



Auftraggeber: DVI Dresdner Verlagshaus Immobilien Gesellschaft GmbH
Ostra-Allee 20, 01067 Dresden

Projekt: **Masterplanung „Historisches Packhofgelände“**
Dresdner Druck- und Verlagshaus / Ostra-Allee

Begründung, erstellt 15.12.2010

Verfasser: AOD Arge-Ostra-Development
Gustav-Freytag-Str. 31 a
48161 Münster

in Kooperation mit
pwbaukunst – Architekten und Stadtplaner
Leibnizstr. 24, 04105 Leipzig

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsbereich, Umgriff	S. 1
2. Übergeordnete Planungen	S. 3
3. Städtebauliche Zielsetzung der Planung	S. 3
4. Umweltverträglichkeit	S. 6
4.1 Grünordnung	S. 7
4.2 Bodenschutz	S. 7
4.3 Immissionsschutz / Lärm	S. 8
4.4 Grundwasser	S. 8
5. Erschließung	S. 8
5.1 Verkehrserschließung	S. 8
5.2 Stadttechnische Erschließung	S. 9
6. Gestaltungsziele	S. 9
7. Flächenbilanz	S. 10

Hinweis:

Aufbau und inhaltliche Argumentation der Begründung orientieren sich an der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 176 sowie der mit dem Aufstellungsverfahren verbundenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

1 Planungsbereich, Umgriff

Der Planungsbereich des Vorentwurfs wird begrenzt durch

- die Könnertitzstraße im Nordwesten
- die Devrientstraße im Nordosten
- die Kleine Packhofstraße im Südosten
- die Ostra-Allee im Südwesten

Dieser Umgriff umfasst die Flurstücke 2224/8, 2223/m, 2297/2, 2297/3, 2224/7 , sowie Teile von 2223/c, 2223/d, 2223/e, 2223/f, 2223/g, 2223/k, 2223/l, 2224/6 und hat eine Gesamtgröße von ca. 3 ha.

Das Gebiet wird maßgeblich durch seine Lage innerhalb der Stadt zwischen der historischen Altstadt im Südosten, dem Ostragehege im Nordwesten und seiner Nähe zur Elbaue geprägt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich verhältnismäßig eben mit Höhen um 111 m ü. NN dar. In Richtung Marienbrücke steigt das Gelände um ca. 4 m auf eine Höhe von ca. 115 m ü. NN an.

Das Quartier wird momentan in der Hauptsache durch das Dresdner Druck- und Verlagshaus genutzt. Auf dem Grundstück des Dresdner Druck- und Verlagshauses befinden sich heute die Verlagsgebäude der Sächsischen Zeitung und Morgenpost sowie die Zeitungsdruckerei. Der Gebäudekomplex an der Ostra-Allee besteht aus einem 10-geschossigen Hochhaus, dem Flachbau der Druckereihalle, einem Konferenz- und Speisesaal sowie einem weiteren 4-geschossigen Verlagsgebäude. Das 10-geschossige Redaktionsgebäude und die weiteren 4-geschossigen Anbauten wurden vor wenigen Jahren saniert. Durch die Verlagerung der Druckereianlagen an einen anderen Standort außerhalb der Innenstadt stehen nun im nördlichen Grundstücksteil größere Teilflächen zur Disposition.

Die Nutzungen in den angrenzenden Quartieren stellen sich wie folgt dar: Nach Nordwesten liegen parallel zur Könneritzstraße die Bahnanlagen der Deutschen Bahn an, die in Hochlage auf einem Damm verlaufen. Nördlich des Bahndamms befindet sich das als Bürogebäude sanierte Yenidse-Kuppelgebäude sowie das Ostragehege mit den Sportanlagen des Heinz-Steyer-Stadions und der Eislaufhalle.

Im Südwesten entlang der Ostra-Allee grenzen gemischt genutzte Quartiere mit überwiegender Blockrandbebauung an das Planungsgebiet an. Als wesentliche Einzelnutzungen sind hier das Art-otel sowie größere Büro- und Verwaltungsbereiche zu nennen.

Das südöstlich angrenzende Quartier mit dem Marstall im Inneren beinhaltet die in den 70er Jahren errichteten Hallenbauten der Theaterwerkstätten sowie an der Devrientstraße den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Hier werden spätere fußläufige Durchwegungen durch Freihalten des Bauraumes und Öffnung ins Quartiers-Innere vorbereitet.

Zwischen Planungsgebiet und Elbe trifft man auf den zum Maritim-Hotel umgenutzten Erlweinspeicher, an welchen der Sächsische Landtag anschließt und zum Ensemble der Semperoper anbindet. Das vor wenigen Jahren errichtete Kongreßzentrum besetzt das Gelände der Neuen Terrasse und grenzt seinerseits einen großräumigen Freibereich im Übergang zur Marienbrücke ab.

Die unmittelbare Nähe zum historischen Zentrum, die gute Verkehrsanbindung und die Nachbarschaft zur historischen Friedrichstadt und zum Ostragehege bieten gute Voraussetzungen als Innenstadterweiterungsfläche.

2. Übergeordnete Planungen

Für das Planungsgebiet bestehen übergeordnete Planungen, auf die sich die Inhalte dieser Masterplanung beziehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil dargestellt. Die geplante Nutzung als Kerngebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet.

Die benachbarten Flächen weisen gleichfalls gemischte Bauflächen auf und sind ebenfalls Gegenstand entsprechender Bebauungsplanverfahren. Es ergibt sich eine sinnvolle Abrundung des Innenstadtbereiches zum 26er-Ring.

Die Ziele und Maßgaben des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 176 bleiben Grundlage dieses Vorentwurfes.

3. Städtebauliche Zielsetzung der Planung

Ziel ist die Neugestaltung des Areals als gemischt genutztes, lebendiges Stadtquartier und damit eine städtebauliche Abrundung des Dresdner Innenstadt nach Nordwesten. Planungsrecht soll durch die Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

- Schaffung von Arbeitsplätzen

Das qualifizierte Nutzungs- und Nutzermix im neuen Quartier soll dazu führen, dass insbesondere im Dienstleistungssektor nach Fertigstellung der div. Baufelder ca. 140 - 160 Primärarbeitsplätze und ca. 75 – 85 Sekundärarbeitsplätze (Beschäftigte in Firmen, welche outgesourcte Dienstleistungen für das Quartier übernehmen) entstehen werden; in der Summe also ca. 215 - 245 Arbeitsplätze.

Darüber hinaus sind die Arbeitsplätze vor und während der Bauphasen zu beachten, die mit ca. 250 - 300 Beschäftigten bei einer Investitionssumme von über 100 Mio. EU angenommen werden.

Da die verschiedenen Investitionsprojekte weitgehend frei finanziert werden, kommen keine öffentlichen Fördergelder zum Einsatz.

Das Plangebiet, welches Teil des sogenannten Packhofviertels ist, war in der historischen Betrachtung ein Ort, welcher häufigen und tiefgreifenden Veränderungen unterlag.

Ursprünglich gelegen zwischen der Altstädter Stadtbefestigung und der Weißeritzmündung, war das Gebiet Gegenstand vielfältiger Planungsüberlegungen. Eine abschließende und dauerhafte Gestaltung hat es jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht erfahren.

In der Nähe zu Zwinger, Semperoper, Landtag, Erlweinspeicher und Kongreßhalle soll im Bereich des Packhofviertels eine städtebauliche und gestalterische Abrundung der Dresdener Innenstadt zum Ostragehege hin erfolgen. Vorgesehen sind innenstadttypische Nutzungen wie eine Kunsthalle mit Literaturhaus, Galerien mit Ladenlokalen, Veranstaltungsräumen, Bauten für unterschiedliche Sonderwohnformen, Hotel- und Gastronomiefunktionen.

Die Neuordnung des Gebietes soll auf einer klaren städtebaulichen Struktur basieren. Durch die Herausarbeitung vorhandener sowie die Schaffung neuer Sichtachsen und Wegeführungen wird das Gebiet maßstäblich und baulich gegliedert. Die vorgeschlagenen Block- und Solitärgrößen definieren eine angemessene Maßstäblichkeit und Durchlässigkeit des Quartiers bei gleichzeitiger Schaffung gebietsinterner Aufenthaltsqualität und Binnenräumlichkeit.

Ein wichtiges Element der städtebaulichen Gestaltung ist die Herstellung einer neuen Sichtbeziehung vom Yenidze-Gebäude zu Hof- und Frauenkirche. Dadurch kann die Yenidze optisch stärker an das historische Zentrum angebunden werden.

Eine weitere wichtige Blickbeziehung ist die zum Japanischen Palais, welche von dem zentralen Sonderbau der Kunsthalle mit Literaturhaus eingenommen wird.

Beide Sichtachsen sind auch Teil der internen Fußgängerverbindungen, welche weitgehend verkehrsfrei über städtische Platz- und Wegeflächen geführt werden. Im Schnittbereich der Sicht- und Wegeachsen liegt das zentrale, Quartiersidentität gebende Gebäude der Kunsthalle mit Literaturhaus.

Die den Kontext prägende Blockrandbebauung mit Bebauungshöhen von 22,0 m wird hinsichtlich der hieraus resultierenden Bebauungsdichte und Ausnutzungsgrade übernommen, jedoch in städtebaulich begründeten Einzellagen variiert und überschritten. Solche ergeben sich im großräumigen aber unstrukturierten Bereich der Auffahrt zur Marienbrücke sowie vis-a-vis des historischen Erlweinspeichers (heute Maritim-Hotel). Hier

werden punktuell bauliche Hochpunkte für notwendig erachtet, die der o.g. gewünschten räumlichen Abrundung der Dresdner Innenstadt nach Nordwesten dienen.

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes im Eckbereich Könneritzstraße/Devrientstraße soll der schützenswerte Baumbestand in Form einer privaten Gartenanlage erhalten werden.

Dies führt im Einzelnen zu folgenden Festlegungen:

a. Art der baulichen Nutzung

Im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan sollen die Bauflächen als Kerngebiete festgesetzt werden. Das mögliche Nutzungsspektrum entspricht der sich aus der innenstadtnahen Lage des Plangebietes abgeleiteten Planungsabsicht, die Flächen als Innenstadterweiterungsflächen zu entwickeln.

In unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt mit Zwinger, Semperoper, deren Werkstätten u.a.m. bietet es sich an, im Planungsgebiet ein der zeitgenössischen Kunst gewidmetes Kulturquartier zu entwickeln und um entsprechende Folge- und Ergänzungsnutzungen zu versehen.

Ein Mindestanteil von Wohnen von größer 10% der Bruttogeschossflächen wird verbindlich festgesetzt.

Damit wird die funktionelle und städtebauliche Aufwertung eines verkehrsgünstig und zentral gelegenen Stadtbereiches angestrebt.

- Ausschluss von Nutzungen

Aufgrund der dargestellten Nähe zu den kulturellen und politischen Einrichtungen überregionaler Bedeutung und der exponierten Lage in Nähe der Elbe ist es erforderlich, bestimmte Arten der baulichen Nutzung auszuschließen.

Dies betrifft Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und sonstige Tankstellen.

b. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, durch einen spannungsvollen Wechsel von dichter Bebauung zu Platz- /Wegeraum bzw. Garten-/Grünraum einen im Innern

erlebnisreichen und interessanten Stadtraum zu schaffen. Aus diesem angestrebten städtischen Charakter resultiert, dass für die Baufelder im Plangebiet hohe Ausnutzungskennziffern (GRZ/Geschossigkeit) entstehen, die die Obergrenzen des Maßes der baulichen der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten können. Dabei kann es im Gebiet auch zu punktuellen Überschreitungen der Abstandsflächen kommen, deren ausreichende Belichtung und Belüftung im Einzelfall geprüft und gutachterlich belegt werden soll.

Diese besonderen gestalterischen Anforderungen an die Bebauung bezüglich ihrer erforderlichen Höhenentwicklung in Verbindung mit der Zielstellung, diese neuen städtebaulichen Räume mit einer vergleichbaren Dichte sowie einem ähnlichen innenstädtischen Charakter wie die angrenzenden Bereiche entlang der Könnerritzstraße zu gestalten, begründet diese Überschreitungen. Der Bezug zur Höhenentwicklung der Nachbarschaft und zu den angrenzenden Freiräumen der Elbe wird in differenzierter Weise hergestellt.

Die Blickbeziehung auf die historische Stadtsilhouette, insbesondere von der Marienbrücke und vom Neustädter Elbufer wird respektiert und durch die präzise Setzung einer ergänzenden Höhendominante im Bereich des weiträumig undefinierten Brückkopfes gestärkt.

c. Bauweise

Wie dargestellt, zielt die Planung auf einen attraktiven innerstädtischen Erlebnisraum insbesondere in den wichtigen Fußgängerachsen ab, in welchen größter Wert auf die Gestaltung der Freiräume und der Erdgeschosszonen gelegt wird. Zufahrten, Rampen und Anlieferungsbereiche stellen gestalterisch nur schwer zu integrierende Elemente dar, die hier deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. In den weniger bedeutsamen flankierenden Verkehrsräumen sollen hingegen Tiefgaragenzufahrten angesichts der wirtschaftlichen Vorteile auch außerhalb der Baufelder zugelassen werden.

4. Umweltverträglichkeit

Es wird ein ganzheitliches, auf Klimaschutz und nachhaltiges Bauen fokussiertes Entwicklungs-, Bau- und Nutzungskonzept vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt.

4.1 Grünordnung

Der Landschaftsplan mit seinen Teilplänen Klima, Wasser, Luft, Boden enthält als Entwicklungsziele die Erhaltung und umweltgerechte Bewirtschaftung bedeutender Freiflächen, für den bebauten Bereich vor allem die Vermeidung weiterer Versiegelung.

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf, den genannten ökologischen Belangen in Abwägung mit den für den Planungsbereich angemessenen baulichen Entwicklung und Verdichtungen soweit wie möglich Geltung zu verschaffen und damit eine weitgehende Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt zu erreichen.

Die Planung, welche die Schaffung eines innerstädtischen Quartiers mit hoher Nutzungsintensität verfolgt, führt das Maß der baulichen Nutzung zu einem dicht bebauten Gebiet mit vergleichsweise hohem Versiegelungsgrad. Daher werden alle mit dieser Zielstellung städtebaulich zu vereinbarenden Maßnahmen zur Schaffung eines Ausgleichs vorgesehen.

Zur Verbesserung der thermischen Situation soll eine intensive Begrünung der weitgehend unversiegelten Hof- und Gartenflächen sowie Dachbegrünungen dienen. Niederschlagswasser sollen zurückgehalten und der Oberflächenabfluss verzögert werden.

Eine Mindestüberdeckung im Bereich von nicht überbauten Tiefgaragen mit ausreichend Mutterboden soll einerseits Voraussetzungen für eine angemessene Begrünung schaffen und eine gewisse Speicherkapazität für Niederschlagswasser ermöglichen. Neben den gestalterischen Möglichkeiten ergeben sich hier auch Vorteile für das Mikroklima.

Beim Bepflanzen der Freiräume sollen überwiegend standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Die Verwendung derartiger Pflanzware soll ein ortstypisches Erscheinungsbild gewährleisten und einheimischen Tierarten neue Lebensräume bieten. Insgesamt sind 126 im Sinne der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützte Einzelbäume unterschiedlicher Qualität im Plangebiet vorhanden, die als ungeplanter Bestand weitgehend in die neue Planung übernommen werden. So weit sie nicht erhalten werden können sind sie durch entsprechende Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Insgesamt sollen die Möglichkeiten größtmöglicher Kompensation unvermeidbarer Verluste durch neu entstehende Bebauung im Gebiet ausgeschöpft werden.

4.2 Bodenschutz / Altlasten

Im Zuge des nicht zur Wirksamkeit geführten Vornetwurfes zum Bebauungsplan 176 wurden entsprechende Aussagen zur Bodenerkundung und Altlastenbewertung gemacht: „ Aus den

Erkundungen ergeben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar.“

Die Empfehlungen und Hinweise zum Umgang mit Aushub und Entsorgung sollen übernommen werden.

4.3 Immissionsschutz/Lärm

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 2000 vor, das für Teilbereiche des Planungsgebiets eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge Straßen- und Straßenbahnverkehrs bzw. der Einwirkungen von Anlagen der Deutschen Bahn AG konstatiert. In einigen Bereichen sind die Geräuschemissionen so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen sind. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden.

In nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen, der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. Durch den Bauherrn ist mittels schalltechnischer Gutachten der entsprechende Nachweis nach DIN 4109 bzw. VDI 2719 zu führen.

Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte an den Fassaden der benachbarten Bebauung in und außerhalb des Planungsgebietes wird durch die Einhaltung der bereits festgesetzten Schalleistungspegel sichergestellt.

4.4 Grundwasser

Für das Planungsgebiet und die umliegenden Bereiche wurde 1997/98 ein hydrologisches Gutachten erstellt, welches die Folgen einer Bebauung, insbesondere Tiefbebauung für die Grundwasserpegel und Grundwasserströme untersucht. Die hieraus resultierende Empfehlung zur Ausbildung von maximal zweigeschossigen Unterbauungen bis zu einer Tiefe von 9 m unter Geländeniveau zur Vermeidung von Aufstauungen wird befolgt und soll in als Festsetzung übernommen werden.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist in ausreichendem Maße durch die vorhandenen Straßen gegeben. Durch das Ostra-Ufer und die Devrientstraße in Richtung Marienbrücke sowie die Könnertstraße wird das Areal an das bestehende überregional

bedeutsame Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die Devrientstraße ab Ostra-Ufer in östlicher Richtung sowie die Ostra-Allee stellen gegenwärtig wichtige örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Kleine Packhofstraße vervollständigt als Spange zwischen Devrientstraße und Ostra-Allee die vorhandene äußere Erschließung des Gebietes. Auf Grund dieser günstigen äußeren Erschließungssituation wird eine weitgehend fußläufige bzw. verkehrsberuhigte innere Erschließung über Mischverkehrsflächen angestrebt. Die notwendigen Zufahrten der Tiefgaragen werden deshalb unmittelbar entlang der äußeren Gebietsgrenzen positioniert.

Die vorhandene Ein-/Ausfahrt zu den Stellplätzen des Dresdner Druck- und Verlagshauses an der Devrientstraße soll beibehalten und für die Zufahrt des zentralen Parkgaragen-Terminals genutzt werden. Eine mögliche zweite Ein-/Ausfahrt kann bei Bedarf entlang der Kleinen Packhofstraße entwickelt werden.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen. Die Entfernung zum S-Bahnhof Dresden Mitte beträgt ca. 300 m, an der Könnertstraße liegt unmittelbar ein Haltepunkt der Straßenbahn, deren Linienführung auch die Ostra-Allee tangiert.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Planungsgebiet ist medienseitig durch die in den umliegenden Straßen vorhandenen Leitungen erschlossen.

Die im Bebauungsgebiet befindlichen, derzeit der Versorgung des Druck- und Verlagshauses dienenden Versorgungsleitungen können bei Realisierung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der Baufreimachung zurückgebaut werden. Es ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu prüfen, wie mit den im Gebiet vorhandenen Brunnenanlagen zu verfahren ist. Diese werden geschlossen und müssen ggf. geschützt werden.

Der aus der Devrientstraße kommende, in Richtung Ostra-Allee verlaufende Mischwasserkanal DN 400/600 muss ggf. in Abstimmung mit der Stadtentwässerung umverlegt werden.

Die für die Versorgung der Neubebauung notwendigen technischen Anlagen (z.B. Trafostationen) werden innerhalb der Baufelder eingeordnet und damit in der Bebauung integriert.

6.0 Gestaltungsziele

Das städtebauliche Konzept sieht ein dichtes, von unterschiedlichen kleineren

Blockstrukturen geprägtes Quartier vor, dessen Durchwegungen von den wesentlichen Raum- und Blickbeziehungen im Gebiet geprägt werden. So richtet sich die große Erschließungsdiagonale vom stadtseitigen Anschluss Ecke Devrient- / Kleine Packhofstraße auf die ortsprägende Kuppel des Yenidze-Gebäudes aus und reflektieren die kürzeren Wegequerungen die wichtigen Blickbeziehungen zur Elbe und den großräumigen Bezugspunkten wie dem Japanischen Palais.

Die einzelnen Blöcke sind als individuelle Stadtbausteine entwickelt und variieren hinsichtlich ihrer Grundrissform, Volumetrie, baulichen Gestaltung und Materialität. Die Höhenentwicklung im Quartier orientiert sich, bis auf ein höheres Sonderelement am Brückenkopf der Marienbrücke, zwischen 5 und 7 Geschossen und erreicht max. 23 m über Geländeneiveau.

Der Neubau der Kunsthalle wird entsprechend ihrer inhaltlich anspruchsvollen und internationalen Ausrichtung von einer ebenso anspruchsvollen Architektur geprägt sein. Folglich soll die Qualität des Architekturentwurfes die individuelle bauliche Ausprägung und Dimension des Objekts bestimmen.

Das Sonderelement des 12-geschossigen Hotelneubaus erreicht aus städtebaulichen Gründen eine max. Höhe von 36 m und nimmt damit die Firsthöhe des Maritim-Hotels im hist. Erlwein-Speicher auf.

Diese differenzierte Dachlandschaft fügt sich in die schützenswerte Altstadtsilhouette ein, schreibt die für sie typischen Höhenversprünge und Varianzen fort und definiert einen städtischen Abschluss im Übergang zum offenen Landschaftsraum.

7.0 Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Umgriffs	29.010 qm	100 %
Gebäude-, Verkehrs- und sonstige		
versiegelte Flächen	23.208 qm	80 %
unversiegelte Flächen	5.802 qm	20 %
Überbaute Flächen	14.061 qm	48 %
Brutto - Geschossflächen	70.676 qm	GFZ 2,4