



Vorlage Nr.: V1000/11  
Datum:

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Altstadt		öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Masterplanung "Historisches Packhofgelände" zur Entwicklung der Flächen des Dresdner Druck und Verlagshauses in Dresden-Altstadt I, Ostra-Allee/Könneritzstraße/Devrientstraße/Kleine Packhofstraße

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Masterplan als Grundlage der weiteren Entwicklungsplanung des historischen Packhofgeländes.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt die Ergebnisse des vorliegenden Masterplans als Rahmenplan Nr. 703.1, Dresden-Altstadt I, Kunstquartier Neue Terrasse/Ostra-Allee.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

Beschluss des Stadtrates (Beschluss Nr. 2784-68-97) zur Aufstellung

- des Bebauungsplans Nr. 176, Dresden-Altstadt I Nr. 23, Dresdner Druck- und Verlagshaus/Ostra-Allee und
- Bestätigung des Rahmenplans Nr. 703, Dresden-Altstadt I, Neue Terrasse/Ostra-Allee vom 18./19. Dezember 1997

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/Jährlich:

Laufender Aufwand/Jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Begründung:**

Die Flächen zwischen Ostra-Allee, Könnertstraße, Devrientstraße und Kleine Packhofstraße befinden sich innerhalb der Grenzen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 176, Dresden-Altstadt I Nr. 23, Dresdner Druck- und Verlagshaus/Ostra-Allee. Der Entwurf zum Bebauungsplan orientiert sich an den vorausgegangenen städtebaulichen Untersuchungen (Wettbewerb), welche im Ergebnis am 18./19. Dezember 1997 mit Beschluss 2784-68-97 als Rahmenplan Nr. 703, Dresden-Altstadt I, Neue Terrasse/Ostra-Allee bestätigt wurden. Der Bebauungsplan besitzt keine Rechtskraft.

Folgende städtebauliche Grundlagen dienen als Ansatz der Masterplanung: Die historische Entwicklung des sogenannten "Packhof-Viertels" ist in seiner früheren städtebaulichen Qualität nicht mehr ablesbar. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Gestaltung liegt in der Herausarbeitung von Bezügen zu Objekten und Situationen der näheren Umgebung. Mit der

Planung sollte die Aktivierung vorhandener und die Schaffung neuer Sichtbeziehungen aber auch die funktionelle Verknüpfung für Fußgänger/innen, Radfahrer/innen und Autofahrer/innen erfolgen. Ein wesentliches Element ist die Herstellung einer neuen spannungsvollen Sichtachse von der Yenidze zum erweiterten Altstadt kern mit Erlweinspeicher und Landtag, die als diagonale Fußgängerachse das Quartier teilt und um die sich die einzelnen zu bebauenden Quartiere gruppieren können. Die neu anzulegenden Bauflächen nehmen Bezug zu den angrenzenden Stadtquartieren auf, indem sie sich Straßen begleitend zu den vorhandenen Straßenzügen einordnen. Für das Einfügen einer innerstädtischen Neubebauung in die vorhandenen Strukturen ist eine Höhenentwicklung zwischen 20 m - 23 m vorgegeben, um die Stadtsilhouette maßgebend mit den historischen Gebäuden sichtbar zu machen. Die Ecksituation Könnertitzstraße/Devrientstraße soll baulich akzentuiert werden. Von der Marienbrücke soll eine Stadteingangsperspektive sichtbar werden. Neben der Gestaltung des neuen Quartiers ist davon auszugehen, dass sich vielfältige Nutzungen positiv auf das Erscheinungsbild der Innenstadt auswirken werden.

Die AOD (ARGE-Ostra-Development) erarbeitete im Auftrag der Dresdner Verlagshaus Immobilien GmbH einen Masterplan für die bauliche Entwicklung und Vermarktung der derzeit zum Parken genutzten Flächen. Für die Aufstellung des Masterplans wurde im Juli 2010 ein von AOD initiiertes Workshop mit namhaften Architekturbüros durchgeführt. Auf der Grundlage der Masterplanung/Rahmenplan sollen ein Bebauungsplan, ggf. bei entsprechenden Voraussetzungen auch vorhabenbezogene Bebauungspläne für Teilbereiche erstellt werden, die die notwendigen rechtlichen Grundlagen herstellen. In der Umsetzung der Planungen ist zur Sicherung eines qualitätsvollen Standards für die Hochbauten die Auftragsvergabe an renommierte Architekturbüros (z. B. Bolles + Wilson, Gehry, Büro Wolf) vorgesehen.

#### Schwerpunkte der Masterplanung/Rahmenplan sind:

- Auslastung des Gesamtareals im Rahmen von ca. 70.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Nutzungen: Kunsthalle, Galerien, Hotel, Theater, Sonderwohnformen, Wellness
- Anlage eines städtisch hochwertigen Stadtraumes mit Integration von landschaftlich gestalteten Achsen und Plätzen
- Aufbau einer Dachlandschaft und Ausbildung von Türmen in Verbindung mit einer vielfältigen Höhenstaffelung (5 - 7 Geschosse) der Gebäude für optisch gute Blickbeziehungen
- Gestaltung einer Dominante am Brückenkopf Marienbrücke in Form eines 12geschossigen Hotelneubaus mit einer max. Höhe von 32 m

Die Vorlage dient dem Ziel, den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau mit den Inhalten des Masterplans und den folgenden städtebaulichen Abweichungen zum Rahmenplan Nr. 703 als Grundlage der weiteren Entwicklungsplanung für die Flächen des Dresdner Druck und Verlagshauses vertraut zu machen und im Ergebnis als Rahmenplan Nr. 703.1, Dresden-Altstadt I, Kunstquartier Neue Terrasse/Ostra-Allee zu beschließen:

#### Modifikationen/Abweichungen:

- Äußere und innere räumliche Fassung des Quartiers  
Die gewählte städtebauliche Struktur mit Fassung der Straßenräume, Baukörperlagen, Wegeführungen beinhaltet Abweichungen zum beschlossenen Rahmenplan Nr. 703 "Neue Terrasse/Ostra-Allee" von 1997 und hier insbesondere die Überplanung eines Teiles des geplanten Grünzuges/Landschaftsraumes um das Kongresszentrum, der sich u. a. nordwestlich der Marienbrücke (im Eckbereich Könnertitzstraße/Devrientstraße) erstreckt. Der Masterplan geht von einer Inanspruchnahme und Überplanung dieser Grünflächen aus.

- **Stadtsilhouette – Höhenentwicklung**  
Die bisherige regelmäßig in Bebauungsplänen festgelegte Obergrenze zur Höhenentwicklung im Bereich des Stadtzentrums beträgt ca. 23 m. Für eine höhenmäßige Akzentuierung des Eckbereiches Könneritzstraße/Devrientstraße (Brückenkopf Marienbrücke) wurde im Masterplan ein Hotelbau mit 32 m eingeordnet. Diese Höhenentwicklung setzt einen neuen Akzent in der Silhouette der Innenstadt.
- **Grünfläche**  
Auf der gegenwärtigen Grünfläche entlang der Könneritzstraße und im Eckbereich Devrientstraße mit ca. 9.340 m<sup>2</sup> (8.297 m<sup>2</sup> städtische Flächen und 1.043 m<sup>2</sup> private Flächen) befinden sich zahlreiche Bäume. Der vorhandene Baumbestand wurde im Jahr 2005 im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für den "Wiederaufbau der Verkehrsanlagen - Augsthochwasser 2002", Streckenabschnitt Könneritzstraße durch Neupflanzungen von 10 Einzelbäumen und flächigen Strauchpflanzungen durch die Dresdner Verkehrsbetriebe und das Straßen- und Tiefbauamt ergänzt. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen beinhaltet einen Verkauf der städtischen Flurstücke 2223 c, d, e, f, g, i, k, l, m, 2223/3, 2224/6, 2225/3, 2297/2 der Gemarkung Altstadt I zugunsten der im Masterplan dargestellten Bebauung.

Diese genannten städtebaulichen Belange, welche im vorliegenden Masterplan in Differenz zu den bisherigen fachlichen und politischen Beschlüssen stehen, sind zu entscheiden mit dem Ziel, einen Beschluss zum Rahmenplan Nr. 703.1, Dresden-Altstadt I, Kunstquartier Neue Terrasse/Ostra-Allee als Grundlage für die Bauleitplanung und die darauf aufbauenden Detailplanungen zu fassen.

### **Anlagenverzeichnis:**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Unterlagen zum Masterplan   |
| Anlage 2 | Rahmenplan Nr. 703.1, Dresden-Altstadt I, Kunstquartier Neue Terrasse/Ostra-Allee |
| Anlage 3 | Rahmenplan Nr. 703  |

Helma Orosz