

**Zentrales
Flächenmanagement Sachsen**

STAATSBETRIEB SÄCHSISCHES IMMOBILIEN- UND BAUMANAGEMENT
Zentrales Flächenmanagement Sachsen | Außenstelle Dresden
Königsbrücker Str. 80 | 01099 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften
Amt für Stadtplanung und Mobilität
[REDACTED]
PF 12 00 20
01001 Dresden

per Mail an: [REDACTED]

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6061, Dresden-Altstadt I,
Postplatz, Geschäftshaus Post Kontor
- Beschleunigtes Verfahren -, - Vorentwurf -
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB und Benachrichtigung über frühzeitige Beteiligung,
Stellungnahme TÖB 9381**

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Dessen Plangebiet grenzt vis-à-vis der Theaterstraße an die landeseigene
Liegenschaft Ostra-Allee 1/Theaterstr. 2 (Flurstück Nr. 2094/1 der
Gemarkung Altstadt I) an, welches mit dem vom Staatstheater Dresden
genutzten Schauspielhaus bebaut ist.

Zu untersuchen waren somit insbesondere die Auswirkungen der Planung,
welche das Staatstheater Dresden/Schauspielhaus betreffen.

In der Entwurfsaufstellung zum VB-Plan sind folgende Anforderungen zu
berücksichtigen.

Plandarstellung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Ansicht Ost (Postplatz) des
Entwurfes nicht mit dem Grundriss übereinstimmt. Auf dem Grundriss sind
zwei Photovoltaik-Anlagen und Technikanlagen dargestellt, offensichtlich in
Form eines Staffelgeschosses. In der Ansicht sind diese Anlagen nicht zu
sehen. Mit den Technikanlagen wird das Gebäude noch größer als es
ohnein schon ist.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
[REDACTED]

Durchwahl
Telefon +49 351 8093 [REDACTED]
Telefax +49 351 451 099 1300
[REDACTED]

Ihr Zeichen
61.2.6061 (5.1)

Ihre Nachricht vom
03.08.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
PF-3203/2443/1-2023/455242

Dresden,
8. September 2023



MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Hausanschrift:
Staatbetrieb
Sächsisches Immobilien- und
Baumanagement
Zentrales Flächenmanagement
Außenstelle Dresden
Königsbrücker Straße 80
01099 Dresden

www.zfm.sachsen.de

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
IBAN DE22 8600 0000
0086 0015 22
BIC MARKDEF1860

Steuernummer:
202/149/02622

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit Straßenbahn 7, 8
Haltestelle Tannenstraße

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze im Hof

*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente unter
<https://www.sib.sachsen.de/standorte-3985.html>

Art und Maß der Bebauung

Die Plandarstellungen zeigen eine sehr große, nahezu ungegliederte geplante Baumasse, mit der sich das Geschäftsgebäude darstellt. Im Grundriss ist die Geschossigkeit nicht angegeben, aber das benachbarte gleichhohe Gebäude an der Schweriner Straße ist mit 8 Vollgeschossen dargestellt. In der Ansichtsdarstellung werden Erd- und zweites Sockelgeschoss mit vier weiteren Obergeschossen (in Summe 6 Vollgeschosse) dargestellt. Das Schauspielhaus hat eine Traufhöhe postplatzseitig von lediglich 14,30 m und besitzt vier Vollgeschosse. Das unter Denkmalschutz stehende Stadthaus (Theaterstraße 11) vom Architekten Ludwig Wirth als unmittelbare Nachbarbebauung hat eine ebenso niedrigere Traufhöhe als der geplante Neubau. Die Umgebungsbebauung wird mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen angegeben. Die geplante Höhe des Geschäftshauses „Post-Kontor“ führt in hiesiger Bewertung zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der benachbarten Bestandsbebauung. Inwiefern Abstandsflächen berücksichtigt worden sind, kann mit den zur Verfügung gestellten Plänen nicht eingeschätzt werden.

Umgebungsschutz Gebäude des Staatsschauspiels

Auf das Gebäude des Staatsschauspiels wird nicht Rücksicht genommen. Aus unserer Sicht müsste zumindest mit einem Staffelgeschoss ab der Traufhöhe des Schauspielhauses, also ab 14,30 m auf die umliegende Bebauung reagiert werden. Das Schauspielhaus steht unter Denkmalschutz und verfügt damit auch über Umgebungsschutz. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals liegt nicht nur dann vor, wenn dessen Substanz verändert wird, sondern auch bei einer Veränderung der Umgebung des Baudenkmals, die sich negativ auf die Bedeutung des Denkmals auswirkt. Diese Beeinträchtigung liegt hier vor. Die Planung des Geschäftshauses „Post-Kontor“ muss in Bezug auf das Schauspielhaus die Belange des Denkmalswertes berücksichtigen.

Lärmschutz

Es ist sicherzustellen, dass von den technischen Anlagen keine Lärmbelästigung auf das Schauspielhaus übergeht. Entlang der Fassade der Theaterstraße befinden sich Garderoben der Künstler, in denen sie sich auf den jeweiligen Auftritt vorbereiten und nicht gestört werden dürfen. Kühl- und Abluftgeräte wie offensichtlich geplant, sind lärmintensiv. Von ihnen geht ein Störpotential aus.

Weiterhin erfolgen über die Zugänge in der Theaterstraße Anlieferprozesse für das Schauspielhaus (Versorgung des Gebäudes). Die Beschickung der Bühne erfolgt mittels Spezialtransporten über die postplatzseitige Andienung (Tor). Diese vorhandene Grundbelastung ist bei der weiteren Lärmbetrachtung zur Gebäudenutzung zu berücksichtigen.

Gründungssituation

Das historische Gebäude des Schauspielhauses hat eine Unterbühne, deren Fundamentierung bis minus 15 Meter reicht. Bei den Planungen und Bauarbeiten zum neuen Geschäftshaus sind die Fundamente in dieser enormen Tiefe zu berücksichtigen.

Entsorgung

Momentan befinden sich auf dem geplanten Baufeld Entsorgungscontainer, die für einen reibungslosen Spielbetrieb des Schauspiels erforderlich sind. Im unmittelbaren Umfeld des Staatsschauspiels sind alternative Aufstellorte dieser Container nicht vorhanden, auch können diese nicht im Gebäude des Staatsschauspiels untergebracht werden. Diese Entsorgungsflächen sind sinnvoll in die weitere Planung zum Geschäftshaus „Post Kontor“ zu integrieren, um den Fortbestand entsprechender Standorte sicherzustellen. Mit dem Eigentümer des Grundstückes sind dazu Verhandlungen zu führen.

Bauzeitliche Beeinträchtigungen

Es ist sicherzustellen, dass während der Errichtung des geplanten Geschäftshauses die lärmintensiven Bauleistungen nicht den Veranstaltungsbetrieb des Schauspielhauses stören. Vor allem Rüttelgeräusche beim Einbringen entsprechender Fundamente und weiterer Betonagearbeiten sind mit dem Schauspiel hinsichtlich Proben und Vorstellungszeiten abzustimmen. Die durchgängige Andienung des Schauspiels mit LKW für Bühnenbilder ist sicherzustellen, ebenso wie die Andienung durch die Fahrzeuge der Feuerwehr. Baustelleneinrichtungen, Kranstellung etc. sind entsprechend anzulegen.

Weitere Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.