuge der P-Gasse lassen sich auch das Hochhaus und der Bahnriegel erschließen.

### **8.1.7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. Das Schalltechnische Gutachten der Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH vom Februar 2019 prognostiziert im Planbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßen- und Schienenverkehrs.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) sind aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Demzufolge sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig, um die Lärmimmissionen in Abhängigkeit von der realen Nutzung auf verträgliche Werte zu reduzieren.

Im Plangebiet sind besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist gemäß textlicher Festsetzung entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden. In den Teilgebieten MK 1.2, MK 1,3 und MK 1.5 sind bei Realisierung einer Wohnnutzung die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum nicht zu den Lärmemitteln angeordnet wird. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Bau-Schalldämm-Maß muss dabei den Anforderungen entsprechen, die nach DIN 4109-1 für den der jeweiligen Gebäudefassade zugeordneten Lärmpegelbereich gelten.

Aufgrund der verhältnismäßig hohen maßgeblichen Außenlärmpegel sind Wohnnutzungen in Teilbereichen des Plangebietes (MK 1.1, MK 1.4 und MK 2) generell ausgeschlossen. Da ein ungestörter Nachtschlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern in den meisten Bereichen des Plangebietes nicht möglich ist, sind gemäß textlicher Festsetzung Schlaf- und Kinderzimmer mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem jeweils erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten.

Die von der geplanten Tiefgaragenzufahrt im nördlichen Baugebiet zu erwartenden Geräuschemissionen wurden im Gutachten ebenfalls untersucht. In einem 10 m langen Abschnitt im 1. OG der Nordwestfassade des Sidonienhofs (MK 1.3) soll oberhalb der geplanten Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zur Vermeidung einer nächtlichen Überschreitung des Spitzenpegel-Richtwertes nach TA Lärm eine Wohnnutzung unterbleiben. Da Wohnnutzungen im Plangebiet ohnehin erst ab dem 3. Geschoss zugelassen werden, besteht hier kein Konflikt hinsichtlich des Schallschutzes.



## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 49 von 60

Zur bestmöglichen Ausnutzung der Abschirmwirkung der Gebäude enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, wonach eine Wohnnutzung in den Teilgebieten MK 1.2 und MK 1.3 erst nach Errichtung der Gebäude im MK 1.1 (St. Petersburger Hof) und MK 2 (Bahnriegel) zulässig ist.

### **8.2. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)**

#### **8.2.1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt ca. 10 % der Flächen des Plangebietes als öffentliche Grünflächen bzw. Straßenbegleitgrün und weitere 7 % als private Grünflächen fest. Die öffentlichen Grünflächen an der Sidonienstraße und Wiener Straße sind wichtige Bestandteile dieser Verkehrsräume.

Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Grünflächen Sidonienstraße/Tunneleinfahrten, Nordseite Sidonienstraße und Ostseite St. Petersburger Straße/Siemenshaus sind als extensive Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten und sollen durch Baumpflanzungen weiter aufgewertet werden. Wege sind innerhalb der Grünfläche an der Sidonienstraße nur als Wiesenweg oder wassergebundene Wege zulässig. Verbleibende Restflächen und Wiesen sind mit bestandsprägenden Wiesenmischungen einzusäen.

Auf der Südseite der nördlichen Tunneleinfahrt und in den Bereichen östlich des Siemenshauses und zwischen den Gebäuden des MK 1.1 bis MK 1.4 sind private Grünflächen mit Baumstandorten festgesetzt. Diese Flächen haben keine Erschließungsfunktion und sollen daher genutzt werden, um ein Mindestmaß an Begrünung und Flächen für multifunktionale Aufenthaltsmöglichkeiten im Gebiet zu sichern.

#### **8.2.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragen, zur Begrünung der Dachflächen sowie zur Fassadenbegrünung.

Die Stellplätze der geplanten Neubauten im nördlichen Teilgebiet werden gemäß der vorliegenden Gebäudeplanung in einer Tiefgarage untergebracht. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung der Flächen über den Tiefgaragen ist die Mindestdicke der Überdeckung mit 0,60 m festgesetzt. Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet sein.

Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für eine ausreichende Durchwurzelung und Versickerung sowie eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Begrünung der Tiefgaragen. Die Mindesthöhe der Überdeckung muss gewährleistet sein, um die Qualität der Pflanzung zu sichern und die geplanten Bäume dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich entsteht eine bedeutende Speicherkapazität für Niederschlagswasser, was unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Bebauung beiträgt und dem Schutz vor lokalen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen dient. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da das Plangebiet zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten zählt und schlechte Versickerungsbedingungen aufweist.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 50 von 60

Die Dächer sind vollständig – mit Ausnahme erforderlicher technischer Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen über den Gebäudedurchgängen der Teilgebiete MK 1.1, 1.2 und 1.3 bei Nutzung als Dachterrassen.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen dient der Verbesserung der klimatischen Situation im Gebiet. Gerade aufgrund der Lage des Plangebietes im innenstadtnahen Bereich mit mäßigen bis starken Veränderungen des Stadtklimas aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und dichter Bebauung der Umgebung sind Maßnahmen zur Verbesserung notwendig. Die Dachbegrünung unterstützt den Regenwasserrückhalt und schützt damit bei Starkregenereignissen vor lokalen Überflutungen. Zudem schaffen die begrünten Dachflächen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

In den Teilgebieten MK 1.1, 1.2 und 1.3 sind die nach Süden und Westen ausgerichteten Fassadenflächen der Innenhöfe sowie die nach Süden ausgerichteten Fassaden über den Durchgängen mit standortgerechten Klettergehölzen zu begrünen. Durch die Fassadenbegrünung wird ein Teil des Niederschlagswassers gespeichert, zurückgehalten und später durch Verdunstung wieder abgegeben. Die Maßnahme wirkt sich zudem positiv auf den Biotopverbund und den Artenschutz sowie auf das Mikroklima aus, steigert die Aufenthaltsqualität der Innenhöfe und mindert deren Halligkeit.

### **8.2.3. Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen Festsetzungen zum Artenschutz mit dem Ziel, den Wegfall von Lebensstätten der vorkommenden Brutvogelarten sowie des vorhandenen Quartierpotenzials für Fledermäuse auszugleichen.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sind insgesamt 40 Holzbetonnistkästen für Mauersegler/ Haussperling und zehn Halbhöhlen aus Holzbeton für Halbhöhlenbrüter sowie 20 Fledermaus-Großquartiere und 20 Fledermaus-Quartiersteine anzubringen bzw. einzubauen. Diese sind zu gleichen Teilen in den Teilgebieten MK 1.1 bis 1.5 unterzubringen. Im Teilgebiet MK 2 besteht kein Kompensationsbedarf.

Die konkreten Einbaubereiche werden in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung und der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### **8.2.4. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Erhalt von Einzelbäumen sowie von Gehölzgruppen. Die Festsetzungen orientieren sich am Gestaltungskonzept für das Gebiet und betreffen Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum sowie die Begrünung der privaten Grünflächen. Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern soll dazu beitragen, die durch die bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe auszugleichen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 51 von 60

Im nördlichen Plangebiet sind Baumstandorte in Form von Gehölzgruppen aufgrund der geringen Größe der Hofflächen nur im westlichen Innenhof (St. Petersburger Hof) und in den privaten Grünflächen östlich des Siemenshauses und zwischen den Gebäuden des MK 1.1 bis MK 1.4 festgesetzt.

Die Festsetzung von Straßenbegleitgrün umfasst eine doppelte Baumreihe entlang der Wiener Straße sowie Baumpflanzungen in der Platzfläche St. Petersburger Straße/Ecke Sidonienstraße sowie eine Baumreihe auf der Nordseite der Sidonienstraße.

Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachstum und Gedeihen der Pflanzen wird durch die Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten gefördert. Aufgrund der klimatischen Veränderungen wird in den Innenstadtgebieten nicht mehr zwingend auf heimische Gehölzarten bestanden. Eine Auswahl an stadtklimaangepassten sowie mistelunanfälligen Baumarten ist hier angemessen. Die Listen der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Ein Teil der vorhandenen Bäume ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung zur Fällung vorgesehen. Dem Erhalt des Gehölzbestandes entlang der angrenzenden Straßen kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat vorrangig das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzt sind die Straßenbäume an der Sidonienstraße und die erhaltenswerte Baumgruppe aus 4 Einzelbäumen in der Grünfläche östlich des Siemenshauses.

In der privaten Grünfläche am denkmalgeschützten Gebäude kann aufgrund der geplanten Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche (Erweiterung des Fußweges zwischen Sidonienstraße und Reichsbahndirektionsgebäude um ein Angebot für den Zweirichtungsradverkehr) nur eines der beiden erhaltenswerten Gehölze (Weide) zum Erhalt festgesetzt werden.

Der Entfall der 10 Platanen, die bisher in Nord-Süd-Achse die östlichen Raumkante des Wiener Platz markieren, soll durch die festgesetzte doppelte Baumreihe in der Grünfläche an der Wiener Straße kompensiert werden. Weitere Anpflanzungen sind in den Freiflächen an der Sidonienstraße und St. Petersburger Straße vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der erforderliche Gehölzersatz gemäß Gehölzschutzsatzung vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann.

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

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung und zur Gestaltung aktiver Erdgeschosszonen sowie zu Werbeanlagen.

Im Plangebiet wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt. Zur Sicherung der Gestaltungsqualität wurde parallel zum Bebauungsplan-Entwurf durch die Büros bof Architekten und Bruun & Möllers Garten- und Landschaftsarchitektur ein Gestalterisches Leitbild erarbeitet (siehe Anlage 2 der Begründung). Dieses bildet die Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und soll in der späteren objektkonkreten Planung für die Gestaltung und Gliederung der Fassaden, die Materialität, Farb- und Oberflächengestaltung der Gebäude sowie die

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 52 von 60

Freiflächengestaltung beispielgebend genutzt werden. Ziel ist die Definition von Gestaltungsgrundsätzen, die in sich jeweils eine große Varianz für die tatsächliche objektkonkrete Bauausführung zulassen, aber einen einheitlichen und eigenständigen Charakter des neu entstehenden Stadtquartiers gewährleisten. Es wird somit kein konkretes Vorhaben beschrieben, sondern vielmehr ein mit hohen Freiheitsgraden flexibel anwendbarer gestalterischer Werkzeugkasten definiert.

### Fassadengestaltung

Eines der vorrangigen Ziele des städtebaulichen Konzepts ist das Schaffen eines zusammengehörigen Ensembles. Der Materialkatalog für das neue Gebäudeensemble am Wiener Platz Ost orientiert sich ebenso wie die gestalterischen Vorgaben für die Fassaden an den historischen Strukturen Dresdens. Das Augenmerk liegt dabei auf einer Fortführung der Gliederung von Siemenshaus und Reichsbahndirektionsgebäude.

Das Quartier soll einen hellen und haptischen Charakter erhalten. Als Fassadenmaterialien sind daher mineralische Materialien (Sandstein, Kalkstein, weitere Natursteinarten oder Sichtbeton) in der Farbigkeit hellbeige bis graubeige festgesetzt. Alternative Baustoffe wie Klinker, Betonwerkstein und keramische Bekleidung mit matter Oberfläche sind zulässig, wenn diese ebenfalls in der Farbigkeit hellbeige bis graubeige ausgeführt werden.

Gestalterische Absicht ist, dass jeder der drei Baublöcke (MK 1.1 bis MK 1.3) einen eigenen Farbton innerhalb der Vorgaben erhält. Im Teilgebiet MK 2 ist der Turm entsprechend dem Farbschema des mittleren Blocks (MK 1.2) und der Bahnriegel entsprechend dem Farbschema des westlichen Blocks (MK 1.1) auszuführen. Damit soll die Zusammengehörigkeit des Quartiers sichergestellt werden.

Die mit dem Gestaltungsleitbild vorgegebene Fassadengliederung stellt eine freie Übersetzung des klassischen Motivs Sockel - Mittelzone - Abschluss dar. Die den Sockelbereich ausbildenden Erdgeschossfassaden in den MK 1.1, 1.2 und 1.3 sollten angrenzend an zweigeschossig festgesetzte Durchgänge durch ein gestalterisches Zusammenfassen von Erdgeschoss und 1.Obergeschoss ebenfalls zweigeschossig gegliedert werden. Somit wird das architektonische Wechselspiel zwischen Durchgängen und Erdgeschossfassaden ablesbar. Beide architektonischen Gestaltungselemente nehmen durchdacht und überzeugend Bezug aufeinander und führen im Ergebnis zu einem interessant und variantenreich gestalteten Erdgeschossbereich.

Bei der Gestaltung des Turms im MK 2 ist durchgängig eine zweigeschossige Sockelzone und eine deutliche Differenzierung des Abschlusses - in diesem Fall der letzten drei Obergeschosse - festgesetzt. Die zweigeschossige Sockelzone bildet ein im Verhältnis zur Gebäudehöhe angemessen großzügige gestaltetes Erdgeschoss aus und unterstreicht architektonisch die einem Hochhaus immanente Vertikalität des Hochhauses. Zudem nimmt die gestalterisch zweigeschossig zusammengefasste Sockelzone Bezug auf die Höhe des südlich angrenzenden Bahngleises. Der aus der Fernwirkung wahrnehmbare obere Abschluss des Turms soll sich deutlich vom restlichen Baukörper absetzen, um einen interessanten oberen Gebäudeabschluss auszuformulieren. Bei den Blöcken (MK 1.1 bis MK 1.3) wird der obere Abschluss durch die Einschnitte über den Gebäudedurchgängen betont.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 53 von 60

Gemäß dem gestalterischen Leitbild ist innerhalb der Vorgaben die Ausbildung einer Varianz und Eigenständigkeit der jeweiligen Baukörper gewünscht. Der Fensteranteil der Fassaden soll im Bereich von 50 % liegen. Lochfassaden mit einem geringeren Verglasungsanteil sind nur im Teilgebiet MK 2 zugelassen, da in dem der Bahn zugewandten Teil des Turmes eine größtenteils geschlossene Fassade für die Garagengeschosse vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Gestaltung aktiver und transparenter Erdgeschosszonen für die Fassaden in den Durchgängen und in den Innenhöfen sowie für die zur St. Petersburger Straße und Wiener Straße gerichteten Fassaden. Hiermit ist gemeint, dass in den gekennzeichneten Bereichen auf mindestens 60 % der Fassadenbreiten Haus- und Ladeneingänge, Schaufensterbereiche und Fensterflächen anzuordnen sind. Hauseingänge sind als Kommunikationsflächen zu diesen Fassadenseiten hin zu orientieren. Geschlossene Erdgeschosszonen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Die Erdgeschosszonen sollen für die Passantinnen und Passanten abwechslungsreich erlebbar sein und durch Detailreichtum und haptische Qualität vielfältige stimulierende Umweltwahrnehmungen ermöglichen. Zur Erhöhung der Attraktivität der Gebäudedurchgänge ist zudem gemäß Gestaltungsleitbild festgesetzt, dass die Untersichten der festgesetzten Gebäudedurchgänge vollflächig mit Kunst am Bau zu gestalten sind.

Mit der Festsetzung der Geschosshöhe der Erdgeschosse in den Teilgebieten MK 1.1 bis MK 1.3 von mindestens 5,00 m soll ein vielfältiges Nutzungspotenzial der EG-Zonen ermöglicht werden. Zudem wird somit eine großzügige, der Innenstadtlage angemessene architektonische Gewichtung zwischen der zum öffentlichen Raum orientierten Erdgeschosszone und der Obergeschosszone gewährleistet.

### Dachgestaltung

Die Dächer sind als begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis zu 10° Dachneigung) auszubilden. Anlagen zur Sonnenenergieverwendung sind in Kombination mit den begrünten Dachflächen zulässig. Diese müssen um Ihre Höhe von der Attika zurücktreten, sodass sie aus dem öffentlichen Straßenraum weitestgehend nicht wahrnehmbar sind. Damit wird zum einen der Zielstellung zur Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen und zum anderen die störende Wahrnehmbarkeit dieser technischen Aufbauten weitestgehend minimiert.

### Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sind außerdem Festsetzungen zur Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen worden. Ziel ist es, die Werbeanlagen so effektiv wie möglich einzusetzen, die Gebäude in den Vordergrund zu stellen und das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Allgemein wird ein wertiges Gesamterscheinungsbild des Areals angestrebt. Hierbei können Werbeanlagen einen Beitrag leisten, wenn einige einheitliche Regelungen für das Gesamtgebiet festgesetzt werden. Jedoch ist es wichtig sicherzustellen, dass das insgesamt prägende Erscheinungsbild des Gesamtareals im Wesentlichen durch die architektonische Ausformulierung der Gebäude im Hinblick auf Material, Farbe und Tektonik geprägt wird.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 54 von 60

Die Beschränkung der Werbeanlagen auf den unteren Teil der Fassadenflächen und auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche (abzüglich der Fensteröffnungen) erfolgt, um die architektonischen Besonderheiten und stadträumlichen Bezüge herauszuheben. In verschiedenen Höhen angebrachte Schriftzüge und Auslegerwerbungen würden dazu beitragen, das Fassadenensemble zu beeinträchtigen.

Größe, Material und Farbe der Werbeanlagen sollen so gewählt werden, dass sich diese in die Fassade integrieren und zum Bestandteil der Architektur des jeweiligen Gebäudes werden. Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig, die auf der Wandfläche angebracht sind und eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Schriftzüge und Signets sind so auszuführen, dass diese bei Tageslicht weiß erscheinen. Dies führt zu einem unaufdringlichen Erscheinungsbild und wirkt insgesamt im Zusammenspiel mit der Architektur hochwertig.

Der Abstand zwischen benachbarten Werbeanlagen soll mindestens die dreifache Breite der jeweils schmalere Anlage betragen. Der Ausschluss von hinterleuchteten Werbekästen, Wechsellicht, vollflächige Beklebungen von Fensterflächen etc. erfolgt um zu verhindern, dass Werbeanlagen die Wirkung der Fassaden negativ beeinflussen bzw. für das Stadtbild wichtige Teile der Fassade vollständig verbergen.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie ein ruhiges Erscheinungsbild bieten und weder durch mechanische, elektronische oder sonstige Kraft noch durch wechselnde Lichteffekte oder Farbe optisch wahrnehmbare Bewegungen entstehen. Diese Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die angestrebte hochwertige Gestaltung der Gebäude nicht durch optisch aufdringliche und sich in schnellen zeitlichen Intervallen ändernde Werbeanlagen konterkariert wird.

Werbeanlagen in Form von Bildschirmen sind nur im Erdgeschoss und zurückgesetzt hinter die Schaufensterfassade im Innenbereich zulässig.

Das Begrenzen digitaler Werbeanlagen in Form von Bildschirmen auf das Erdgeschoss und hier hinter den Schaufensterscheiben hat zum Ziel, das sich diese Werbeanlagen angemessen unaufdringlich in die Architektur des Gesamtareals eingliedern. Es soll zudem vorsorglich sichergestellt werden, dass keine zum Beispiel von den Bahngleisen aus sichtbaren großflächigen Bildschirme an die Fassaden angebracht werden.

Hinterleuchtete Werbekästen und Flachtransparente sowie Werbeanlagen in Form von Plakatewänden sind nicht zulässig. Die Festsetzung, dass Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben bestehen sollen, zielt auf ein hochwertiges Erscheinungsbild der Werbeanlagen. Unterstützend sind im Umkehrschluss abweichende Formen der Werbeanlagen, die flächig ausgeführt werden, nicht zulässig. Flächige Werbeanlagen wirken wesentlich weniger filigran und verdecken regelmäßig prägende Architekturelemente oder ganze Fassadenbereiche.

### **8.4. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der vereinigten Weißeritz. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 55 von 60

Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Die nachrichtliche Übernahme des überschwemmungsgefährdeten Gebietes in den Rechtsplan ist textlich erfolgt.

### **Denkmalschutz**

Die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Kulturdenkmalliste beinhaltet das ehemalige Verwaltungsgebäude der Reichsbahndirektion Dresden an der Ecke Sidonienstraße/Wiener Straße als Einzelbauwerk. Das Baudenkmal ist zu erhalten und auf Grundlage denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen zu sanieren. Es wird nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

Das im Geltungsbereich befindliche denkmalgeschützte Facettentreppenhaus ist im Falle des Abrisses vor Beginn der Abrissarbeiten denkmalrechtlich zu dokumentieren (mit Aufmaß und Fotodokumentation). Die mit dem Abbruch einhergehende Fassadenöffnung des Kernbaus der 1930er Jahre ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu schließen. Einzelheiten werden im notwendigen Genehmigungsverfahren geregelt.

### **8.5. Hinweise**

Die im Textteil des Rechtsplans (Blatt 2) gegebenen Hinweise dienen als Information der Bauwilligen für die weitere Planung und Realisierung der Bauvorhaben.

### **Artenschutz**

Der Bebauungsplan enthält textliche Hinweise in Bezug auf die erforderliche artenschutzfachliche Baubegleitung sowie auf die Vorbereitung und Durchführung sowie den Zeitraum der erforderlichen Fäll- und Abbrucharbeiten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung sind bei Abriss und Sanierung von Gebäuden und bei Baumfällungen die ansässigen Artengruppen zu erfassen und Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

### **Gehölzschutz**

Da sich innerhalb des Plangebietes geschützter Gehölzbestand befindet, ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu beachten. Ein Hinweis zum erforderlichen Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **Bodenschutz**

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

### **Trümmerschuttverbreitungsgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt ist gemäß § 12 SächsABG i.V.m. § 3 SächsBO durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern.

### **Altlasten**

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis zum Umgang mit Altlasten. Im Rahmen der Bauarbeiten bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Dresden mitzuteilen.

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 56 von 60

### **Kampfmittelbelastung**

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, entsprechende Auskünfte beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden einzuholen.

### **Hochwasserangepasste Bauweise**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz wird auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse hingewiesen und es werden Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen.

### **Grundwasserdüker**

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserdüker im Bereich des Wiener Platzes und unter den Tunnelröhren. Die Düker liegen in einer Tiefe von 9,20 m bis 10 m, Schachtzugänge befinden sich aktuell in den Wiesenflächen. Grundsätzlich steht einer Überbauung der Düker nichts entgegen, die stetige Zugänglichkeit der Schächte muss jedoch gewährleistet sein. Die Standorte der Düker und Schächte sind im Beiplan Tunnelbauwerk dargestellt.

### **Archäologie**

Da sich das Gebiet in einer seit dem 6. vorchristlichen Jahrtausend intensiv genutzten Landschaft befindet, ist angesichts des Umfangs der überplanten Fläche mit dem Vorhandensein von Kulturdenkmälern verschiedener Epochen der Vorgeschichte zu rechnen. Vor Beginn von Bodeneingriffen müssen daher durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **Gesetzliche Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen**

Baugrundgutachten und andere Untersuchungen mit geologischem Belang sind gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Übernahme der geologischen Daten in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### **Mindesthöhe der Tiefgarage (MK 1.1 bis MK 1.3)**

Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit der Tiefgarage in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 durch Wartungsfahrzeuge des Tunnelbauwerkes "Unterfahrung Wiener Platz" wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinschaftstiefgarage eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m aufweisen muss.

### **Grünanlage am Siemenshaus (MK 1.5)**

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur privaten Grünfläche östlich des Siemenshauses. Aufschüttungen und Abgrabungen des Erdbodens oder Veränderungen an der Mauer sind mit



## **Begründung zum Bebauungsplan**

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 57 von 60

dem Umweltamt abzusprechen. Ein Rückbau der vorhandenen Mauer, als Eingriff in den Schutzbereich, würde die Standfestigkeit der zum Erhalt festgesetzten Gehölze gefährden und somit dem Erhalt widersprechen.

### **Kabeltrasse der DB Netz AG (MK 2)**

Die im Bereich der „H-Gasse“ verlaufende Kabeltrasse der DB Netz AG darf durch die Baumaßnahmen im Teilgebiet MK 2 nicht beeinträchtigt werden. Die DB Netz AG ist im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens und in allen Bauphasen zwingend zu beteiligen. Insbesondere die Überfahrbarkeit der Kabeltrasse ist in diesem Zuge durch den Bauwilligen nachzuweisen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der DB Netz AG planerisch aufzuzeigen.

### **DIN-Normen**

Da im Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, erfolgt ein textlicher Hinweis bezüglich der Möglichkeit der Einsichtnahme in den DIN-Normen-Auslegestellen bzw. zum Bezug über den Beuth Verlag.

## Begründung zum Bebauungsplan

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 58 von 60

### 9. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in der Hand mehrerer Eigentümer.

Die Flurstücke Nr. 2927/3 und 2928 im Bereich des ehemaligen „Siemenshauses“ im Norden des Areals sind im Privatbesitz. Die Grundstücke im Südosten des Plangebietes, auf denen das ehemalige Verwaltungsgebäude der Reichsbahndirektion Dresden zwischen Sidonienstraße und Wiener Straße steht, sowie ein Teil der Flurstücke südlich der Wiener Straße befinden sich im Besitz des Bundes.

Die angrenzenden Straßen (St. Petersburger Straße, Sidonienstraße, Wiener Straße), das Flurstück 934/117, auf welchem sich aktuell ein Parkplatz befindet, und die übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Aufgrund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform bedarf die bauliche Entwicklung des Plangebietes einer Grundstücksneuordnung. Gegenwärtig existiert für das Gebiet ein Umlegungsbeschluss (§ 47 BauGB) aus dem Jahr 2000. Dieses Verfahren soll eingestellt und durch einen neuen Beschluss mit geändertem Gebietsumfang ersetzt werden. Tunnel und Tunnelbetriebsstation sind innerhalb des Verfahrens über Dienstbarkeiten zu sichern.

Zur Verwirklichung der Planung muss das Plangebiet verkehrlich und medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Für die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden gesonderte Verträge zwischen den Investoren und der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen, die die Planung, Realisierung und Finanzierung regeln.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 59 von 60

### 10. Flächenbilanz

Die Ausgangssituation im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

#### Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	39.000 m <sup>2</sup>	100,0 %
Gebäudebestand	3.050 m <sup>2</sup>	7,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	13.580 m <sup>2</sup>	34,8 %
<i>davon Straßen, Fuß- und Radwege</i>	<i>10.200 m<sup>2</sup></i>	<i>26,1 %</i>
<i>davon Gleisanlagen Straßenbahn</i>	<i>2.110 m<sup>2</sup></i>	<i>5,4 %</i>
<i>davon Parkplatz Wiener Platz</i>	<i>1.270 m<sup>2</sup></i>	<i>3,3 %</i>
sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege)	3.400 m <sup>2</sup>	8,7 %
unversiegelte begrünte Flächen	18.970 m <sup>2</sup>	48,7 %
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	<i>6.800 m<sup>2</sup></i>	<i>17,5 %</i>
<i>davon private Grün- und Freiflächen</i>	<i>12.170 m<sup>2</sup></i>	<i>31,2 %</i>

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

#### Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	39.000 m <sup>2</sup>	100,0 %
Gebäude	11.400 m <sup>2</sup>	29,2 %
<i>davon Gebäudebestand</i>	<i>1.830 m<sup>2</sup></i>	<i>4,7 %</i>
<i>davon Gebäudeplanung</i>	<i>9.570 m<sup>2</sup></i>	<i>24,5 %</i>
öffentliche Verkehrsflächen	16.460 m <sup>2</sup>	42,2 %
<i>davon Straßenverkehrsflächen</i>	<i>10.200 m<sup>2</sup></i>	<i>26,2 %</i>
<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>4.230 m<sup>2</sup></i>	<i>10,8 %</i>
<i>davon Gleisanlagen Straßenbahn</i>	<i>2.030 m<sup>2</sup></i>	<i>5,2 %</i>
Grünflächen	6.460 m <sup>2</sup>	16,6 %
<i>davon öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün</i>	<i>3.860 m<sup>2</sup></i>	<i>9,9 %</i>
<i>davon private Grünflächen</i>	<i>2.600 m<sup>2</sup></i>	<i>6,7 %</i>
sonstige private Grundstücksflächen	4.680 m <sup>2</sup>	12,0 %

## **Begründung zum Bebauungsplan**

---

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 60 von 60

### **11. Quellen/Gutachten**

#### **11.1. Quellen**

bof Architekten Bücking, Ostrop & Flemming Partnerschaft mbB, Hamburg und  
Bruun & Möllers GmbH & Co. KG, Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg  
Wiener Platz Ost - Gestalterisches Leitbild zum Bebauungsplan Nr. 123.6  
Hamburg, August 2020 mit Ergänzungen vom 11. November 2020

#### **11.2. Gutachten**

Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH  
Schalltechnisches Gutachten ABD 42699-01/19 zum Bebauungsplan Nr. 123.6  
Dresden, Februar 2019

ChiroPlan Büro für Fledermauskunde  
Sachstandsbericht zur artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebietes  
Dresden, Oktober 2017

Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsentwicklungsplanung  
Verkehrsplanerische Untersuchung (VPU) auf Basis der Verkehrsprognose Dresden 2030  
für den Bereich Wiener Platz, St. Petersburger Straße, Sidonienstraße und Wiener Straße  
Dresden, März 2018

SWK Verkehrsplanung GmbH & Co. KG  
Erschließungskonzept (Verkehr und Medien) zum Bebauungsplan Nr. 123.6  
Radebeul, Mai 2019

### **12. Anlagen zur Begründung**

- Anlage 1 Gestaltungsplan (bof Architekten)
- Anlage 2 Gestaltungsleitbild (bof Architekten)
- Anlage 3 Belichtungsuntersuchung
- Anlage 4 Funktionslageplan Verkehr (SWK Verkehrsplanung GmbH & Co. KG)