

Anlage 4

Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

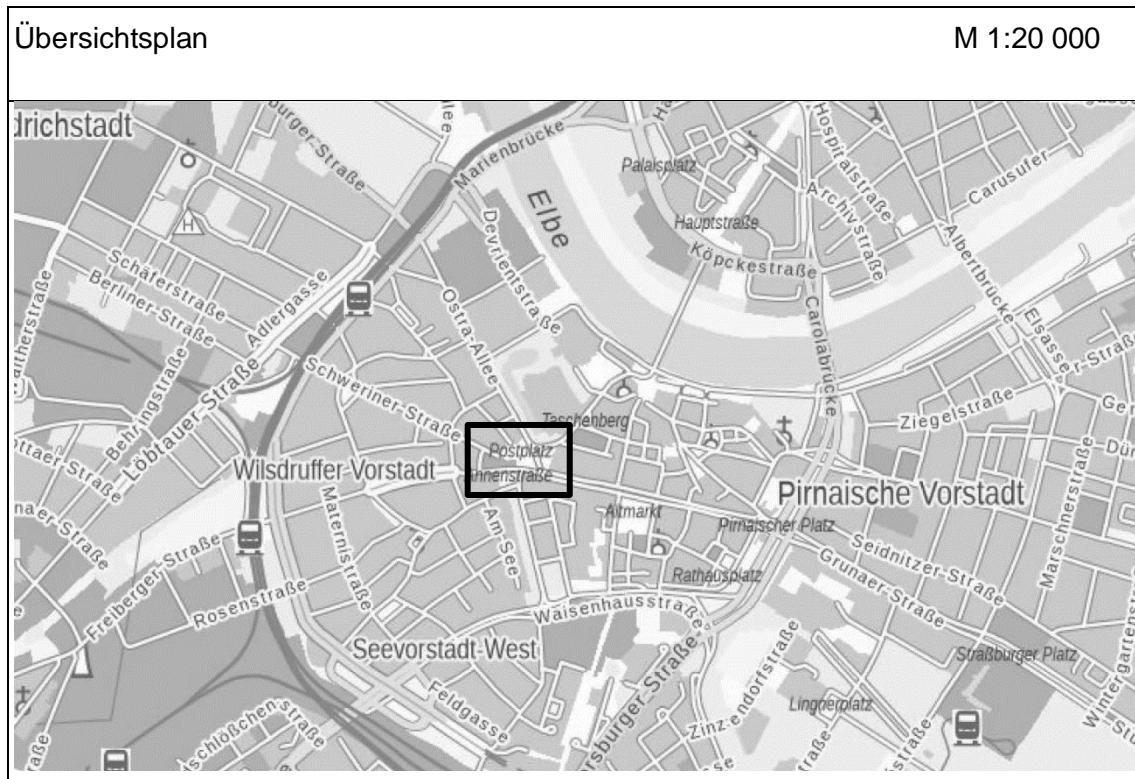
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6061

Dresden-Altstadt I

Postplatz, Geschäftshaus „Post Kontor“

- Entwurf zur Veröffentlichung -

Fassung vom 30. Januar 2025



Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

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

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 2 von 50

INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs	5
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
1.1 Planungserfordernis	5
1.2 Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	6
2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen	6
2.4 Städtebauliches Umfeld	7
3. Planungsrechtliche Situation	8
3.1 Bebauungspläne	8
3.2 Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum Dresden	10
4. Übergeordnete Planungen	11
4.1 Raumordnung	11
4.2 Flächennutzungsplan	11
4.3 Planungsleitbild Innenstadt	12
4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	13
4.5 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2024	13
4.6 Verkehrskonzept (VEP 2025plus / Dresdner Mobilitätsplan 2035+)	14
4.7 Radverkehrskonzept	15
4.8 Weitere Bebauungspläne im Umfeld	15
4.9 Weitere rechtliche Bindungen	15
4.10 Gender Mainstreaming	16
5. Umweltbelange	17
5.1 Geologie und Boden	17
5.2 Wasser	18
5.3 Arten und Biotope	19
5.4 Grünordnung	20
5.5 Klima und Luft	21
5.6 Immissionsschutz	23
5.7 Altlasten	26

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 3 von 50

6. Vorhaben	26
6.1 Städtebauliche Konzeption	26
6.2 Architektur/Gestaltung	27
7. Erschließung	28
7.1 Verkehrserschließung	28
7.2 Stadttechnische Erschließung	29
8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	34
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	34
8.1.1 Geltungsbereich	35
8.1.2 Art der baulichen Nutzung	35
8.1.3 Maß der baulichen Nutzung	35
8.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	36
8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	37
8.1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	37
8.1.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	41
8.1.8 Verkehrsflächen	41
8.1.9 Festsetzungen zur Grünordnung	41
8.1.10 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung einzusetzen sind	44
8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	44
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	45
8.2.1 Dachgestaltung	45
8.2.2 Fassadengestaltung	45
8.2.3 Werbeanlagen	46
8.3 Nachrichtliche Übernahmen	46
8.4 Hinweise	47
9. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	47
9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	47
9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	48
10. Flächenbilanz	48
11. Plandurchführung / Kosten	48
Teil B: Liste der Gutachten und Quellen	49

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 4 von 50

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 5 von 50

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

1.1 Planungserfordernis

Der Vorhabenträger, die CCD Projektentwicklung GmbH & Co. KG, beabsichtigt zwischen dem Dresdner Schauspielhaus und dem Büro- und Hotelgebäude „Zwingerforum“ die Errichtung des Büro- und Geschäftsgebäudes „Post Kontor“.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der Fläche am Postplatz zwischen Theaterstraße und Schweriner Straße ist ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 19. Juli 2022 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt.

1.2 Zielsetzung der Planung

Die Bebauung der Baulücke zwischen Schauspielhaus und „Zwingerforum“ ist ein wichtiger Baustein zur baulichen Begrenzung des Postplatzes in Richtung Westen. Mit der Planrealisierung soll das letzte freie Baufeld am Postplatz einer urbanen baulichen Nutzung zugeführt werden. Mit dem geplanten Geschäftshaus wird das Quartier weiterentwickelt und das hier gegebene Entwicklungspotenzial genutzt. Es soll ein Solitär von hoher baulicher und funktionaler Präsenz entstehen, welcher der stadtgeschichtlich, städtebaulich und architektonisch hohen Bedeutung des Postplatzes gerecht wird.

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

- Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche
- städtebaulicher Lückenschluss am Postplatz
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Geschäftsstandorts mit integrierten öffentlichkeitswirksamen und sonstigen ergänzenden Nutzungen
- Ausbildung einer architektonisch überzeugenden Maßstäblichkeit der Baumassenverteilung in Fläche und Höhe
- Berücksichtigung der Belange einer gesicherten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes 2024 der Landeshauptstadt Dresden
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belange
- Berücksichtigung von Denkmalschutzbelangen
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6061 ist wie folgt begrenzt:

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 6 von 50

- im Nordosten durch die Theaterstraße
- im Südosten durch den Postplatz
- im Südwesten durch die Schweriner Straße
- im Nordwesten durch das Flurstück 3323 der Gemarkung Altstadt I (geplante Gernikastraße)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3324, 3325 und 3331 der Gemarkung Altstadt I mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,34 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung M 1:500.

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage zur Dresdner Innenstadt. Es wird durch die Lage am östlichen Rand der Wilsdruffer Vorstadt im Übergang zur historischen Altstadt geprägt. Die weitestgehend unbebaute Fläche liegt zwischen dem Schauspielhaus sowie dem Büro- und Hotelgebäude ‚Zwingerforum‘. Die geplante Bebauung bildet den westlichen Abschluss des angrenzenden Postplatzes.

Die Geländehöhe beträgt im Bereich des im Norden bestehenden Parkplatzes 110,6 m über Normalhöhennull (NHN), im zentralen Bereich 111,8 m ü. NHN und an der südöstlichen Ecke des Plangebietes ca. 112,0 m ü. NHN.

2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Den Postplatz als Teil des Dresdner Zentrumsbereichs sowie das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB) Nr. 6061 begrenzen Gebäude, die unterschiedliche Nutzungen aufweisen und somit gute Voraussetzungen für einen urbanen Ort darstellen:

- Nordwestlich und westlich der an das Plangebiet angrenzend geplanten Gernikastraße befinden sich an der Theaterstraße das Stadtbezirksamt Altstadt als Anlaufstelle für Bürgeranliegen und an der Schweriner Straße ein Wohngebäude mit einem Nahversorgungsmarkt im Erdgeschoss. Die geplante Gernikastraße ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6, gesichert.
- Nordöstlich der an das Plangebiet angrenzenden Theaterstraße befindet sich das Schauspielhaus (Staatsschauspiel Dresden).
- Östlich grenzt an das Plangebiet die öffentliche Platzfläche des Postplatzes mit einer erst in jüngere Vergangenheit erfolgten teilweisen Umgestaltung (Grünbereiche) an.
- Südlich der an das Plangebiet angrenzenden Schweriner Straße befinden sich das ‚Zwingerforum‘ mit Hotel- und Büronutzungen sowie im westlichen Anschluss der Gebäudekomplex ‚Annenhöfe‘ mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Büronutzungen in den Obergeschossen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6061 ist derzeit teilweise versiegelt und überwiegend unbebaut. Auf dem Flurstück 3325 befinden sich Garagen, Schuppen, der Zugang zu einem Gleichtrichterunterwerk (GUW) der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB) sowie Grünflächen mit Sukzessionsgehölzen. Das GUW selbst befindet sich unterhalb des Postplatzes. Auf den Flurstücken 3324 und 3331 befinden sich ein Privatparkplatz (ca. 15

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 7 von 50

Stellplätze), Mauerreste der Vorkriegsbebauung sowie durch Sukzession entstandene Gehölzflächen.

2.4 Städtebauliches Umfeld

Geschichtliche Entwicklung

Der Postplatz befindet sich an der Stelle eines der Haupttore der alten Dresdner Stadtbefestigungsanlagen. Bis ins 19. Jahrhundert führte die vom Altmarkt kommende Wilsdruffer Gasse zum Wilsdruffer Tor, das ursprünglich für den Wilsdruffer Thorplatz namensgebend war. Westlich davon entstand außerhalb der Stadtbefestigung die Wilsdruffer Vorstadt. Der Platz entstand zu Beginn des 19. Jahrhunderts nach Schleifung der Befestigung und Verfüllung des davor liegenden Festungsgrabens. Südlich des neu entstandenen Platzes wurde in den 1830er Jahren ein neues Postgebäude errichtet. Aufgrund dessen wurde der Platz 1865 zum ‚Postplatz‘ benannt. In den nachfolgenden Jahrzehnten wurden weitere Postgebäude am und im näheren Umfeld des Platzes errichtet. Schon Ende des 19. Jahrhunderts erhielt der Platz eine wichtige Stellung im Dresdner Stadtverkehr. Der Cholerabrunnen, der sich auf dem Platz befand, musste 1891 verlegt werden, da er den Ausbau des Platzes störte. Bereits 1895 zweigten wie auch in der Gegenwart sechs Straßenbahntrassen vom Platz ab. Im Jahr 1911 wurde das Palasthotel Weber nach einem Entwurf der Architekten William Lossow und Max Hans Kühne auf dem Eckgrundstück Ostra-Allee/Postplatz in Dresden erbaut. Das im Zweiten Weltkrieg teilweise beschädigte Gebäude wurde gegen den Protest der Dresdner Bevölkerung 1968 abgebrochen. Es war das architektonische Pendant des 1912/1913 von den Architekten Lossow & Kühne im Stil des Neobarock und Jugendstil erbauten Neuen Königlichen Schauspielhauses an der Ecke Ostra-Allee/Theaterstraße.

Bis zur Zerstörung 1945 waren der Postplatz und sein Umfeld dicht bebaut. Während das Schauspielhaus und der Zwinger wiedererrichtet wurden, riss man andere in Teilen noch erhaltene Bauten der Vorkriegszeit in den folgenden Jahren ab. Weitreichende Bebauungspläne der DDR-Zeit wurden nur teilweise umgesetzt.

Im Jahr 1991 wurde ein Wettbewerb zur Neugestaltung des Platzes und angrenzender Flächen durchgeführt, bei dem der Entwurf des Architekten und Stadtplaners Joachim Schürmann als Siegerentwurf gekürt wurde. Dieser sah eine bauliche Verdichtung des Wettbewerbsareals und gleichzeitig eine deutliche räumliche Vergrößerung des Platzes im Vergleich zum Vorkriegszustand vor. Das Schauspielhaus wurde damit ein bewusster Bestandteil der Platzkante. Im Jahr 2005 wurde der Postplatz auf der Basis des Schürmannschen Entwurfs umgestaltet. Dabei wurde die Verkehrsführung im Areal für den MIV (Motorisierter Individualverkehr) deutlich verändert und die Haltestellen auf dem Platz in die angrenzenden Straßen verlegt. Hierbei wurde eine für die Gesamtstadt bedeutende ÖPNV-Zentralhaltestelle geschaffen.

Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden am Rand des Postplatzes zahlreiche Gebäude errichtet, die den Grundzügen des ‚Schürmannplans‘ aus den 1990er Jahren entsprechen:

- Im Osten begrenzt das vom Architekturbüro Schulz & Schulz entworfene Büro- und Geschäftshaus ‚Wilsdruffer Kubus‘ (2008) den Platz. An dieses schließt sich die Konstruktion der bereits genannten überdachten Zentralhaltestelle an. Südöstlich der Haltestelle befindet sich die Altmarkt-Galerie, die vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 8 von 50

- Im Süden wird der Postplatz durch das siebengeschossige und von TCHOBAN VOSS Architekten entworfene Wohn- und Geschäftsgebäude ‚Haus Postplatz‘ (2019), der sogenannten „Runden Ecke“, begrenzt. Der Bau befindet sich auf den Grundrissteilen einer ehemaligen Festungsbastion.
- Westlich davon schließt der von Pott Architects entworfene Wohnkomplex ‚Residenz am Postplatz‘ (2017) in den sanierten restlichen Gebäudeelementen der ehemaligen Oberpostdirektion und des daran angeschlossenen Telegrafenamtes an. Markante Gebäude Teile wurde erhalten, ausgebaut und ergänzt.
- Nördlich daran anschließend befindet das sechsgeschossige ‚Quartier MaryAnn‘ (2021). Auf der gegenüberliegenden Seite der Freiberger Straße befindet sich das von Knerer Lang Architekten entworfene ‚Zwingerforum‘ - ein Büro-, Verwaltungs- und Hotelgebäude, das sich gemäß ‚Schürmannplan‘ und Bebauungsplan über den Postplatz „schiebt“.

Gebäudeumfeld

Das innerstädtische Plangebiet hat eine sehr gute Verkehrsanbindung und liegt in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Bezugspunkten der Stadt und wichtigen kulturellen Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung wie der Semperoper, dem Dresdner Schloss, dem Zwinger mit dem berühmten Kronentor, den Staatlichen Kunstsammlungen, dem Kulturpalast, der Hofkirche sowie dem Taschenbergpalais. Die Haupteinkaufs- und Geschäftsstraßen mit einer Vielzahl an Läden, Restaurants, Cafés und Hotels sind innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Die überregionale Verkehrsanbindung (Autobahn A4, Hauptbahnhof und Bahnhof Mitte, Flughafen Dresden) erfolgt über die Bundesstraße B 173.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 i. V. m. 54.1, Dresden - Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße. Der ursprüngliche BP Nr. 54, der im Jahr 2000 in Kraft getreten ist, basiert auf dem genannten ‚Schürmannplan‘ und umfasst weitreichende Flächen zwischen der Ostra-Allee und dem Dippoldiswalder Platz. Die im Jahr 2013 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes (BP Nr. 54.1) beinhaltet lediglich eine textliche Plananpassung zum Hochwasserschutz im nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes. Der BP Nr. 54 setzt für das Plangebiet des VB Nr. 6061 eine Gemeinbedarfsnutzung als Probeführenzentrum fest.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße wurde ein Baulandumlegungsverfahren Nr. 36 "Postplatz", Gemarkung Altstadt I durchgeführt und im Juni 2019 das Inkrafttreten des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplanes ortsüblich im Amtsblatt bekannt gegeben. Aus dem Umlegungsverfahren resultierte der Verkauf von allen neu gebildeten Grundstücken an den Vorhabenträger. Hierzu zählen auch die Grundstücksteile, welche für die Errichtung eines Probeführenzentrums im Bebauungsplan Nr. 54 als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen waren. Der vorherige Eigentümer der Flächen teilte mit, dass an diesem Standort kein Bedarf mehr nach einem Probeführenzentrum besteht.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 9 von 50

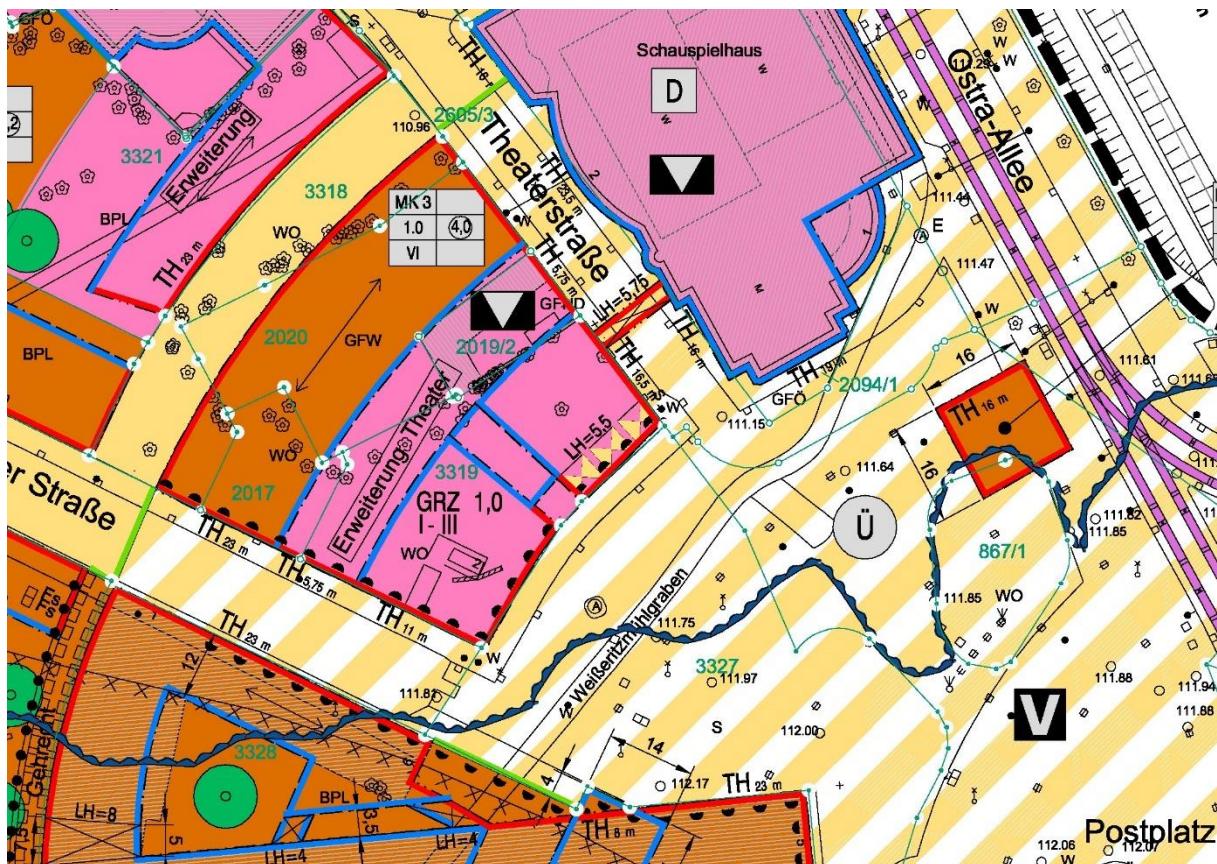


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 54.1, Auszug aus der Planzeichnung (Satzung vom 30. Mai 2013)

Die aktuellen städtebaulichen Ziele zur Errichtung des Bürogebäudes „Post Kontor“ können mit der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht umgesetzt werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da in Anbetracht der geplanten Nutzung des Bauvorhabens eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht hinreichend gesichert werden kann. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Projektes soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden, der den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baufeld MK 3 überlagert und in diesem Bereich zukünftig ersetzt. Dabei sollen insbesondere die Traufhöhe von 23 m sowie die Ausbildung von maximal sechs Geschossen berücksichtigt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6061 wird die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche vorbereitet. Er soll deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden:

- Die vorgesehene zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 3.500 m² liegt deutlich unterhalb der im beschleunigten Verfahren maximal zulässigen 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht nicht.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 10 von 50

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB). Eine Eingriffskompensation ist nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhabenplan in der Fassung vom 02. Juni 2023 und Begründung) erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07. August bis einschließlich 08. September 2023; außerdem wurden die Planunterlagen auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden sowie auf dem zentralen Landesportal Landesplanung veröffentlicht. Parallel dazu wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Anschluss wurde unter der gebotenen Berücksichtigung von vorgebrachten Hinweisen und Anregungen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet.

Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Planentwurf erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum Dresden

Am 06. Juni 2019 wurde durch den Dresdner Stadtrat die Erarbeitung von Grundsätzen für die Stadtgestaltung beschlossen. Am 31. August 2022 wurde die ‚Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum in Dresden‘¹ durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschlossen. Die Gestaltungsleitlinie zeigt den übergeordneten architekturpolitischen Kontext, geht auf städtebauliche Prinzipien und auf die architektonische Gestaltung von Gebäuden einschließlich der Freiräume ein und stellt darüber hinaus Dresdens Stadtstrukturtypen dar. Ziel ist, einen Beitrag zur kulturellen Identität der Stadt zu leisten.

Sie formuliert für die Neuerrichtung von Stadtquartieren und Bauwerken unter anderem folgende herauszuarbeitende Themen:

- Gestaltung und Gliederung von Gebäuden und Plätzen in proportionierten Rhythmen, die dem menschlichen Maßstab entsprechen
- Herausbildung von abwechslungsreichen Dachlandschaften/ Dachgestaltungen
- Gestaltung und Betonung von Eckgebäuden (Eckabschrägungen, Türme, etc.)
- Gestaltung ansprechender Eingangssituationen in Gebäude
- gestalterisch geeignete Einbeziehung von Bauwerksbegrünung/ Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (z. B. Hitze abweisende Farbgestaltung, Verschattung)
- Vorschläge für regionaltypische Farbgebungen
- Einbeziehung und Förderung von Kunst am Bau

¹ Landeshauptstadt Dresden / schoper.schoper | Atelier für Architektur (2022): Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 11 von 50

Diese Grundsätze bildeten bereits einen Teil der Aufgabenstellung des Werkstattverfahrens ‚Dresden Postplatz‘ (siehe Ziffer 6.1) und fanden bei der Erarbeitung der Entwürfe im gebotenen Maß Beachtung. Dem VB-Plan Nr. 6061 liegt der für die weitere Bearbeitung ausgewählte Entwurf zugrunde.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP Sachsen 2013, rechtswirksam seit dem 31. August 2013)² ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Oberzentren als höchste Kategorie der Zentralen Orte besitzen als Wirtschaftszentren eine überregionale und landesweite oder internationale Bedeutung. Sie sind gemäß dem Ziel Z 1.3.6 als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiterzuentwickeln. Das Oberzentrum hat somit die Aufgabe, die innere Entwicklung sowie den Wirkungsbereich der Stadt voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Mit der Planung wird im Sinne von Ziel Z 2.2.1.7 des LEP die bauliche Nutzung einer brachliegenden Fläche vorbereitet.

Die Ziele und Grundsätze des LEP Sachsen 2013 werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit dem 17. September 2020)³ besteht nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und vom 23. November 2023 nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2.

Der Regionalplan weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Die städtebauliche Neuordnung der vorgeprägten Fläche des Plangebietes in integrierter Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen. Der beabsichtigten Entwicklung stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden⁴ in den Stadtgrenzen vom 01. Januar 1999 ist am 22. Oktober 2020 wirksam geworden. Das Plangebiet liegt in innerhalb einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche mit Kerngebietsfunktion, die sich in alle Richtungen über das Plangebiet hinaus fortsetzt. Bis auf unverträgliche gewerbliche oder industrielle Nutzungen sind hier nahezu alle baulichen Nutzungen möglich. Die Wohnnutzung hat dabei im Vergleich zur allgemeinen gemischten Baufläche eine geringe und eher

² Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

⁴ Landeshauptstadt Dresden (2020): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 22. Oktober 2020

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 12 von 50

untergeordnete Bedeutung. Mit den die Baufläche überlagernden Gemeinbedarfssausstattungssymbolen mit der Zweckbestimmung ‚kulturellen Zwecken dienende Einrichtung‘ bzw. ‚öffentliche Verwaltung‘ sind zudem das Staatsschauspiel sowie das Stadtbezirksamt Altstadt und das Ordnungsrathaus dargestellt. Im Osten grenzt der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellte Promenadenring um die Altstadt an. Südlich des Plangebietes ist eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung dargestellt. Diese Darstellungen überlagern sich im Flächennutzungsplan zudem überschwemmungsgefährdete Gebiete nachrichtlich übernommen.

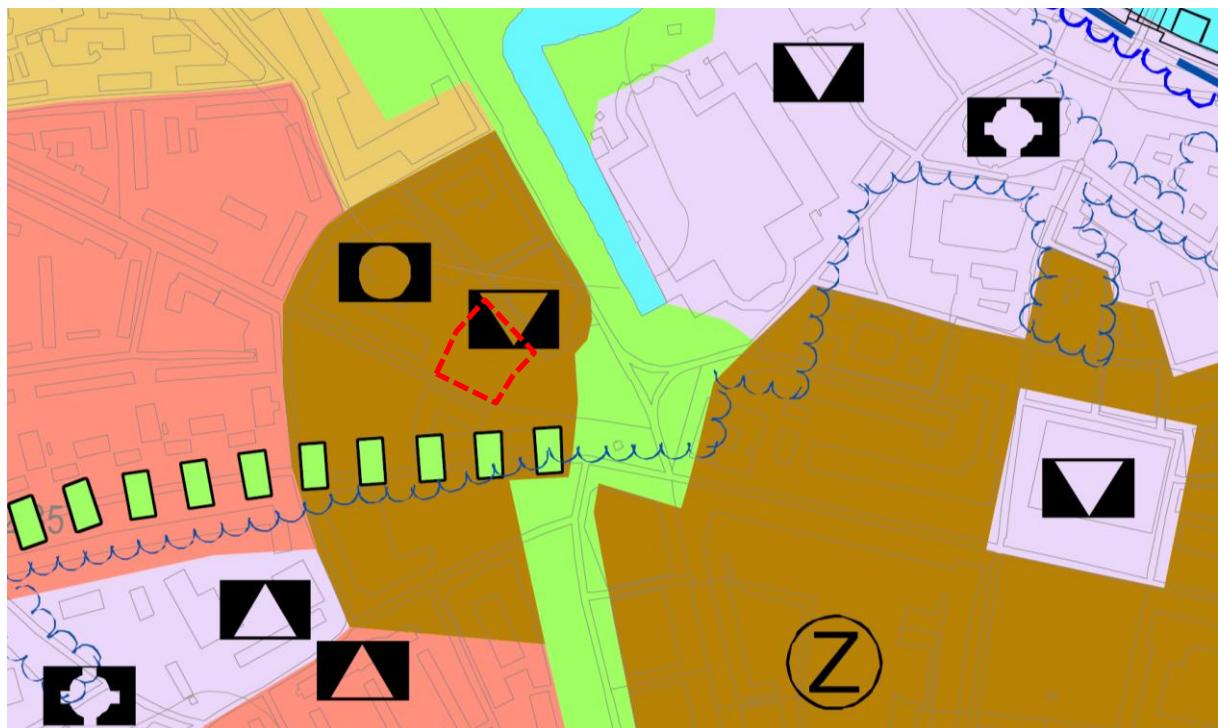


Abb. 2: Flächennutzungsplan (2020), Auszug

In den Beiplänen Wohnen (Beiplan 4) und Arbeiten (Beiplan 5) sind für die einzelnen Nutzungsarten - auch für gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion - ihre jeweiligen flächenkonkreten Entwicklungspotentiale dargestellt. Durch eine Überlagerung mit den im Beiplan Zentren (Beiplan 6) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen werden die baulichen Entwicklungspotentiale der jeweiligen Zentren deutlich. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) mit baulichem Entwicklungspotential.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes ist daher im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.3 Planungsleitbild Innenstadt

Das im Jahr 2008 vom Dresdner Stadtrat beschlossene Planungsleitbild Innenstadt⁵ soll Impulse für die innerstädtische Entwicklung als Motor der gesamtstädtischen Entwicklung setz-

⁵ Stadt Dresden (2008): Planungsleitbild Innenstadt

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 13 von 50

ten. Angedacht ist darin die Entwicklung des Promenadenringes als Bereich für privatwirtschaftliche Investitionen und öffentliche Einrichtungen. Der Postplatz als wichtiger Stadtraum mit besonderem Gestaltungsanspruch soll eine stadträumliche Fassung erhalten. Der Platz wird zudem als "attraktiver Wirtschaftsstandort" bezeichnet, an dem bevorzugt großflächige Büroräume und unternehmensbezogene Dienstleistungen angesiedelt werden sollen.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“⁶ wurde am 02. März 2023 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Diese Strategie zur Steuerung der Stadtentwicklung umfasst folgende Teile:

- A Fortschreibung Zukunftsthemen und Ziele
- B Schwerpunkträume der Stadtentwicklung
- C Stadtentwicklungsbericht

Im Teil B wird für den Schwerpunkttraum 1 Innenstadt folgendes Projekt benannt:

„Vollendung des städtebaulichen Ensembles am Postplatz im dem Staatsschauspiel benachbarten Areal durch Entwicklung einer den Stadtraum bereichernden Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf Basis einer wettbewerblichen Betrachtung“

Mit dem bereits durchgeführten Werkstattverfahren „Dresden Postplatz - Zwischen Schauspielhaus und Zwingerforum“ (siehe Ziffer 6.1) und dem VB Nr. 6061 wird die Umsetzung dieses Projektes vorbereitet.

4.5 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2024

Die Fortschreibung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (IEuKK) aus dem Jahr 2013 wurde durch den Stadtratsbeschluss vom 30. Januar 2020 (SR/007/2020) eingeleitet und mit dem Stadtratsbeschluss vom 15. Dezember 2022 (SR/045/2022) spezifiziert. Das fortgeschriebene IEK⁷ wurde 2024 vom Stadtrat beschlossen. Der Fokus des IEK liegt zunächst auf den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung sowie Mobilität. Damit liegt erstmals ein Konzept vor, das die Sicherstellung der Energie- und Wärmeversorgung mit dem Ziel der Treibhausgasneutralität verknüpft. Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 15. Dezember 2022 werden zwei Zielszenarien zur Erreichung der Treibhausgasneutralität bis 2035 und alternativ bis 2040 betrachtet. Im Ergebnis wird als Mindestziel die THG-Neutralität gemäß dem Absenkpfad des Zielszenarios 2040 vorgeschlagen.

Zur Erreichung der Klimaneutralität wurden im IEK neun zentrale Handlungsfelder identifiziert und mit konkreten Maßnahmen unterlegt. Dabei sind für die konkrete Bebauungs- und Vorhabenplanung insbesondere folgende Themen relevant:

- Ausbau PV-Stromproduktion am Gebäude
- Steigerung der Energieeffizienz (Energieanlagen und Verbrauch)
- Wärmeversorgung / kommunale Wärmeplanung

⁶ Stadt Dresden (2023): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“

⁷ Stadt Dresden (2024): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 14 von 50

Die klimaneutrale Wärmeversorgung beruht in dicht besiedelten Stadtteilen auf einer dekarbonisierten FernwärmeverSORGUNG. Zentrales Planungsinstrument ist die bereits begonnene kommunale Wärmeplanung und der Wärmetransformationsplan der Sachsen-Energie AG für eine perspektivisch treibhausneutrale FernwärmeverSORGUNG.
(Anschluss des Gebäudes an die FernwärmeverSORGUNG)

- Mobilität - z.B. Steigerung Anteil Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) auf 75 % aller zurückgelegten Wege

4.6 Verkehrskonzept (VEP 2025plus / Dresdner Mobilitätsplan 2035+)

Das Verkehrskonzept der Landeshauptstadt dient der Darstellung der verkehrspolitischen Zielstellungen und der für die Umsetzung notwendigen verkehrsplanerischen Maßnahmen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Aussagen zur Hierarchie des Straßensystems, das ÖPNV-Netz, das Netz der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die konzeptionellen Aussagen zum ruhenden Verkehr von Belang. Im Bebauungsplan ist der für diese Funktionen notwendige Flächenbedarf zu berücksichtigen und festzusetzen: Am 20. November 2014 wurde der „Verkehrsentwicklungsplan 2025plus“ vom Stadtrat beschlossen. Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung werden allgemeine strategische Ziele benannt, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- verstärkte Entwicklung günstig erreichbare Standorte
- stärkere Berücksichtigung des Standortvorteils ‚Stadtqualität‘
- Einbeziehung der Interessen aller Verkehrsteilnehmer
- Förderung und Vernetzung neuer und alternativer Mobilitätsstile

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird den verkehrspolitischen Zielen des VEP 2025plus Rechnung getragen. Derzeit wird durch die Landeshauptstadt Dresden eine strategische Neuausrichtung für die Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung Dresdens als Fortschreibung des VEP 2025plus erarbeitet. Der „Dresdner Mobilitätsplan 2035+“ wird aktuell von der Stadtverwaltung gemeinsam mit vielen Akteuren aus Wissenschaft, Stadtpolitik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft erstellt. Im Dezember 2022 wurden vom Stadtrat bereits Leitziele für Mobilität beschlossen, denen im Rahmen des auf dieser Planungsebene möglichen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen werden soll. Die betrifft insbesondere folgende Leitziele:

- **Kurze Wege:** Die Stadt- und Verkehrsplanung sorgt für kurze Wege in Dresden. Im Alltag sind alle Ziele fußläufig, mit Fahrrad oder ÖPNV gut erreichbar.
- **Regionale Anbindung:** Dresden und die Region sind verkehrlich gut vernetzt. Besuchende und Pendelnde nutzen bis 2035 in Dresden zu mehr als 50 Prozent den ÖPNV und das Fahrrad.
- **Mobilitätsmanagement:** Alle Akteure in Dresden übernehmen Verantwortung für nachhaltige Mobilität ihrer Kunden, Besucher oder Mitarbeiter und unterstützen aktiv die Nutzung von Alternativen zum privaten Pkw.

Im Einzelnen wird hierzu auf die Erläuterungen zur Verkehrserschließung in Ziffer 7.1 verwiesen.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 15 von 50

4.7 Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept⁸ soll einen Rahmen für die Förderung des Alltags- und des touristischen Radverkehrs setzen. Dieser soll es ermöglichen, die begrenzten finanziellen Mittel möglichst effektiv einzusetzen und die Bedeutung des Radverkehrs weiter zu erhöhen. Das Konzept konkretisiert radverkehrsbezogene Festlegungen aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2025+, insbesondere die Radverkehrsnetzplanung, die Abstimmung der Verbindungen zu Nachbarkommunen, die Radabstellanlagen und Schnittstellen mit dem ÖPNV.

Das geplante Vorhaben berücksichtigt das Radverkehrskonzeptes und sieht die barrierefreie Erreichbarkeit sowie die Unterbringung aller notwendigen Fahrradabstellplätze innerhalb des Gebäudes vor; Im Einzelnen wird auf die Erläuterungen in Ziffer 7.1 verwiesen.

4.8 Weitere Bebauungspläne im Umfeld

Für das unmittelbare räumliche Umfeld des VB Nr. 6061 bestehen neben dem in Ziffer 3.1 erläuterten BP Nr. 54 i. V. m. 54.1 folgende Bebauungspläne:

- Die BP Nr. 054a und 054.2 für Bereiche zwischen Freiberger Straße und Annenstraße bzw. Marienstraße als Änderungen / Überlagerungen des BP Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße sind im April 2016 bzw. im August 2016 in Kraft getreten. Ausgehend vom BP Nr. 54 sind die Bauflächen als Kerngebiete ausgewiesen: Hier sollen innenstadttypische Nutzungen, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Kultur sowie Handelsbetriebe und Wohnnutzungen entwickelt werden.
- Der BP Nr. 53, Dresden-Altstadt I Nr. 5, Altstadtkern, dessen Geltungsbereich sich von der Ostra-Allee bis zur Elbe erstreckt, grenzt nordöstlich an den BP Nr. 54 i. V. m. 54.1 an bzw. überlagert diesen teilweise. Das Verfahren ruht seit der frühzeitigen Beteiligung im Mai 2002.
- Für den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 angrenzenden Bereich des ehemaligen Herzogin Gartens zwischen der Ostra-Allee und dem Straßenzug Am Queckbrunnen / Am Schießhaus wurden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 6016, Dresden Altstadt I, Herzogin Garten II (Wohn- und Geschäftshaus) und Nr. 6021, Dresden-Altstadt I, An der Herzogin Garten (Wohn- und Geschäftshaus, Sondergebiet Orangerie) aufgestellt. Diese Vorhaben wurden realisiert.

4.9 Weitere rechtliche Bindungen

Archäologie

Im Rahmen der bisher durchgeführten Untersuchungen und den Schürfergebnissen wurden nach der Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege keine archäologischen Relevanzflächen ermittelt. Dessen ungeachtet wird die archäologische Relevanz des Plangebietes durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegt, die nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Deshalb sind Bodenfunde gemäß § 20 SächsDschG zu melden. Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind bei alle Neubaumaßnahmen mit Erdbewegungen, insbesondere beim

⁸ ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH / Planungsgemeinschaft Verkehr PGV-Alrutz GbR (2017): Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 16 von 50

Abschieben des Mutterbodens und beim Baugrubenaushub, Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 SächsDSchG geschützten Kulturdenkmale:

- „Käseglocke“ (ehemals Wartehäuschen am Postplatz)
- Schauspielhaus
- Theaterstraße 11, 13 und 15 (Stadthaus Dresden-Altstadt)
- Ostra-Allee 9 (ehem. Handelslehranstalt)
- Taschenberg 3 (Taschenbergpalais)
- Sachgesamtheit Zwinger mit Zwingerhof und Zwingergarten (Gartendenkmal)
- Sachgesamtheit Theaterplatz

Die Entwicklung des Plangebietes hat die Bedeutung der Denkmale zu berücksichtigen, indem Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der vorgesehenen Bebauung in angemessener Art auf die vorhandenen Denkmale eingehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Gelungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Verbau in öffentlichen Grundstücken / Gestattungsverträge

Für Herstellung der Baugrube (Verbau mit Rückverankerung) wird eine Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums notwendig. Grundsätzlich ist dies möglich; Voraussetzung dafür ist ein Gestattungsvertrag nach § 23 SächsStrG zwischen Bauherrn (Vorhabenträger) und Stadt. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und zur Erarbeitung des Gestattungsvertrages muss der Bauherr Unterlagen und Auskünfte gemäß Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes, Abteilung Verwaltung, Gestattungsverträge einreichen. Bei der Planung und Ausführung des Verbaus sind besondere technische Bestimmungen zu beachten.

4.10 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern 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 Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 17 von 50

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die verdichtete Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorbereitet. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Vorhaben vom Postplatz, der Theaterstraße und der Schweriner Straße barrierefrei zugänglich. Der Nutzungsschwerpunkt liegt bei Büroflächen; die Integration von öffentlichkeitswirksamen Flächen ist zulässig und auch ausdrücklich erwünscht. Angesichts der zentralen Lage sowie der Nutzungsvielfalt im Nahbereich trägt die Planung zu einer Stadt der kurzen Wege bei. Dies berücksichtigt auch die unterschiedlichen Interessen und Lebenssituationen der Geschlechter und Altersgruppen.

5. Umweltbelange

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der geplanten Aufstellung des VB Nr. 6061 wird den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen verfolgt wird.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe auch Ziffer 3.2). Im Rahmen der Planbearbeitung wurden zu den berührten Umweltbelangen folgende Gutachten erstellt und deren Ergebnisse im gebotenen Maß in die Textlichen Festsetzungen (siehe Ziffern 8.1.9 bis 8.1.11) übernommen:

- Regenwasserbewirtschaftungskonzept⁹
- Grünordnerischer Fachbeitrag¹⁰
- Energie- und Klimaschutzkonzept¹¹
- Gutachten Außenlärm¹² und Schallimmissionsprognose¹³

5.1 Geologie und Boden

Im Jahr 2020 wurden im Plangebiet Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Bohrergebnisse sowie Aussagen zu Baugrundschichten, Grundwasserverhältnisse, Baugrundeignung etc. werden im Baugrundgutachten¹⁴ erläutert.

Im Plangebiet ist mit einer unterschiedlich mächtigen Aufschüttung von bis zu 5 m zu rechnen, unter der Sande und Kiese bzw. teilweise schluffige Sande bis tonige Schluffe folgen. Bei der weiteren Planung sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Die bis in einer Tiefe von ca. 4,5 m reichende Auffüllung ist als Baugrund ungeeignet. Im Zuge der Bebauung mit einer Eingriffstiefe von ca. 10 m (zwei Untergeschosse) ist jedoch

⁹ iKD Ingenieur-Consult GmbH (2024): Erschließungskonzeption Medien

¹⁰ Haß Landschaftsarchitekten (2024): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6061 Postplatz, Geschäftshaus „Post Kontor“

¹¹ Ramboll Deutschland GmbH (2024): Energie- und Klimaschutzkonzept Postplatz, Geschäftshaus „Post Kontor“

¹² ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Gutachten zum Außenlärm ABD 44148-01/24 Rev. 01 zum Neubau Post-Kontor Postplatz Dresden

¹³ ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Schallimmissionsprognose ABD 44148-0/24 Rev.02 für das Neubauprojekt Post-Kontor Dresden (VB-Plan Nr. 6061 der Landeshauptstadt Dresden) Postplatz, 01067 Dresden

¹⁴ Umweltbüro GmbH Vogtland (2020): Baugrundgutachten für das Vorhaben Neubau Gebäude am Postplatz / Schauspielhaus in Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 18 von 50

ohnehin von einer vollständigen Entfernung dieser Schicht auszugehen. Sofern auch unterhalb der Gründungssohle noch Auffüllmaterial anstehen sollte, ist dies auszutauschen.

- Der unter der Auffüllung anstehende gewachsene Baugrund ist für die Bebauung sehr gut geeignet. Lokal können jedoch ab 4 m unter Geländeoberkante geringmächtige bindige Horizonte (Homogenbereich 3) auftreten, deren Eignung als Gründungssohle baubegleitend festzulegen ist. Es ist damit zu rechnen, dass hier ein lokaler Bodenaustausch vorzunehmen ist.

Da eine partielle Belastung des Auffüllmaterials nicht ausgeschlossen werden kann, sollte dessen Aushub umweltgeotechnisch begleitet werden: In die Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Aufgrund der Lage im potenziellen Kampfmittelgefährdungsgebiet wird während der Ausarbeiten eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung empfohlen.

5.2 Wasser

Hochwasser

Die Elbe verläuft in einer Entfernung von ca. 550 m östlich des Plangebietes. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend verlief parallel zum Baufeld ehemals der Weißenitzmühlgraben, der bereits vor dem Zweiten Weltkrieg stillgelegt und verfüllt worden ist.

Das Plangebiet wurde beim Augusthochwasser 2002 von der Vereinigten Weißenitz sowie von der Elbe überschwemmt. Von den Elbhochwassern in den Jahren 2006 und 2013 war das Areal jedoch nicht betroffen.

Infolge der Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Weißenitz und der Elbe ist das Plangebiet vor einem Hochwasserereignis HQ 100 geschützt. Das Plangebiet ist nun gemäß § 75 SächsWG als überschwemmungsgefährdetes Gebiet eingestuft, das bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses HQ 100 oder bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann. Es liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Weißenitz sowie teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe¹⁵.

Gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um bei Überschwemmungen den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern. Ergänzend wird auf die Empfehlungen im Hinweis IV.1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verweisen.

Grundwasser

Im Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden (Stand 2006)¹⁶ ist das Plangebiet hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes dem Gebietstyp II (versickerungsdominiert) zugeordnet. Bei diesem Gebietstyp liegen grundwasserferne sandig-kiesige Standorte mit geringer

¹⁵ Landeshauptstadt Dresden, Themenstadtplan, zuletzt abgerufen am 02.08.2024: Überschwemmungsgefährdete Gebiete der Elbe vom 01.10.2018, geändert 21.01.2019 sowie Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Vereinigten Weißenitz

¹⁶ Landeshauptstadt Dresden (2006): Umweltatlas der Stadt Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 19 von 50

Hangneigung vor. Der Grundwasserspiegel ist in der Regel in einer Tiefe von ca. 4,5 – 5,5 m u. GOK zu erwarten¹⁷. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse dieses Gebietstyps sind für die Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell geeignet. Hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung bedeutet dies, dass vorrangig eine Versickerung erfolgen, im urbanen Bereich Verdunstung gefördert und Dachbegrünung umgesetzt werden soll. Auf die Ausführungen zur vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung (Ziffer 7.2) sowie zur festgesetzten Dach- Hof- und Fassadenbegrünung (Ziffer 8.1.9) wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt im großflächigen Bereich des ‚Hydrologischen Rahmengutachtens Dresden-Innenstadt‘, welcher modellhaft einen ungehinderten Grundwasserabfluss simuliert. In die Berechnungen des Rahmengutachtens sind Planungen mit zwei Tiefgeschossen und einer Gründungstiefe von 103 m ü. NHN einbezogen worden. Diese Gründungstiefe wird nach dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung nicht unterschritten.

Während der Bauphase ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Die Grundwasserabsenkbrunnen werden im Plangebiet abgeteuft; das geförderte Grundwasser soll über eine oberirdisch verlaufende Rohrtrasse in die Elbe abgeleitet werden. Für die Grundwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der für das Vorhaben vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf die detaillierten Erläuterungen zur stadttechnischen Erschließung in Ziffer 7.2 verwiesen.

5.3 Arten und Biotope

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist für den Standort kein Artenschutzgutachten erforderlich. Grundsätzlich ist jedoch Folgendes zu beachten:

- Fällung / Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und mit ökologischer Fällbegleitung
- vor der Rodung / Fällung Kontrolle aller geeigneten Strukturen auf die Anwesenheit von Vögeln, Fledermäuse, Eremiten oder Igeln (ggf. Umsiedlung durch Igelhilfe e. V.)
- vor dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz (Garagen und Schuppen) mit Quartierpotential für Fledermäuse und Gebäudebrüter Kontrolle durch ökologische Baubegleitung
- Ersatz wegfallender Nist- und Quartierstätten durch Anbringung von geeigneten Nist- und Quartierkästen am Neubau (erforderliche Maßnahmen auf Grundlage der ökologischen Fäll- bzw. Baubegleitung)
- Abstimmung des Kompensationskonzeptes mit der unteren Naturschutzbehörde
- Ersatz wegfallender Gehölzstrukturen durch Neuanlage von Hecken mit standorttypischen einheimischen Baum- und Straucharten
- größtmögliche Fassaden- und Dachbegrünung

Im Einzelnen wird auf die Hinweise im Rechtsplan zum Artenschutz sowie die Erläuterungen zur Grünordnung in Ziffer 8.1.9 verwiesen.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

¹⁷ Umweltbüro GmbH Vogtland (2020): Baugrundgutachten für das Vorhaben Neubau Gebäude am Postplatz / Schauspielhaus in Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 20 von 50

5.4 Grünordnung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag¹⁸ erstellt, in dem insbesondere der Vegetationsbestand im Plangebiet aufgenommen und bewertet worden ist. Ein Großteil der Brachfläche besteht aus teilversiegelten Schotterflächen. Um die Mauerreste der ehemaligen Bebauung hat sich ein von Sträuchern umwachsener Gehölzring aus überwiegend heimischen Arten entwickelt, der Lebensraum für Vögel und Insekten bietet. Auf die vorstehenden Ausführungen zum Artenschutz wird verwiesen.

Im Plangebiet selbst zuzüglich 5 m über dessen Grenzen hinaus befinden sich insgesamt 37 Gehölze, die nach der Gehölzschutzsatzung¹⁹ geschützt und im Grünordnerischen Fachbeitrag lokalisiert und beziffert (Abbildung 8) sowie beschrieben (Tabelle 2) werden. 12 dieser Gehölze, davon 6 Bäume auf dem nördlichen Gehweg der Schweriner Straße, befinden sich außerhalb des Plangebietes: Sie sind mit Ausnahme des auf der Plangebietsgrenze stehenden Gehölzes 4 zu erhalten; während der Baumaßnahmen sind hierfür geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auch die im Nahbereich des Vorhabens bestehenden Pflanzflächen auf dem Postplatz sind während der Baumaßnahmen zu erhalten und gegebenenfalls hinreichend zu schützen.

Zunächst gilt es festzuhalten, dass im beschleunigten Verfahren eine Eingriffskompensation nicht erforderlich ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die im Grünordnerischen Fachbeitrag innerhalb des Plangebietes erfassten Gehölze sind jedoch nach der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden geschützt: Aufgrund der vorgesehenen vollflächigen Überbauung ist eine vollständige Entfernung des Gehölzbestandes im Plangebiet selbst sowie zusätzlich eines grenznahen Gehölzes nicht zu umgehen. Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Überbauung nicht möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deshalb gemäß § 9 der Gehölzschutzsatzung ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Vorgaben der Gehölzschutzsatzung zu stellen. Erforderliche Ersatzpflanzungen können nach § 10 der Gehölzschutzsatzung auf anderen Grundstücken zugelassen werden. Der Vorhabenträger verfügt über Grundstücke in der Friedrichstadt und Pieschen, auf denen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können. Sollte die erforderliche Anzahl an Ersatzpflanzungen nicht in vollem Umfang realisiert werden können, kann eine Kostenerstattung für Pflanzungen auf anderen Standorten verlangt werden. In die Textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis IV.3 zur Gehölzschutzsatzung aufgenommen.

Im Grünordnerischen Fachbeitrag, Tabelle 2, erfasster Gehölzbestand:

	Innerhalb des Plangebietes	außerhalb des Plangebietes	insgesamt
erfasste Gehölze	25	12	37
erforderliche Fällungen	25	1	26

¹⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2024): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6061 Postplatz, Geschäftshaus „Post Kontor“

¹⁹ Landeshauptstadt Dresden (1999): Gehölzschutzsatzung vom 16.12.1999 inclusive Erläuterungen zur Rücknahme temporärer Einschränkungen zum 01.03.2021

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 21 von 50

Nach Maßgabe der Gehölzschutzsatzung wird im Grünordnerischen Fachbeitrag, Ziffer 2.3, als Ausgleichsansatz für die im Zuge der Planrealisierung erforderlichen Fällungen die Kategorie 1 ‚Repräsentative Freiräume / sonstige öffentliche Plätze‘ und die Eingriffsart ‚Bauvorhaben‘ angesetzt. Die Ersatzpflanzungen wurden entsprechend der Umrechnungsfaktoren des Umweltamtes der Landeshauptstadt Dresden (Stand 2023) auf die Pflanzklasse C ermittelt: Demnach ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf (Pflanzklasse C, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm):

Erforderliche Fällungen geschützter Bäume	erforderliche Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung	Ersatzpflanzungen im Plangebiet	Externe Ersatzpflanzungen / Ersatzzahlung
26	120	0	120

Die verbindliche Festlegung von Anzahl und Qualität der Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dessen ungeachtet sind eine extensive Begrünung von Dachflächen, eine intensive Begrünung von Hofflächen sowie eine Begrünung der Innenhoffassaden festgesetzt (siehe auch Erläuterungen in Ziffer 8.1.9).

5.5 Klima und Luft

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Dresdner Innenstadtbereich ist bereits eine merkliche Luftschaadstoff- und Wärmelastung zu verzeichnen.

In der zum Dresdner Umweltatlas gehörenden ‚Planungshinweiskarte Stadt klima‘ ist der Bereich des Plangebietes, wie auch weite Teile der Dresdner Innenstadt, als ‚Sanierungsbereich‘ eingestuft. Im Planverfahren sind daher die Belange Stadt klima / Klimawandel / Klimaanpassung planerisch zu berücksichtigen und wirksame Maßnahmen der Verschattung und Begrünung vorzusehen.

Das Plangebiet wird vollständig überbaut. Auch hinsichtlich des Belangs Stadt klima ist eine Begrünung des Innenhofes (intensiv) sowie der nicht durch technische Aufbauten in Anspruch genommenen Dachflächen (extensiv) vorgesehen. Außerdem werden die terrassierten Fassaden im Innenhof begrünt. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und zur Bewässerung der begrünten Dach- und Hofflächen genutzt. Dessen ungeachtet ist generell die Möglichkeit zur Bewässerung der begrünten Flächen vorzusehen, die kleinräumig auch zur Milderung von Temperaturextremen beitragen. Ergänzend wird auf die Erläuterung der Festsetzungen zu Begrünung und Niederschlagswasserbewirtschaftung in Ziffer 8.1.9 verwiesen.

Energie- und Klimaschutzkonzept

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6061 wird die Realisierung eines kompakten Gebäudekomplexes vorbereitet. Wesentliche Rahmenbedingungen stehen schon aufgrund der Ziele des IEK 2024 fest (siehe Ziffer 4.5).

Gemäß Ziffer 4.1 der Richtlinie zum kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden²⁰ wurde für das geplante Vorhaben ein Energie- und Klimaschutzkonzept²¹ erstellt,

²⁰ Landeshauptstadt Dresden (2022): Richtlinie zum kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden

²¹ Ramboll Deutschland GmbH (2024): Energie- und Klimaschutzkonzept Postplatz, Geschäftshaus ‚Post Kontor‘

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 22 von 50

das sich insbesondere mit dem Energiebedarf des Vorhabens (Wärme-, Kälte- und Strombedarf) auseinandersetzt und darüber hinaus auch weitere klimarelevante Themen behandelt. Der Energiebedarf für die vorgesehene FernwärmeverSORGUNG wurde sowohl nach den Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG-Standard) als auch dem Standard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB-Standard) ermittelt: Aufgrund der vorgesehenen Ausführung des Vorhabens nach dem DGNB-Standard ergibt sich gegenüber den Vorgaben des GEG eine Reduzierung des Energiebedarfs für die WärmeverSORGUNG um ca. 24 % (siehe Tabelle 2 des Energie- und Klimaschutzkonzeptes). Auch dem ermittelten Energiebedarf für die Kühlung sowie die Stromversorgung des Vorhabens liegt der DGNB-Standard zugrunde (siehe Tabelle 3 und 4 des Energie- und Klimaschutzkonzeptes). Ergänzend wurde ermittelt, dass durch die Installation einer Photovoltaikanlage auf den dafür verfügbaren Dachflächen (siehe auch Ziffer 8.1.9) ca. 1,7 % des Strombedarfs für das Vorhaben gedeckt werden können (siehe Tabelle 5 des Energie- und Klimaschutzkonzeptes). Ergänzend erfolgt eine Lebenszyklusbetrachtung der CO₂-Emissionen des Vorhabens in der Herstellungs- und Betriebsphase.

Insgesamt sind zur Umsetzung der Ziele des IEK bzw. des Klimaschutzes an sich sowie der Anpassung an den Klimawandel folgende Maßnahmen vorgesehen; im Einzelnen wird auf die detaillierten Ausführungen des Energie- und Klimaschutzkonzeptes sowie in den nachstehend genannten Ziffern der Begründung verwiesen:

- Ausführung des Vorhabens nach dem DGNB-Standard, der über die Vorgaben des GEG hinausgeht
- Anschluss an die perspektivisch dekarbonisierte FernwärmeverSORGUNG mit den von der DREWAG geforderten geringen Rücklauftemperaturen (Ziffer 8.1.10)
- dezentrale Warmwasserbereitung (primär elektrische Durchlauferhitzer)
- Sonnenschutzverglasung mit Lüftungsflügeln und außenliegendem Sonnenschutz zur Reduzierung von energieintensiven Kühlmaßnahmen über zentrale Kältemaschinen
- Installation von Lüftungsanlagen mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad
- Integration eines Gebäudeleitsystems bzw. einer zentralen Steuerung mit Monitoring-Funktion zur Optimierung des Betriebs und kontinuierlichen Überwachung des Energieverbrauchs
- Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen (Ziffer 8.1.9)
- Begrenzung der Pkw-Stellplätze auf das unter Nutzung der Abminderungsfaktoren nach der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden (StGaFaS) unerlässliche Maß (Ziffer 7.1), Bereitstellung Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- Anordnung der nach den Richtzahlen der StGaFaS erforderlichen Fahrradabstellplätze im Gebäude mit Umkleide- und Duschmöglichkeiten (Ziffer 7.1)
- Begrünung von Dachflächen (extensiv), Innenhofflächen (intensiv) und Innenhofterrassen (Ziffer 8.1.9)
- Niederslagswasserbewirtschaftung durch Rückhaltung auf dem Grundstück und Nutzung zur Bewässerung begrünter Dach- und Hofflächen, in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Begrenzung der maximalen Einleitung in das Kanalnetz auf 35 l/s (Ziffer 7.2)

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 23 von 50

Ab einer frühen Planungsphase erfolgt eine Ökobilanzberechnung in Anlehnung an die Anforderungen der EN 15978:2011, Level(S) Indikator 1.1 und DGNB Kredit ENV1.1, die planungsbegleitend aktualisiert wird. Für das Vorhaben ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung (z.B. Standard DGNB Gold) durch Dritte vorgesehen.

5.6 Immissionsschutz

Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen (Straßen- und Straßenbahnverkehr sowie Schallquellen auf Dächern umliegender Gebäude) vorbelastet. Außerdem sind Lärmbelastungen durch das Vorhaben selbst zu erwarten (Parkgeräusche Tiefgarage und lufttechnische Anlagen). Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Gutachten zum Außenlärm²² erstellt, in dem als Grundlage für bauliche Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden des Vorhabens ermittelt worden sind; hinsichtlich der konkreten Immissionsorte wird auf das Gutachten verwiesen. Dabei werden die Beurteilungspegel der untersuchten Schallquellen Verkehr und Gewerbe gesondert ermittelt und entsprechend der Festsetzung als Büro- und Geschäftshaus mit ergänzenden Nutzungen (vgl. nach Art und Maß der baulichen Ordnung mit einem Kerngebiet (MK)) mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 (Verkehr) bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Gewerbe) verglichen.

- Die Berechnung des durch die umliegenden Straßen verursachten Straßenverkehrslärms (siehe Ziffer 5.1 des Gutachtens) erfolgt anhand der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 jeweils als längenbezogener Schallleistungspegel. Die Verkehrsstärken und der Schwerverkehrsanteil wurden dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden entnommen, soweit keine Zählwerte zur Verfügung stehen, wurde die Verkehrsstärke geschätzt (Theaterstraße und Malergässchen).
- Der Postplatz ist ein bedeutender Straßenbahnknotenpunkt. Die Berechnung des durch den Schienenverkehr verursachten Schallemissionen (siehe Ziffer 5.2 des Gutachtens) erfolgt anhand der Richtlinie zur Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege - Schall 03 jeweils als längenbezogener Schallleistungspegel. Die Verkehrsdaten wurden den aktuellen Fahrplänen (Haltepunkte Postplatz, Postplatz/Zwinger, Theaterplatz) entnommen.
- Für das Vorhaben ist eine an die Theaterstraße angebundene Tiefgarage mit 130 Stellplätzen vorgesehen. Es wird unterstellt, dass im Tagzeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr ein kompletter Stellplatzwechsel (16,25 Fahrbewegungen/Stunde) erfolgt. Für die Torfläche wurde auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie PLS ein flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt (siehe Ziffer 5.3 des Gutachtens).
- Die auf dem Dach des Vorhabens vorgesehenen technischen Anlagen befinden sich noch in der Planung; Angaben zu den konkret vorgesehenen Aggregaten und deren schalltechnisch relevante Daten stehen noch nicht zur Verfügung. Um dennoch Aussagen zur maximal zulässigen Geräuschemission treffen zu können, wird dieser Technikbereich (ohne Tiefgaragenentlüftung) als Flächenschallquelle modelliert und unter Berücksichtigung der

²² ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Gutachten zum Außenlärm ABD 44148-01/24 Rev.01 zum Neubau Post-Kontor Postplatz Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 24 von 50

Vorbelastung sowie der durch die Tiefgarage (Tor und Lüftungsöffnungen) verursachten Geräuschemission der Beurteilungspegel an ausgewählten Immissionsorten im Umfeld ermittelt. Im Einzelnen wird hierzu auf die nachstehenden Ausführungen zur Schallimmissionsprognose für die schutzwürdigen Umgebungsbebauung verwiesen.

Getrennt davon wird die Tiefgaragenentlüftung auf dem Dach als Punktschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 95 dB(A) berücksichtigt. Sie wird nur im Tagzeitraum bei Bedarf in Betrieb sein (Luftaustausch bei höherem Fahraufkommen) und ist deshalb rechnerisch mit einer Betriebszeit von vier Stunden im Tagzeitraum angesetzt.

- Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird außerdem die Vorbelastung des Vorhabens durch Gewerbelärm gemäß DIN 4109-2 in mit einem Pauschalansatz entsprechend dem Schutzanspruch eines Kerngebiets (MK) berücksichtigt.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) leiten sich aus der DIN 4109-1 ab. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach DIN 4109-2 anhand der Beurteilungspegel Verkehr, des Eigenlärms (Technik und Tiefgarage) sowie des Pauschalansatzes für Gewerbeanlagen (Kerngebiet) nach TA Lärm). Sämtliche Beurteilungspegel für den Verkehrslärm (siehe Ziffer 11.1 des Gutachtens) liegen im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Kerngebiete von tags 63 dB(A) bzw. nachts 53 dB(A). Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ergibt sich

- für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) aus den zugehörigen Beurteilungspegeln bzw.
- für die Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr) aus den zugehörigen Beurteilungspegeln sowie einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis).

Maßgebend ist die Lärmelastung im Zeitraum mit höheren Anforderungen. Bei dem Vorhaben mit überwiegender Büronutzung ist deshalb der Tagzeitraum anzusetzen. Hinzu kommt, dass die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln für den Tag und für die Nacht einen Wert >10 dB ergibt: auch dadurch ist gemäß Punkt 4.4.4.1 der DIN 4109-2 die Lärmelastung im Tageszeitraum mit entsprechend höheren Anforderungen maßgebend.

Die für sämtliche Immissionsorte ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Ziffer 11.2 des Gutachtens) liegen im Bereich zwischen 64 und 65 dB(A). Dies entspricht nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018 dem Lärmpegelbereich III. Gemäß Pkt. 7.1 der DIN 4109-1 ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbefürftigen Räumen (Büroräume und Ähnliches) von mindestens 30 dB einzuhalten.

Schutzwürdige Umgebungsbebauung

Zu dem geplanten Vorhaben wurde außerdem eine Schallimmissionsprognose²³ erstellt, in der aufgrund des vorgesehenen Nutzungsregimes die Geräuschemissionen an der umgebenden schutzwürdigen Bebauung berechnet worden sind: die untersuchten Immissionsorte sind in Ziffer 2.3 der Schallimmissionsprognose aufgeführt.

²³ ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Schallimmissionsprognose ABD 44148-02/24 Rev.02 für das Neubauvorhaben Post-Kontor Dresden (VB-Plan Nr. 6061 der Landeshauptstadt Dresden) Postplatz, 01067 Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 25 von 50

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt den gesamten Untersuchungsbereich als Kerngebiet (MK) fest, in dem nach der TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten sind:

tags	(06:00 bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	45 dB(A)

Auf den Dächern der gewerblich genutzten Umgebungsbebauung befinden sich technische Anlagen, deren Geräuschimmissionen nicht bekannt und ohne erheblichen Aufwand auch nicht messtechnisch zu ermitteln sind. In diesem Fall kann nach der TA Lärm eine Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung durch das Vorhaben die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Verkehrslärm (hier Straßen- und Schienenverkehr) stellt keine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm dar und ist deshalb nicht in die Schallimmissionsprognose einzubeziehen.

Grundlage für die Bewertung der durch das geplante Vorhaben verursachten Zusatzbelastung sind deshalb folgende entsprechend reduzierten Immissionsrichtwerte:

tags	(06:00 bis 22:00 Uhr)	54 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	39 dB(A)

Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben wird durch folgende Geräuschemittenten (Teilschallquellen) verursacht:

- Die auf dem Dach des Vorhabens vorgesehenen technischen Anlagen befinden sich noch in der Planung: Angaben zu den konkret vorgesehenen Aggregaten und deren schalltechnisch relevante Daten stehen noch nicht zur Verfügung. Um dennoch Aussagen zur maximal zulässigen Geräuschemission treffen zu können, wurde der gesamte Technikbereich (ohne Tiefgaragenentlüftung) in der Schallimmissionsprognose als Flächenschallquelle modelliert und zunächst mit einem Schallleistungspegel belegt. Der Schalleistungspegel wurde im Wege der Iteration so verändert, dass unter Einbeziehung der sonstigen durch das Vorhaben verursachten Zusatzbelastungen an den Immissionsorten im Umfeld die vorstehend genannten reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Daraus resultieren folgende maximal zulässigen Schalleistungspegel (L_{WA}):

tags	(06:00 bis 22:00 Uhr)	98 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr)	83 dB(A)

Der dabei berücksichtigte Volllastbetrieb ist nicht durchgängig, sondern nur werktags an heißen Sommertagen zu erwarten.

Getrennt davon wird die Tiefgaragenentlüftung auf dem Dach als Punktschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 95 dB(A) berücksichtigt. Sie wird nur im Tagzeitraum bei Bedarf in Betrieb sein (Luftaustausch bei höherem Fahraufkommen) und ist deshalb rechnerisch mit einer Betriebszeit von vier Stunden im Tagzeitraum angesetzt.

- Die an die Theaterstraße angebundene Tiefgarage mit 130 Stellplätzen wird nicht öffentlich genutzt. Es wird unterstellt, dass im Tagzeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr ein kompletter Stellplatzwechsel (16,25 Fahrbewegungen/Stunde) erfolgt und im Nachtzeitraum nur einzelne Zu- und Ausfahrten zu erwarten sind. Neben der Toröffnung an der Nordostfassade des Vorhabens (Theaterstraße) sind auch die vorgesehenen (Zuluft-)Öffnungen an

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 26 von 50

der Nordwestfassade als Flächenschallquellen zu berücksichtigen. Für diese Schallquellen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 64 dB(A) re m² angesetzt.

Die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben wurde unter Berücksichtigung der beschriebenen Teilschallquellen für sämtliche Immissionsorte untersucht: Die um die Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die für den Tag- und den Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel an sämtlichen Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten (siehe Ziffer 4.2.1 der Schallimmissionsprognose). Voraussetzung dafür ist die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel für die lufttechnischen Anlagen auf dem Dach des Vorhabens.

Resultierende Festsetzungen zum Schallschutz

Die aus den vorstehend erläuterten Untersuchungen resultierenden Festsetzungen zum Schallschutz sowohl für das Vorhaben selbst als auch die schutzwürdige Umgebungsbebauung werden in Ziffer 8.1.11 erläutert. Damit können für die festgesetzten zulässigen Nutzungsarten sowohl beim Vorhaben selbst als auch der schutzwürdigen Umgebungsbebauung angemessene Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

5.7 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG bekannt. Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind (Nachbargrundstücke, Kriegseinwirkungen, unbekannte Vornutzung), ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast und deshalb gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt anzugeben. Diese entscheidet dann über die weitere Verfahrensweise.

6. Vorhaben

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Vorhaben umfasst die Entwicklung eines repräsentativen Stadtbausteins zwischen dem Schauspielhaus und dem ‚Zwingerforum‘ als westliche Begrenzung des Postplatzes. Mit der Errichtung des Geschäftshauses „Post Kontor“ soll eine verkehrlich optimal erreichbare Anlaufstelle für innovative Unternehmen geschaffen werden, die sich im unmittelbaren Zentrum der Landeshauptstadt niederlassen möchten.

Zur Klärung der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens wurde im Jahr 2021 das zweistufige Werkstattverfahren ‚Dresden Postplatz - Zwischen Schauspielhaus und Zwingerforum‘ durchgeführt. Ziel der ersten Bearbeitungsstufe war die Vorbestimmung der städtebaulichen Figur für die zukünftige Bebauung; in der zweiten Stufe sollten Fassaden, städtebauliche Details und Materialität herausgearbeitet werden. Am Werkstattverfahren nahmen folgende Architekturbüros teil:

- Schubert + Horst Architekten PartG mbB
- Peter Kulka Architektur GmbH
- Henning Larsen GmbH
- OS A Ochs Schmidhuber Architekten GmbH

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 27 von 50

- Oliv GmbH Thomas Sutor Architekt

Das mit Mitgliedern des Stadtrates und Fachgutachtern besetzte Gutachtergremium wählte in der zweiten Stufe des Werkstattverfahrens die Büros Henning Larsen und Oliv Architekten für die weitere Bearbeitung aus. In der Sitzung der Dresdener Gestaltungskommission am 29. April 2022 wurde dann empfohlen, die Arbeit von Henning Larsen weiterzubearbeiten: „Die Arbeit Hennig Larsen Architekten hat in der Vorstellung einen überzeugenden Ausgangspunkt zur Analyse der Fassadengliederung des Schauspielhauses gewählt. (...) Es wird empfohlen, die Arbeit des Büros Henning Larsen Architekten weiter zu verfolgen.“²⁴ Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der auf den Empfehlungen der Gestaltungskommission basierende überarbeitete Entwurf dieses Büros zugrunde.

Mit der konkaven Fassade des Vorhabens wird der angrenzenden Platzsituation Rechnung getragen. Die Fassadengestaltung wurde in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege entwickelt. Die horizontale Gliederung mit ihrer ablesbaren Dreiteilung in EG / 1. -3. Obergeschoss / 4. und 5. Obergeschoss nimmt Bezug auf die dem Postplatz zugewandten Fassade des Schauspielhauses. Die rhythmische Fassadenwirkung des Neubaus greift auch Gestaltungselemente des Stadthauses Dresden-Altstadt (Theaterstraße 11, 13 und 15) auf. Der begrünte Innenhof des Vorhabens weitet sich in den höheren Geschossen sukzessive auf; dies kommt auch der natürlichen Belichtung der angrenzenden Gebäudebereiche zugute.

Die Haupterschließung des Vorhabens für Fußgänger erfolgt barrierefrei über den autofreien Postplatz. Zur Erschließung für den Pkw- und Fahrradverkehr sowie die Anlieferung ist eine (Gebäude-)Zufahrt von der Theaterstraße vorgesehen.

6.2 Architektur/Gestaltung

Die Gestaltungsprinzipien werden aus einer detaillierten Analyse des städtebaulichen Kontextes sowie der Fassadengliederungen der historischen Nachbarbebauung abgeleitet.

Dies führt am Postplatz zu einer konkaven und plastisch geschuppten Ansicht. Dabei wird die Plastizität und Mehrschichtigkeit der historischen Gebäude in die Architektsprache des 21. Jahrhunderts übersetzt. Der „Post Kontor“ reflektiert die Fassadengliederung des Schauspielhauses und entwickelt diese weiter. Der Gebäudesockel des Erdgeschosses und die Fassadengliederung der Obergeschosse nehmen Bezug zum Nachbarn und greift dessen Zonierungsproportionen auf. Tragstruktur und geschoßhohe Fensterelemente betonen die vertikale Struktur.

Die vom Postplatz abgewandten Fassaden nehmen sich gestalterisch zurück und verzichten auf die Schuppung der dem Platz zugewandten Fassade. Eine feinere Gliederung wird auch durch den Einsatz von schmäleren Fensterelementen erzeugt.

Die Fassadenelemente sind mit Natur- oder Betonwerkstein als monolithisches, handwerkliches Material in Anlehnung an die historischen Gebäude Dresdens geplant. Die Farbgebung

²⁴ Gestaltungskommission Dresden, Protokoll der 31. Sitzung am 29. April 2022, (<https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/gestaltungskommission/sitzungen.php>; Letzter Abruf: 04.11.2022)

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 28 von 50

mit neutralen Tönen orientiert sich an der umliegenden Bebauung am Postplatz. Der erhöhte Sockelbereich mit seiner dunklen Blechbekleidung schafft eine optische Überhöhung der Erdgeschosszone und trägt gleichzeitig dem Hochwasserschutz Rechnung.

Die Skelettstruktur der Tragkonstruktion sorgt für eine große Variabilität hinsichtlich verschiedenster Nutzungskonzepte und wird flexibel und damit nachhaltig auf Umnutzungspotenziale optimiert.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Motorisierte Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt direkt an den Postplatz, die Theaterstraße und die Schweriner Straße sowie die auf der Nordwestseite geplante Gernikastraße an. Die ca. 50 m südlich des Plangebiets verlaufende Freiberger Straße bzw. deren Fortsetzung Wilsdruffer Straße verbindet die Bundesstraße 170 (St. Petersburger Straße) im Osten mit der Bundesstraße 173 (Könneritzstraße) im Westen. Damit ist eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Tiefgaragenanbindung an der Theaterstraße. Die Zu- und Ausfahrt wird baulich nach den Nutzungsanforderungen sowie den resultierenden Schleppkurven ausgebildet. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Ostra-Allee und das Malergässchen. Die Ausfahrt ist nach Norden über die Theaterstraße und die Hertha-Lindner-Straße möglich. Eine Zu- bzw. Abfahrt über den Postplatz ist nicht zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Standort ist sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die ca. 200 m südöstlich des Plangebiets liegende Haltestelle ‚Postplatz‘ stellt als komplexe Zentralhaltestelle für Bus und Straßenbahn einen wichtigen Knotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr der Landeshauptstadt Dresden dar. Außerdem befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Bus- und Tramhaltestelle ‚Schweriner Straße‘. Über den ca. 700 m nordwestlich liegenden Bahnhof Dresden-Mitte steht ein Anschluss an das S-Bahn und Regionalverkehrsnetz zur Verfügung.

Fußgänger und Radverkehr

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Vorhaben vom Postplatz, der Theaterstraße und der Schweriner Straße barrierefrei zugänglich. Die Hauptschließung erfolgt über den auto-freien Postplatz. Ein Zugang von Nordwesten über die geplante Gernikastraße ist nicht vorgesehen. An den angrenzenden Straßen stehen separate Fußwege zur Verfügung. Eine innere Erschließung ist aufgrund der zusammenhängenden Bebauung nicht erforderlich.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 29 von 50

Ruhender Verkehr, notwendige Stellplätze

Als Planungsgrundlage wurde die **Zahl der** für das Vorhaben **notwendigen Stellplätze** nach Maßgabe der aktuellen Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS, neu SteFaS) der Landeshauptstadt Dresden ermittelt²⁵.

Aus der aktuellen Objektplanung des Vorhabens ergibt sich eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von 17.300 m² bzw. eine Nutzfläche von 12.110 m² (70 % der BGF), aus der sich ein Stellplatzbedarf von 127 Kfz-Stellplätzen (inkl. Kfz-Stellplätze für Menschen mit Behinderung) ergibt. Der verbindliche Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 49 SächsBO i. V. m. der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung in der dann jeweils geltenden Fassung zu führen.

Für das Vorhaben ist eine zweigeschossige Tiefgarage mit 130 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Eine Vergrößerung der Tiefgarage ist weder baulich möglich noch angesichts des übergeordneten Planungszieles einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs wünschenswert. Sofern dennoch im Baugenehmigungsverfahren eine höhere Stellplatzzahl gefordert werden sollte, muss das resultierende Defizit abgelöst werden.

Lieferverkehr und Abfallentsorgung

Die Zufahrt für Lieferfahrzeuge ist über die geplante Gernikastraße vorgesehen. Die Gernikastraße ist planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt Nr. 6, Postplatz/Wallstraße als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Im Zuge der Gebäudeplanung werden Zu- und Ausgänge für das Be- und Entladen weiterführend untersucht.

Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge erfolgt ebenfalls über die geplante Gernikastraße. Der Standplatz für Abfallbehälter befindet sich im Erdgeschoss des geplanten Vorhabens und dient gleichzeitig als Bereitstellungsfläche. Ergänzend wird auf die Ausführungen zur Abfallentsorgung in Ziffer 7.2 verwiesen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die in den angrenzenden Straßen verlegten Ver- und Entsorgungsnetze im Wesentlichen gesichert. Die nachstehenden Erläuterungen zur konkreten Anbindung des Vorhabens und deren Bedingungen sowie baubedingt erforderlichen Änderungen an bestehenden Netzen wurden inhaltlich der für das Vorhaben erstellten Erschließungskonzeption Medien²⁶ entnommen.

Trinkwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wasserversorgungsanlagen. Im nördlichen Gehweg der Schweriner Straße sowie im südlichen Gehweg der Theaterstraße sind Trinkwasserversorgungsleitungen verlegt. Aufgrund der noch frühen Planungsphase für die technische Ausstattung des Vorhabens stehen noch keine Daten zu Lage und Nennweite des Hausanschluss-

²⁵ VKT - Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (2024): Neubau Post-Kontor in Dresden, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6061 - Ermittlung Kfz-Stellplatzbedarf

²⁶ iKD Ingenieur-Consult GmbH (2024): Erschließungskonzept Medien

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 30 von 50

leitung an die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung. Bevorzugt wird eine Anbindung an die in der Schweriner Straße verlegte Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 GGG. Es ist davon auszugehen, dass im Gebäude eine Druckerhöhungsstation erforderlich wird.

Die derzeit vorgesehene Anordnung des Baugrubenverbaus für das Vorhaben sieht eine Rückverankerung im Verkehrsraum der Theaterstraße vor. Während der Bauzeit wird voraussichtlich die Außerbetriebnahme eines Teilabschnitts der in der Theaterstraße verlegten Trinkwasserleitung sowie interimswise eine Umbindung der Hausanschlussleitung für das Schauspielhaus erforderlich.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das geplante Vorhaben beträgt 96 m³/h (Bedarfsplan des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Landeshauptstadt Dresden). Nach Aussage der DREWAG steht dieser Bedarf leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Hydranten befinden sich in den direkt an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen; die Anforderungen zur maximalen Entfernung der Hydranten (Umkreis 300 m, erster Hydrant in einer Entfernung von 80 m bis 120 m) werden eingehalten.

Schmutzwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Abwasserentsorgungsanlagen. Sowohl in der Schweriner Straße als auch in der Theaterstraße sind Mischwasserkanäle verlegt, die jeweils auf der Höhe der südöstlichen Begrenzung des Plangebietes (Postplatz) enden. In der geplanten Gernikastraße ist ein weiterer Mischwasserendkanal mit vorgesehen, der in die bestehende Anlage in der Theaterstraße einbindet. Aufgrund der noch frühen Planungsphase für die technische Ausstattung des Vorhabens stehen noch keine Daten zu Anzahl und Lage der Schmutzwasseranschlüsse an die öffentliche Kanalisation zur Verfügung: eine Einleitung ist sowohl in den MW-Kanal Schweriner Straße als auch den MW-Kanal Theaterstraße (bevorzugt Schacht 01L329) möglich.

Aufgrund der Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (siehe auch Ziffer 5.2) muss mit einem Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation und damit einer Flutung der Untergeschosse gerechnet werden. Aus diesem Grund sind für die unterhalb der Rückstauebene liegenden Entwässerungsanlagen dauerhaft funktionstüchtige Rückstausicherungen vorzusehen. Als Rückstauebene wird die Wasserspiegellage der Elbe bei einem Hochwasserereignis HQ 100 (ca. 111,65 m ü. NHN zuzüglich Freibord von 0,30 m) angenommen.

Aufgrund der derzeit vorgesehenen Anordnung des Baugrubenverbaus für das Vorhaben werden keine Eingriffe in bestehende Entwässerungsanlagen (einschließlich der Straßenentwässerung Schweriner Straße, Postplatz und Theaterstraße) erforderlich.

Niederschlagswasser

Durch das geplante Vorhaben wird das Plangebiet vollständig über- bzw. unterbaut. Die Unterbauung wird als wasserundurchlässige Konstruktion ausgebildet. Da die Sohle der Bodenplatte bei 102,50 m NHN und damit unter dem Elbnullpegel Dresden (Bezugspegel Elbe/

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 31 von 50

Dresden 102,68 m NHN) liegen wird, können grundsätzlich immer zu präferierende Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden.

Auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung wurde im Regenwasserbewirtschaftungskonzept²⁷ entsprechend der konstruktionsabhängigen Beiwerte nach KOSTRA DWD (2023) auf der Basis des aktuellen Regelwerkes (DIN 1986 T100) eine Regenwassermenge von ca. 75 l/s errechnet; bei einem Starkregenereignis kommen nochmals 122,5 l/s hinzu. Zur Begrenzung der Abflussmenge sind folgende baulichen Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünung der nicht durch technische Aufbauten in Anspruch genommenen Dachflächen sowie des Innenhofes
- Installation von Retentionsboxen im Bereich der begrünten Dachflächen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Bewässerung der Pflanzen
- Errichtung von Regenwassertanks im Untergeschoss (Regenwassertank zur Speisung des Grünflächenbewässerungssystems mit Überlauf in einen Rückhaltetank mit Notüberlauf)

Aufgrund der Vordimensionierung dieser Maßnahmen kann die resultierende Abflussmenge auf 35 l/s begrenzt und nach Aussage der Stadtentwässerung Dresden in das Kanalnetz eingeleitet werden. Die Einleitung soll vorzugsweise über den Schacht 01L329 in der Theaterstraße oder gegebenenfalls auch in den noch zu realisierenden Kanal in der Gernikastraße erfolgen.

Das geplante Vorhaben ist bauordnungsrechtlich als Sonderbau (§ 2 Abs. 4 SächsBO) einzutragen und somit von der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO ausgenommen: Ein konkreter Nachweis der zur Einleitbegrenzung in das Kanalnetz erforderlichen Auslegung der beschriebenen baulichen Maßnahmen kann deshalb dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Stromversorgung

Im nördlichen Gehweg der Schweriner Straße sowie im südlichen Gehweg der Theaterstraße sind Leitungen zur Stromversorgung mit Mittel- und Niederspannung verlegt. Der Abstand der Leitungen in der Schweriner Straße von der Plangebietsgrenze beträgt ca. 0,50 bis 0,75 m. Die Leitungen in der Theaterstraße sind überwiegend in den oberirdischen Kabelverteiler 00018 (OKV) eingebunden, der unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt.

Aufgrund der noch frühen Planungsphase für die technische Ausstattung stehen noch keine Angaben zur Lage der Hausanschlüsse an die öffentliche Stromversorgung zur Verfügung. Nach einer ersten Abschätzung beläuft sich der Energiebedarf auf ca. 800 kVA (zuzüglich Bedarf für Elektromobilität). Im zur Schweriner Straße hin orientierten südwestlichen Bereich des Vorhabens ist im 1. UG eine Trafostation mit zwei 630 kVA-Transformatoren zuzüglich einer Reservebox (Installation eines Transformators für die Versorgung von Ladestationen Elektromobilität) vorgesehen: Deshalb wird ein Anschluss an die in der Schweriner Straße verlaufenden Mittelspannungstrassen 0112 oder 0125 bevorzugt.

Das vom Schauspielhaus ausgehende Luftkabel zur Stromversorgung einer im Zuge der Planrealisierung abzubrechenden Baracke sowie ein inzwischen funktionsloser Flächenerder

²⁷ iKD Ingenieur-Consult GmbH (2024): Erschließungskonzept Medien

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 32 von 50

(Baustromstation Neubauvorhaben Schweriner Straße 12) werden zurückgebaut. Aufgrund der derzeit vorgesehenen Anordnung des Baugrubenverbau für das Vorhaben sieht folgende bauzeitlichen Eingriffe in bestehende Stromversorgungstrassen erforderlich:

- Die in der Schweriner Straße verlaufenden Versorgungstrassen 0002 (Niederspannung) sowie 0112 und 0125 (Mittelspannung) müssen auf eine noch festzulegende Trasse im Bereich des nördlichen Gehweges umverlegt werden.
- Die OKV 00018 an der Theaterstraße als Teil des Hausanschlusses des Schauspielhauses muss zurückgebaut werden. Während der Bauphase kann die Stromversorgung des Schauspielhauses durch eine direkte Anbindung an die Niederspannungstrasse 00005 erfolgen. Nach dem Abschluss der Verbauarbeiten muss die OKV 0018 an geeigneter Stelle mit einer bestandsgleichen Netzverknüpfung neu errichtet werden.

Fernwärme

Das Vorhaben soll in Übereinstimmung mit dem Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Dresden (IEK 2024) mit Fernwärme versorgt werden; auf die Erläuterungen zum IEK in Ziffer 3.3 wird verwiesen.

Sowohl in der Schweriner Straße (Endstrang KMR 150/250 bis zur südwestlichen Ecke des Plangebietes) als auch in der Theaterstraße (Endstrang KMR 150/250 an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes) sind Anlagen zur FernwärmeverSORGUNG vorhanden. Diese Anlagen werden durch den Baugrubenverbau für das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund des aktuellen Standes der Planung für die technische Ausstattung stehen noch keine konkreten Angaben zu Lage und Nennweite der Hausanschlussleitungen zur Verfügung. Nach einer ersten Abschätzung beläuft sich der Fernwärmeverbrauch des Vorhabens auf ca. 650 kW. Eine Anbindung an Fernwärmestrasse in der Theaterstraße wird bevorzugt; die Wärmeübergabestation wird im Gebäude angeordnet. Der Vorhabenträger wird rechtzeitig die erforderlichen Abstimmungen und vertraglichen Regelungen mit der DREWAG veranlassen.

Gasversorgung

Gasversorgungsanlagen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben jedoch ohnehin nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Im Nahbereich des Plangebietes (u.a. jeweils im südlichen Gehweg der Schweriner Straße und der Theaterstraße) sind jeweils Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom Technik GmbH (DT) und der Vodafone Deutschland GmbH (VD) verlegt. Der Anbieter für die Versorgung des Vorhabens steht noch nicht fest. Im Falle der DT ist eine Abstimmung 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten erforderlich.

Aufgrund der derzeit vorgesehenen Anordnung des Baugrubenverbau für das Vorhaben ist ein bauzeitlicher Eingriff in die Kabeltrasse der VD in der Theaterstraße (Anschluss Schauspielhaus) erforderlich: In Abstimmung mit dem Netzbetreiber ist deshalb während der Bauzeit eine Ersatzversorgung vorzusehen.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 33 von 50

Fernmeldekabel

Im Nahbereich des Plangebietes (Schweriner Straße, Theaterstraße und westlich der geplanten Gernikastraße) befinden sich Fernmeldekabeltrassen der DREWAG mit Kupfer- und Lichtwellenkabeln. Diese Anlagen werden durch den Baugrubenverbau für das Vorhaben nicht berührt. Zur Zählerauslesung des Wärmeverbrauchs ist ein Anschluss bevorzugt an die in der Theaterstraße verlaufende Kabeltrasse (Verteilerschacht 3001) vorgesehen; alternativ kann der Anschluss auch über eine im unterirdischen Gleichrichterunterwerk der Dresdner Verkehrsbetriebe AG am Postplatz vorhandene Einschleifung der Fernmeldeanlagen der DREWAG erfolgen.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet selbst sind Straßenbeleuchtungsanlagen weder vorhanden noch mangels geplanter öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Streckenkabel NYY-J4x16 für die neu errichtete Straßenbeleuchtungsanlage in der Schweriner Straße verläuft in einem Abstand von ca. 0,50 m von der südlichen Plangebiets- bzw. Baufeldgrenze. Die Masten selbst stehen in einem Abstand von ca. 4,50 m. Die Abspannung der luftverkabelten Beleuchtungsanlage an der Theaterstraße erfolgt über zwei unmittelbar an der nördlichen Plangebiets- bzw. Baufeldgrenze sowie durch Wandverankerung am gegenüberliegenden Schauspielhaus. Aufgrund der derzeit vorgesehenen Anordnung des Baugrubenverbau für das Vorhaben sind folgende bauzeitlichen oder auch dauerhaften Eingriffe in die bestehenden Anlagen erforderlich:

- Das Streckenkabel der Beleuchtungsanlage an der Schweriner Straße ist vor Einbau der Verbauträger auf eine noch festzulegende neue Trasse im nördlichen Gehweg zu verlegen; im Anschluss müssen drei Beleuchtungsmasten wieder angeschlossen werden.
- Vor Baubeginn muss die luftverkabelte Beleuchtungsanlage in der Theaterstraße zwischen Postplatz und Malergässchen zurückgebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich ein bauzeitliches Provisorium erforderlich wird. Zur endgültigen Lösung nach Bau fertigstellung bestehen noch keine gesicherten Vorstellungen. Sowohl die bauzeitliche als auch die endgültige Lösung ist vom Vorhabenträger rechtzeitig mit dem Straßen- und Tiefbauamt der Landeshauptstadt Dresden abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über die geplante Gernikastraße. Der Standplatz für Abfallbehälter befindet sich im Erdgeschoss des geplanten Vorhabens und dient gleichzeitig als Bereitstellungsfläche. Aus der zu erwartenden Gesamtabfallmenge (Restabfall, Verpackungsabfall, Papier/Pappe und Bioabfall) von ca. 11.000 Litern / Woche und einem zweiwöchentlichen Regelentleerungsturnus ergibt sich für die Abfallbehälter ein Flächenbedarf von ca. 90 m² (E-Mail SGL Abfallwirtschaftsplanung/Grundsatz vom 21.02.2024: Grobschätzung Abfallvolumen und Stand- bzw. Bereitstellungsfläche). Bei der Ausbildung des Transportweges zu den Entsorgungsfahrzeugen werden die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Dresden berücksichtigt (z. B. Herstellung erforderlicher Bordsteinabsenkungen zwischen Gehweg und Fahrbahn).

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 34 von 50

Lichtsignalanlagen

Im nördlichen Gehweg der Schweriner Straße verläuft in einem Abstand von ca. 0,25 m zur südlichen Plangebiets- bzw. Baufeldgrenze eine Kabeltrasse (Kupfer- und LWL-Kabel) zur Ansteuerung von Lichtsignalanlagen; ein Streckenschachtbauwerk liegt teilweise im Plangebiet. Aufgrund der derzeit vorgesehenen Anordnung des Baugrubenverbaus für das Vorhaben ist ein bauzeitlicher Eingriff erforderlich. Die Kabeltrasse muss vor Einbau der Verbauträger zwischen den bestehenden Streckenschächten östlich und westlich des Plangebietes auf eine mit dem Straßen- und Tiefbauamt noch abzustimmende neue Trasse innerhalb des Gehwegs verlegt werden.

Anlagen der Dresdner Verkehrsbetriebe AG (DVB)

Im nördlichen Gehweg der Schweriner Straße verlaufen in einem Abstand von ca. 0,25 bis 0,70 m zur Plangebiets- bzw. Baugrenze mehrere Kabeltrassen (Kupfer- und Lichtwellenkabel). Aufgrund der derzeit vorgesehenen Anordnung des Baugrubenverbaus für das Vorhaben müssen diese Kabel vor Einbau der Verbauträger auf eine mit der DVB noch abzustimmende Trasse innerhalb des Gehwegs umverlegt werden.

Östlich den Plangebietes befindet sich unter dem Postplatz ein Gleichrichterunterwerk (GUW). Das Einstiegsbauwerk des GUW sowie ein Teil des anschließenden unterirdischen Ganges liegen im Plangebiet und sind im Grundbuch von Flurstück Nr. 3325 dinglich gesichert. Das Einstiegsbauwerk dient gleichzeitig der Frischluftversorgung des GUW; die Abluft wird aktiv über eine Öffnung in der Litfaßsäule auf dem Postplatz abgeführt. In dem unterirdischen Gang ist außerhalb des Palgebietes eine zweite Zugangstür installiert worden. Mit der DVB wurde abgestimmt, dass das Einstiegsbauwerk und der unterirdische Gang mindestens bis zur Plangebietsgrenze unter folgenden Bedingungen zurückgebaut werden können:

- Die Erhaltung und dauerhafte Sicherung der Belüftung des GUW müssen gewährleistet sein; eine baulich und in der Lage angepasste Integration der Zuluftöffnung in das Gebäude ist möglich.
- im Fall von Veränderungen an den Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser muss der ununterbrochene Betrieb der GUW gewährleistet sein.
- Der Zugang zum GUW kann über eine Anbindung des unterirdischen Ganges an die Tiefgarage des Vorhabens erfolgen. Dazu sind auch bauliche Anpassungen u.a. hinsichtlich der vorhandenen zweiten Zugangstür erforderlich.
- Der jederzeitige ungehinderte Zugang zum GUW durch die Tiefgarage muss organisatorisch und vertraglich gesichert werden.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des zentrumsnahen urbanen Stadtquartiers ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 (siehe Ziffer3.1), der für die an das Vorhabengebiet angrenzenden Baugebiete durchgängig eine hohe bauliche Dichte (Traufhöhen max. 23 m bzw. max. sechs Geschosse) festsetzt. Für das durch den vorhabenbezogenen Be-

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 35 von 50

bauungsplan überlagerte Baugebiet MK 3 (Kerngebiet) sieht der Bebauungsplan Nr. 54 entlang der nordwestlich angrenzenden Verkehrsfläche des verlängerten Malergässchens (geplante Gernikastraße) eine max. sechsgeschossige Bebauung vor, die zum Postplatz hin auf max. drei Geschosse abgestuft ist: diese Festsetzungen greifen die hier ursprünglich geplante Erweiterung des Staatsschauspiels Dresden (Probebühnenzentrum) auf, für die kein Bedarf mehr besteht.

Stattdessen wird nun mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Realisierung des Geschäftshauses „Post Kontor“ vorbereitet; zu dessen konkreter Ausgestaltung ein zweistufiges Werkstattverfahren (siehe Ziffer 6.1) durchgeführt und der erstplatzierte Entwurf von der Gestaltungskommission zur Weiterbearbeitung empfohlen worden ist.

8.1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung des konkreten Vorhabens „Post Kontor“ bzw. dessen Baufeld; er umfasst die Flurstücke 3331, 3324 und 3325 der Gemarkung Altstadt I. (siehe Ziffer 2.1)

Im direkten Umfeld des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 Gebäude errichtet bzw. sind geplant (Erweiterungsbau Bürgeramt); außerdem wurden Freiraumgestaltungen realisiert. Ein Planungsbedarf liegt in diesen Bereichen nicht vor.

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie des nach dem Vorhabenplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungskanons wäre die Festsetzung eines Sondergebietes nicht gerechtfertigt.

Der Vorhabenträger, die CCD Projektentwicklung GmbH & Co. KG, beabsichtigt entsprechend dem Vorhabenplan die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes. Ergänzend sollen auch Anlagen und Nutzungen zulässig sein, die diese Hauptnutzung sinnvoll ergänzen bzw. an dem Standort angemessen platziert sind. Im Rahmen dieses Nutzungskanons sind keine nachteiligeren Auswirkungen zu erwarten, als dies für den aktuellen Nutzungszweck bereits untersucht worden ist. So sind neben Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsräumen auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und kleinflächige Läden mit maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sind insbesondere im Erdgeschoss realisierbar. Die maximale Größe von 500 m² Verkaufsfläche ergibt sich aus den geplanten Nutzungseinheiten des Vorhabenplanes.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Bauvorhaben wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse, der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese orientieren sich am Gebäudeumfeld des Postplatzes einschließlich der damit verfolgten städtebaulichen Leitgedanken hinsichtlich der Ausbildung von Straßen- und Platzfolgen. Die Festsetzungen schaffen den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung des in einem Werkstattverfahren entwickelten städtebaulichen Konzeptes für das geplante Vorhaben (siehe Ziffer 6.1). Da das Maß der baulichen Nutzung durch

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 36 von 50

diese Vorgaben sowie die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinreichend bestimmt wird, kann von der zusätzlichen Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) abgesehen werden.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Für das vorgesehene Gebäude wird eine Gebäudehöhe vorgegeben, die sich bis zur Oberkante der Attika des festgesetzten Flachdachs bemisst. Die städtebaulichen Vorgaben für den ‚Lückenschluss‘ zwischen Schauspielhaus und Zwinger Forum wurden in Übereinstimmung mit den umliegenden und überwiegend bereits bebauten Baufeldern entwickelt. Demnach ist eine maximale Gebäudehöhe von 23 m mit höchstens sechs Geschossen realisierbar.

Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend des Vorhabenplans eine Höhe von 112,00 m ü. NHN (im DHHN2016) festgesetzt. Dies ist die eingemessene Bestandshöhe des Geländes an der südwestlichen Gebäudeecke.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen

Die im Vorhabenplan dargestellten technischen Anlagen auf dem Dach sind zum einen für die Funktionstüchtigkeit der Gebäudetechnik notwendig und zum anderen zur Nutzung von Sonnenergie vorgesehen. Im nordwestlichen, dem Postplatz abgewandten Bereich des Gebäudes sollen die notwendigen technischen Anlagen für die Gebäudetechnik zugunsten einer zusammenhängenden begrünten Dachfläche gesammelt angeordnet werden. Diese technischen Anlagen können teilweise bauliche Höhen bis zu 4,00 m aufweisen. Damit die Dachaufbauten die Gebäudeansichten und damit das Stadtbild nicht beeinträchtigen, werden weitere Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung (siehe Ziffer 8.2.1) getroffen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen ist die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 23,00 m zulässig.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt gemäß § 19 BauNVO vor, welcher Anteil des jeweiligen Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54.1 wird für das Baugebiet eine GRZ von 1,0 festgesetzt, was einem Überbauungsgrad von 100 % entspricht. Aufgrund der Lage des Vorhabens im Stadtzentrum, seiner kompakten Bebauung als Teil des städtebaulichen Ensembles des Postplatzes und seiner angrenzenden Gebäude, ist eine vollflächige Unterbauung des gesamten Grundstückes mit einer alle notwendigen Stellplätze fassenden Tiefgarage erforderlich.

8.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Geschlossene Bauweise

Für die Bebauung wird eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Das Gebäude kann somit in Anlehnung an das städtebauliche Konzept und entsprechend dem Vorhabenplan errichtet werden.

Baulinien und Baugrenzen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele werden umlaufend Baulinien festgesetzt, nach denen direkt an die jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen herangebaut werden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 37 von 50

muss (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Um die in Ziffer 6.2 beschriebene Ausformung des Fassadenreliefs am Postplatz zu ermöglichen, wird an der Südostfassade des Vorhabens das Abweichen von der festgesetzten Baulinie um jeweils bis zu 0,30 m (Hervor- und Zurückspringen der Fassade) zugelassen.

Der geplante Innenhof des Vorhabens weitet sich mit zunehmender Höhe geschossweise auf. Dadurch wird auch eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Gebäudeteile ermöglicht. Für den Innenhof werden entsprechend der vorgesehenen Aufweitung geschossbezogene Baugrenzen festgesetzt. An diese Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend herangebaut werden.

8.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind die erforderlichen Stellplätze gebäudeintegriert unterzubringen. Da das komplette Baufeld bis an die Baulinie zu bebauen ist, sind nur unterirdische Garagen und Stellplätze zulässig. Die Abstellplätze für Lastenräder, die aufgrund der leichteren Zugänglichkeit im Erdgeschoss vorgesehen sind, zählen nicht zu den Stellflächen.

Der Umgriff der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage entspricht dem kompletten Baufeld, so dass auf eine gesonderte zeichnerischen Flächenfestsetzung im Plan verzichtet wird.

8.1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Prägende städtebaulichen Elemente für die bauliche Ausformung des Vorhabens wie der direkt an die umlaufenden Verkehrsflächen angrenzende Baukörper sowie die Gebäudehöhe greifen die Festsetzungen und Intentionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54, Dresden - Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße auf (siehe auch Ziffer 3.1); das Vorhaben bildet den letzten noch fehlenden ‚Stadtbaustein‘ am Postplatz.

An den umlaufenden Verkehrsflächen sind deshalb Baulinien festgesetzt, an die herangebaut werden muss (§ 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von maximal 23,00 m können die gesetzlichen Abstandsflächen (Wandhöhe prinzipiell 23 m x 0,4 H = 9,20 m) an der Theaterstraße, der Schweriner Straße sowie der geplanten Gernikastraße nicht entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 2 SächsBO bis zur Mitte der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden; dies trifft im Übrigen auch auf sämtliche im Nahbereich des Vorhabengebietes beidseitig der Schweriner Straße bereits realisierten Neubauvorhaben zu.

Entlang der vorstehend genannten Straßen werden deshalb nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, die jeweils bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Theaterstraße (= 5,40 m), der Schweriner Straße (= 8,15 m) und der Gernikastraße (= 5,60 m) nachgewiesen werden können: hinsichtlich des jeweils festgesetzten Maßes wird auf die Textliche Festsetzung I 3.2 verwiesen.

Das festgesetzte Maß H nimmt gemäß § 6 Abs. 4 SächsBO Bezug auf die aus der zulässigen Gebäudehöhe von maximal 23 m sowie der jeweiligen Geländeoberfläche (Höhe ü. NHN) resultierende Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika. Da der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe von 112 m ü. NHN (Textliche Festsetzung I 2.1) an der Ecke Postplatz / Schweriner Straße etwas höher als die umlaufenden Straßen liegt, ergeben sich hier in unterschiedlichem Maß geringfügig über der zulässigen Gebäudehöhe liegende Wandhöhen. Sie sind bei

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 38 von 50

dem festgesetzten Maß H in der Weise berücksichtigt, dass die Abstandsflächen in jedem Fall bis zur Mitte der jeweiligen Verkehrsfläche nachgewiesen werden können.

Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung dient dem Brandschutz sowie der ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Belange des Brandschutzes werden durch die Breiten der Verkehrsflächen von Theaterstraße, Schweriner Straße und Gernikastraße zwischen ca. 11,50 m und ca. 16,00 m gewahrt: dadurch ist der in § 30 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorgegebene Mindestabstand von 5 m zu allen bestehenden oder baurechtlich zulässigen künftigen Gebäuden gesichert. Für das Vorhaben wurde nach dem aktuellen Stand der Planung ein Brandschutzgrobkonzept erstellt, das Aussagen zu allen relevanten Kriterien enthält. Das Vorhaben wird als Sonderbau bzw. in die Gebäudeklasse 5 eingestuft. Gesonderte Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen sind wegen der umlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Aufgrund der bauseitig vorgesehenen Rettungswege sind auch keine Aufstellflächen zur Sicherung des 2. Rettungsweges durch anleiterbare Fenster erforderlich.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Belichtungsgutachten erstellt, das nutzungsbezogen sowohl die Konsequenzen der bereits vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung für das Vorhaben selbst als auch umgekehrt dessen Auswirkungen auf die vorhandene bzw. planungsrechtlich zulässige Umgebungsbebauung untersucht. Gesetzliche Vorgaben über die Tageslichtversorgung von Aufenthaltsräumen bestehen nicht. Zur Bewertung wird deshalb die im August 2021 neu veröffentlichte DIN 5034 Teil 1 ‚Tageslicht in Innenräumen‘ herangezogen. Für Arbeitsräume wie Büros verweist die DIN 5034 auf die ‚Technischen Regeln für Arbeitsstätten‘ ASR 3.4 ‚Beleuchtung‘. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Bei Arbeitsräumen wie Büros kann von einer ausreichenden Tageslichtversorgung ausgegangen werden, wenn der Tageslichtquotient am Arbeitsplatz in einer Höhe von 0,85 m über dem Boden mindestens 2,0 % beträgt.
- Bei Wohnräumen sollte der Tageslichtquotient in einer Höhe von 0,85 m in halber Raumtiefe und jeweils 1 m Abstand von den Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % betragen. Zusätzlich werden bei Wohngebäuden nach DIN 17037 Anforderungen an die Besonnungsdauer gestellt, deren Einhaltung in dem Belichtungsgutachten ebenfalls untersucht worden ist.

Die Berechnung der jeweiligen Tageslichtquotienten erfolgt anhand eines digitalen Gelände- und Gebäudemodells mit allen vorhandenen bzw. geplanten oder zulässigen Gebäuden für einzelne detailliert modellierte Zonen bzw. Räume. Dabei wurden hinsichtlich der Lage zur jeweiligen Nachbarbebauung repräsentative Räume in den unteren Etagen (EG / 1. OG bzw. 1. OG / 2. OG) untersucht, bei denen zwangsläufig von einer geringeren natürlichen Belichtung als in den darüber liegenden Etagen auszugehen ist.

Untersuchungsergebnisse Geschäftshaus „Post Kontor“

Hier wurden zu sämtlichen Gebäudefassaden orientierte Bereiche im EG sowie im 1. OG untersucht. In Fensternähe liegen die errechneten Tageslichtquotienten durchgängig und deut-

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 39 von 50

lich über 2 %. Angesichts der jeweiligen Gebäudetiefe wird diese Anforderung in den mittleren und weiter von den Fenstern entfernten Teilflächen jedoch verfehlt, so dass Dauerarbeitsplätze vorzugsweise in fensternahen Bereichen angeordnet werden sollten. Da die Belichtung nicht nur von den baulichen Verhältnissen, sondern auch von astronomischen und meteorologischen Gegebenheiten beeinflusst wird, ist bei Arbeitsstätten regelmäßig eine zusätzliche künstliche Beleuchtung erforderlich. Im Einzelnen wird auf die detaillierte Darstellung der Berechnungsergebnisse in Ziffer 4.1 des Belichtungsgutachtens verwiesen.

Untersuchungsergebnisse Umgebungsbebauung

Im Belichtungsgutachten werden angesichts der durchgängigen Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen sämtliche vorhandenen bzw. zulässigen Nachbargebäude untersucht:

- Gebäude des Staatsschauspiels Dresden (nordöstlich des Vorhabens)
- geplanter Erweiterungsbau Bürgeramt (nordwestlich des Vorhabens)
- Wohngebäude Schweriner Straße (westlich des Vorhabens)
- Bürogebäude und Hotel „Zwinger Forum“ (südlich des Vorhabens)

Die konkrete Lage dieser Gebäude sowie der jeweils untersuchten Bereiche können dem Gutachten entnommen werden. Dabei wird jeweils die ‚Ist-Situation‘ (ohne „Post Kontor“) der modellierten Situation mit „Post Kontor“ gegenübergestellt.

Die Untersuchungsergebnisse für das **Gebäude des Staatsschauspiels Dresden** werden in Ziffer 4.2.3 des Belichtungsgutachtens dargestellt. In Richtung des „Post Kontors“ liegen unter anderem Verkehrsflächen und auch Büroflächen. Da keine Planunterlagen über die konkreten Nutzungen zur Verfügung standen, wurden für die Untersuchung fiktive Büroräume im 1. und 2. OG modelliert. Sowohl bei der Berechnung ohne als auch mit „Post Kontor“ werden die Anforderungen der ASR 3.4 (Tageslichtquotient mindestens 2 %) nicht erfüllt; dabei sind die Unterschiede zwischen Ist- und Planzustand zu vernachlässigen. Maßgebend für diese Situation sind die bauzeitüblichen Fenstergrößen an der rückwärtigen Fassade des Gebäudes.

Die Untersuchungsergebnisse für den geplanten **Erweiterungsbau des Bürgeramtes** sind in Ziffer 4.2.2 des Belichtungsgutachtens dargestellt. Die Modellierung des Erweiterungsbaus basiert auf der Bedarfsplanung aus dem Jahr 2018 für das Erdgeschoss; weitere Pläne standen nicht zur Verfügung. Die Bedarfsplanung sieht im Erdgeschoss zum „Post Kontor“ hin Verkehrsflächen vor. Als Grundlage für die Bewertung der Tageslichtsituation wurden deshalb beispielhaft Büroräume an der dem Bauvorhaben zugewandten Südostfassade im 1. und 2. OG angenommen. Dabei wird ohne Berücksichtigung des „Post Kontors“ jeweils ein Tageslichtquotient von >2 % erreicht. Mit „Post Kontor“ werden im fensternahen Bereich ebenfalls >2 % erreicht. Grundsätzlich liegt es deshalb nahe, entsprechend dem vorliegenden Erdgeschossplan Arbeits- und Aufenthaltsflächen in den unteren Geschossen zum Innenhof hin anzuordnen bzw. primär in den oberen Geschossen vorzusehen.

Das **Wohngebäude Schweriner Straße** westlich des „Post Kontors“ wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Im Belichtungsgutachten werden Wohnräume im 1. und 2. OG des zum „Post Kontor“ orientierten östlichen Gebäudeabschlusses untersucht, deren natürliche Belichtung aufgrund der Verschattung am kritischsten ist. In der Ist-Situation werden die Vorgaben der DIN 5034 (Tageslichtquotient im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 40 von 50

Punkt wenigstens 0,75 % bzw. bei Eckräumen mindestens 1,0 %) bei allen untersuchten Räumen eingehalten. Unter Berücksichtigung des „Post Kontors“ gilt dies mit Ausnahme des mittigen Raumes im 1. OG ebenfalls: hier wird in halber Raumtiefe der Tageslichtquotient von >0,9 % jedoch nur geringfügig unterschritten. In der Summe wird durch das vorliegende Bauvorhaben lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Belichtungssituation verursacht. Ergänzend wurde gemäß DIN 5034 auch die Besonnungsdauer der Fassaden untersucht. Nach der DIN 17037 sollte jede Wohnung mindestens einen Wohnraum mit der niedrigsten Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer an einem Stichtag zwischen dem 01. Februar und dem 21. März aufweisen (gering 1,5 Std., mittel 3,0 Std., hoch 4,0 Std.). Diese Voraussetzung wird sowohl in der Ist-Situation als auch unter Berücksichtigung des Post Kontors erfüllt. Im Einzelnen wird auf Ziffer 4.2.4 des Belichtungsgutachtens verwiesen.

Die Untersuchungsergebnisse für den südlich des „Post Kontors“ liegende Büro- und Hotelkomplex ‚Zwinger Forum‘ sind in Ziffer 4.2.1 des Belichtungsgutachtens dargestellt. Der dem „Post Kontor“ benachbarte Gebäudeteil wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt; in den Obergeschossen befinden sich Büroflächen. Da der Mieterausbau im vorhandenen Grundriss des für die Untersuchung herangezogenen 1. Obergeschosses noch nicht eingezeichnet ist, wurden in der Untersuchung beispielhafte Büroflächen angenommen. Im Ist-Zustand wird die Anforderung der ASR 3.4 ‚Beleuchtung‘ (Tageslichtquotient >2,0 %) durchgängig erfüllt. Unter Berücksichtigung des Post Kontors liegt der Tageslichtquotient in den fensternahen Bereichen ebenfalls bei >2,0 %: da Dauerarbeitsplätze üblicherweise in Fensternähe angeordnet werden, kann auch in diesem Fall von einer Einhaltung der ASR 3.4 ausgegangen werden.

Resümee

Die städtebaulich gewünschte und überwiegend bereits realisierte kompakte Bebauung des urbanen Quartiers bleibt zwangsläufig nicht ohne Konsequenz für die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen. Im Belichtungsgutachten werden unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens die jeweils kritischsten Bereiche der unteren Etagen untersucht und nach den maßgeblichen Normen bewertet:

- Bei der bereits vorhandenen Wohnbebauung werden die Mindestanforderungen an Belichtung und Besonnung eingehalten.
- Bei den vorhandenen und geplanten Büroflächen werden im Regelfall die Mindestanforderungen an die Belichtung in Fensternähe ebenfalls eingehalten. Bei fensterabgewandten Teilstücken können Belichtungsdefizite für Dauerarbeitsplätze gegebenenfalls durch Ersatzmaßnahmen nach der ASR 3.4 (tageslichtähnliche künstliche Beleuchtung) kompensiert werden. Ausnahme von dieser Regel ist aufgrund der beschriebenen baulichen Gegebenheiten die im Gebäude des Staatsschauspiels Dresden untersuchte Büronutzung.

Für die jeweils höher liegenden und nicht untersuchten Etagen der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung können tendenziell bessere Werten für die natürliche Belichtung und die Besonnungsdauer unterstellt werden.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 41 von 50

8.1.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Wie in Ziffer 8.1.2 erwähnt, sind die in § 12 BauNVO aufgeführten Stellplätzen und Garagen ohne gesonderte Festsetzung im Baugebiet zulässig. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Fläche ist eine Tiefgarage vorgesehen (siehe Ziffer 7.1), in der die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder untergebracht werden. Abstellplätze für Lastenräder, die aufgrund ihrer Größe im Erdgeschoss untergebracht werden, fallen nicht unter den Begriff ‚Stellplatz‘.

8.1.8 Verkehrsflächen

Zufahrt zur Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Theaterstraße im Bereich der nordöstlichen Ecke des Gebäudes. Entsprechend der Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum in Dresden sollte die Tiefgarageneinfahrt mit geschlossenem Tor in der Fassadengliederung nicht als ein „Loch“, sondern als ein „Tor“ erscheinen. Der Bereich der Zufahrt ist mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt, um eine zweispurige Ein- und Ausfahrt mit Schrankenanlage einplanen zu können und gleichzeitig einen ausreichend großen Spielraum für die Einordnung in die Fassadengliederung zu ermöglichen.

8.1.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Umsetzung der Planungsziele werden unter Berücksichtigung des Begrünungskonzeptes des Büros Hennig Larsen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe zum begrünten Promenadenring sollen die innerstädtischen Grünstrukturen innerhalb der Gebäudestruktur ergänzt werden. Dies soll mit drei geeigneten Maßnahmen (Grüntypologien) am Gebäude realisiert werden: Dachbegrünung, terrassiertes Fassadengrün und Begrünung des Innenhofes. Ziel ist eine hohe klimatische Effizienz der Begrünung sowie die Akzentuierung der architektonischen Elemente hin zu einer überzeugend wertigen Arbeitsatmosphäre des zukünftigen „Post Kontors“. Grundlegend für die nachhaltige Gestaltung ist die Kombination mit dem Regenwassermanagement (sh. Ziffer 7.2) des Gebäudes. Die synergetische Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention) soll eine wirtschaftliche Versorgung der geplanten Vegetation sicherstellen.

Die Dachflächen sind als extensives Solardach vorgesehen; neben Kräutern, Gräsern und Stauden sollen zusätzliche Module zur Steigerung der Artenvielfalt (z. B. Substratmodellierung von mindestens 15 cm, Totholz, Sand- und Kiesecken sowie temporäre Wasserstellen) eingesetzt und nach Möglichkeit auch die Voraussetzung für die Ansiedlung bisher im Plangebiet vorhandener Arten geschaffen werden. PV-Module werden dafür aufgeständert, notwendige Technikaufbauten sollen eingegrünt werden.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 42 von 50

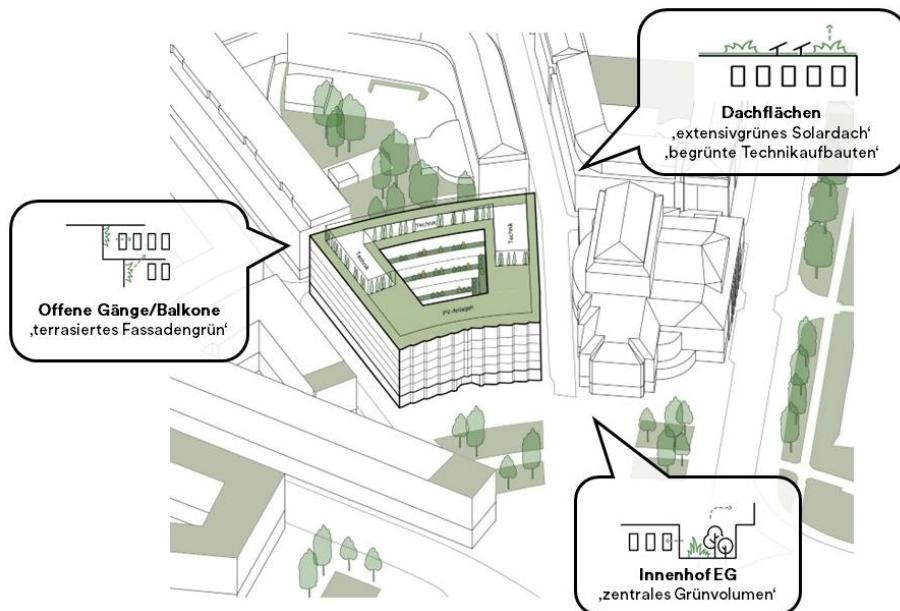


Abb. 3: Grüntypologien (Darstellung: Henning Larsen)

Entlang der Fassaden des Innenhofes ist auf den alternierenden offenen Gängen/Balkonen ein terrassiertes Fassadengrün vorgesehen, das durch troggebundene Vegetation in Form von Stauden und Gräsern die einzelnen Geschosse optisch wirksam miteinander verbindet. Ausreichend große Kästen mit Maßen von mindestens 50 cm in Höhe und Tiefe bieten genügend Substrattraum für die Durchwurzelung der Pflanzen.

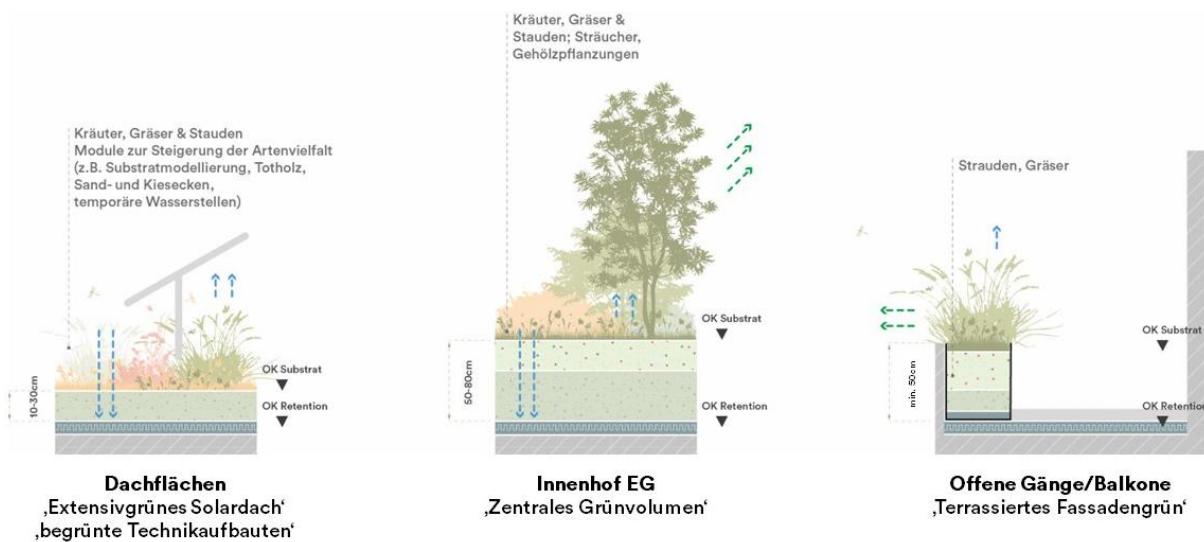


Abb. 4: Schema Grüntypologien (Darstellung: Hennig Larsen)

Der Innenhof bildet eine zentrale Grünfläche innerhalb des Gebäudes. Mit einer Überdeckung der Tiefgarage mindestens 60 cm entsteht ausreichend Wurzelraum für eine facettenreiche Bepflanzung bis hin zu Gehölzen von mehreren Metern Höhe. Diese tragen ebenfalls zur geschoßübergreifenden Gesamtwirkung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 43 von 50

Die Dachflächen, die nicht durch die notwendigen technischen Anlagen in Anspruch genommen werden, sollen begrünt werden. Zur Förderung der Biodiversität soll der Vegetationsbestand der Dachbegrünung wechselhaft dicht sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Um auch bei geringem Niederschlag die erforderliche Pflege sicherstellen zu können, sollte außerdem die Möglichkeit einer Bewässerung eingeplant werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen. Die erhöhte Neigung (ab etwa 10°) verbessert den Selbstreinigungseffekt der Module. Abfließendes Regenwasser wäscht Pollen etc. von der Moduloberfläche ab. Die darunterliegende Vegetation wird von den Modulen kaum beeinflusst.

Die in den zwei Untergeschossen befindliche Tiefgarage wird zum Teil von den Flächen des Innenhofes überdeckt. Damit eine intensive Begrünung dieser Flächen erfolgen kann, muss eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm hergestellt werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die offenen Gänge und Balkone des Innenhofs sind mit fassaden- und bodengebundenen Pflanzen zu begrünen. Diese Begrünungen erhöhen die Aufenthaltsqualität in den Büroräumen und im Innenhof erheblich und wirken sich zugleich positiv das (Mikro-)Klima aus.

Bei der Begrünung ist darauf zu achten, dass die angrenzenden Büroräume gemäß Arbeitsstättenrichtlinie ausreichend belichtet werden können.

Mit einer Fassadenbegrünung im Innenhof werden die ökologischen Potentiale des Neubaus erhöht und ein sozioästhetischer Mehrwert für die Nutzung erzielt. Aus bauphysikalischer Sicht kann die Fassadenbegrünung vor Witterungseinflüssen schützen und sich verbessernd auf Wärme-, Kälte-, und Schallschutz von Gebäuden auswirken. Beanspruchung durch UV-Licht können vermindert werden. Zudem entstehen bioklimatische Vorteile: Mikroklima und Lufthygiene werden durch Ausgleich von Temperaturextremen (Wärmeinseleffekt) und verminderte Rückstrahlungsintensität (Verschattungsleistung) auf die Umgebung optimiert. Zusätzlich werden Luftfeuchtigkeit und -kühlung vermehrt (Verdunstungskühlleistung) sowie Staub gefiltert und gebunden. Aus ökologischer Sicht schaffen und erhöhen derartige Grünvolumen die lokale Biodiversität (Habitats- und Artenvielfalt) und optimieren den Lebensraum von Flora und Fauna und dessen übergeordnete Verknüpfung zur Umgebung.

Gehölzschutz

Der Umgang mit den Bestandsgehölzen im Plangebiet wird im Baugenehmigungsverfahren über die Gehölzschutzsatzung geregelt und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Unter Punkt IV. 3 der Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis gegeben. Ergänzend wird auf die Ausführungen zur Grünordnung in Ziffer 5.4 verwiesen.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 44 von 50

8.1.10 Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung einzusetzen sind

Nach den Zielen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes 2024 der Landeshauptstadt Dresden (siehe Ziffer 4.5) beruht die klimaneutrale Wärmeversorgung in dicht besiedelten Stadtteilen auf einer dekarbonisierten FernwärmeverSORGUNG. Zentrales Planungsinstrument ist die bereits begonnene kommunale Wärmeplanung und der Wärmetransformationsplan der SachsenEnergie AG für eine perspektivisch treibhausgasneutrale FernwärmeverSORGUNG.

Diese Versorgung wird im Rahmen des planungsrechtlich Möglichen gesichert: Es ist festgesetzt, dass bei der Errichtung des Gebäudes ein Anschluss an das Fernwärmennetz herzustellen ist. Darüber ist der Wärmebedarf zu decken, sofern dies nicht durch anderweitige Anlagen zur Nutzung von regenerativer Energie geschieht. Der Anschluss an das Fernwärmennetz wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 BauGB vereinbart. Gemäß Erschließungskonzeption²⁸ wird eine Wärmeübergabestation innerhalb des Gebäudes angeordnet.

8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Plangebiet

Das Plangebiet wird primär durch den Straßenverkehrs- und Straßenbahnverkehrslärm auf dem Postplatz und den umliegenden Straßen belastet. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Ziffer 5.6 wird verwiesen. Die ermittelten Vorbelastungen des Plangebietes bedingen Schutzmaßnahmen. Die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden aus dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten zum Außenlärm²⁹ abgeleitet. Sie dienen der Sicherung von dem Standort angemessenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung gemäß Punkt 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden. Dies betrifft in nahezu gleichem Maß (64 dB(A) - 65 dB(A)) alle Fassaden des Gebäudes. Auf einen Beiplan zum maßgeblichen Außenlärmpegel kann aus diesem Grund verzichtet werden.

Im Gutachten zum Außenlärm werden für sämtliche Fassaden geschossweise maßgebliche Außenlärmpegel angegeben. Von den festgesetzten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn die geschossweisen Berechnungen im Gutachten an einzelnen Fassaden bzw. Geschossen niedrigere Werte ausweisen. Im Vollzug ist die Einhaltung der oben genannten DIN 4109-1 nachzuweisen.

²⁸ iKD Ingenieur-Consult GmbH (2024): Erschließungskonzeption Medien

²⁹ ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Gutachten zum Außenlärm ABD 44148-01/24, Rev.01 zum Neubau Post-Kontor Postplatz Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 45 von 50

Schutzwürdige Umgebungsbebauung

Das geplante Vorhaben verursacht eine zusätzliche Lärmbelastung durch technische Anlagen auf dem Dach sowie die Zufahrt zur Tiefgarage an der Theaterstraße. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der jeweils als Kerngebiet (MK) festgesetzten schutzwürdigen Umgebungsbebauung darf der Schallleistungspegel (L_{WA}) der im nordöstlichen Dachbereich geplanten Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (siehe Beiplan 1 in den Textlichen Festsetzungen) entsprechend der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Schallimmissionsprognose³⁰ folgende Werte nicht überschreiten:

tags	(6:00 bis 22:00 Uhr)	98 dB(A)
nachts	(22:00 bis 6:00 Uhr)	83 dB(A)

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1 Dachgestaltung

Um Sichtbeeinträchtigungen vom Postplatz aus zu vermeiden, sollen technische bedingten Dachaufbauten mit einer Höhe von >2,30 m konsequent und wie im Vorhabenplan dargestellt auf dem nordwestlichen Dachbereich des Gebäudes platziert werden. Damit Dachaufbauten die Gebäudeansichten und damit das Stadtbild nicht beeinträchtigen, müssen sie - mit Ausnahme von gestalterisch integrierten Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie - außerdem mindestens um ihre Höhe hinter die Gebäudekante bzw. den jeweiligen Dachabschluss zurücktreten. Diese Festsetzung trägt dazu bei, Störungen der Dachlandschaft zu begrenzen. Die PV-Anlagen sollen als flache Elemente ausgeführt werden, so dass sie gestalterisch nicht in Erscheinung treten. Die Regelungen zur maximal zulässigen Höhenüberschreitung werden in Ziffer 8.1.3 erläutert.

8.2.2 Fassadengestaltung

Zur Umsetzung des Bauvorhabens werden für die Fassadengestaltung in Anlehnung an die historischen Gebäude der Umgebung monolithische, handwerkliche Materialien wie Natur- oder Betonwerkstein festgesetzt. Mit dem festgesetzten Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 20 % und 80 % werden sowohl sehr helle - z. B. weiße - als auch sehr dunkle Fassadenfarben ausgeschlossen. Dessen ungeachtet eröffnet diese Vorgabe ein breites Gestaltungsspektrum für die Gebäudeplanung. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sollte auf einen hohen Wert der ‚Total Solar Reflectance‘/TSR geachtet werden, damit die solare Strahlung optimal reflektiert wird und die thermische Aufheizung der Oberflächen begrenzt wird.

Die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, spiegelnde oder glänzende Glasoberflächen sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit reflektierenden Folien sind nicht zulässig. Diese Vorgabe sichert primär die angestrebte stadtgestalterische Qualität und dient darüber hinaus auch teilweise dem Vogelschutz (Vermeidung des Aufprallrisikos).

³⁰ ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Schallimmissionsprognose ABD 44148-02/24 Rev.02 für das Neubauvorhaben Postkontor Dresden (VB-Plan Nr. 6061 der Landeshauptstadt Dresden) Postplatz, 01067 Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 46 von 50

8.2.3 Werbeanlagen

Gemäß der Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum in Dresden³¹ sollte „Werbung am Gebäude möglichst zurückhaltend ausgebildet werden. Werbeanlagen sollen sich in ihrer Größe, Lage, Farbton und Material am Bestand der Architektur und des umgebenen Stadtraums orientieren. [...] Bevorzugt werden Einzelbuchstaben. Sie sollen i. d. R. in der Erdgeschosszone d. h. maximal bis zur Höhe der Fensterbank des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausgenommen davon sind einzelne Logos und Firmen-Schriftzüge, die sich in die Fassadengestaltung einfügen. Auf Leuchtkästen soll im Interesse einer nobleren Wirkung verzichtet werden.“ (D.9)

Aufgrund des Gebietscharakters sowie des damit verbundenen Qualitätsanspruches ist hinsichtlich Größe, Platzierung und Ausführung von Werbeanlagen Zurückhaltung geboten. Werbeanlagen sind deshalb nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig und sollen als integrierter Bestandteil der Fassaden wirken. Auch selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind aufgrund ihrer prägnanten Wirkung nicht zulässig.

Vollflächige Fensterfolien mit oder ohne Logo sind ebenfalls Werbeanlagen. Einrichtungen zum Sichtschutz im Erdgeschoss zählen deshalb auch zu den Werbeanlagen und sind für diesen Fall zulässig.

Im Rahmen des Bauantrages ist ein qualifiziertes Werbekonzept vorzulegen, das Dimensionierung und Gestaltung der Werbeanlagen auf den Fassadenflächen definiert.

8.3 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. in dessen Umfeld befinden sich folgende nach § 2 SächsDSchG geschützten Kulturdenkmale:

- ehemals Wartehäuschen am Postplatz („Käseglocke“)
- Schauspielhaus
- Theaterstraße 11, 13 und 15 (Stadthaus Dresden-Altstadt)
- Ostra-Allee 9 (ehem. Handelslehranstalt)
- Taschenberg 3 (Taschenbergpalais)
- Sachgesamtheit Zwinger mit Zwingerhof und Zwingergarten (Gartendenkmal)
- Sachgesamtheit Theaterplatz

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet ist gemäß § 75 SächsWG vollständig als überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe bzw. der Weißeritz eingestuft, das bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses HQ 100 oder bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann.

³¹ Landeshauptstadt Dresden / schoper.schoper | Atelier für Architektur (2022): Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 47 von 50

Gemäß § 75 Abs. 5 SchsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, die nach § 75 Abs. 4 SchsWG bekannt gemacht worden sind, dem Risiko angepasste Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern. Ergänzend wird auf die Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise im Hinweis IV.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

8.4 Hinweise

Zur Information insbesondere der Grundstückseigentümer, Bauherren, Planungs- und Bau beteiligten sowie der jeweils zuständigen Behörden werden in den Rechtsplan als Ziffer IV der Textlichen Festsetzungen Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- 1 Hochwasserschutz
- 2 Gleichrichterunterwerk
- 3 Gehölzsatzsatzung
- 4 Artenschutz
- 5 Niederschlagswasser
- 6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- 7 Archäologie / Bodendenkmalpflege
- 8 Altlasten / Trümmer schuttverbreitungsgebiet / Umgang mit Bodenaushub
- 9 Kampfmittelbelastung
- 10 Hinweis zu DIN-Normen

9. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept (IEKK) aus dem Jahr 2013 wurde mit dem Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept 2024 (IEK) fortgeschrieben. Der Fokus des IEK liegt zunächst auf den Bereichen Strom- und Wärmeversorgung sowie Mobilität. Zur Erreichung der Klimaneutralität wurden im IEK neun zentrale Handlungsfelder identifiziert und mit konkreten Maßnahmen unterlegt. Im Einzelnen wird auf die Ausführungen zum IEK in Ziffer 4.5 verwiesen.

Die für das geplante Vorhaben zur Umsetzung der Ziele des IEK vorgesehenen Maßnahmen sind in Ziffer 5.5 (Energie- und Klimaschutzkonzept) beschrieben. Im Rahmen des planungs-

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 48 von 50

rechtlich Möglichen werden dazu Festsetzungen getroffen. Weitere Maßnahmen wie der Anschluss an das Fernwärmennetz werden nach konkretem Erfordernis im Durchführungsvertrag (siehe Ziffer 11) vereinbart.

9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Auch in der Region Dresden sind die Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu spüren. In den letzten Jahren konnte insbesondere in den Sommermonaten ein messbarer Anstieg der durchschnittlichen Temperaturen verzeichnet werden. Es ist mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzewellen) zu rechnen, welche einen spürbaren Einfluss auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen der Stadt nehmen.

Um ein Voranschreiten der sich vollziehenden Entwicklungen abzumindern, sind die in Ziffer 5.5 (Energie- und Klimaschutzkonzept) beschriebenen Maßnahmen zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse (primär Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück / Dach-, Hof und Fassadenbegrünung / baulicher Sonnenschutz) vorgesehen und im Rahmen des planungsrechtlich Möglichen festgesetzt.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan:	ca.	3.373 m ²	(100 %)
Baufläche - Geschäftshaus „Post Kontor“	ca.	3.373 m²	(100 %)

11. Plandurchführung / Kosten

Die zur Realisierung des Vorhabens benötigten Flurstücke befinden sich derzeit im Eigentum der CCD Projektentwicklung GmbH & Co KG (Flurstück 3325) sowie der CCD Beteiligungs- und Grundbesitz GmbH & Co KG (Flurstücke 3331 und 3324). Als Voraussetzung für den Abschluss des Durchführungsvertrages ist der Nachweis der CCD Projektentwicklung GmbH & Co KG als Vorhabenträger erforderlich, dass sie über sämtliche Flurstücke verfügen kann (z. B. durch Erwerb).

Die an das Vorhabenplangebiet angrenzenden öffentlichen Platz- und Verkehrsflächen (Postplatz, Schweriner Straße, künftige Gernikastraße, Theaterstraße) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Für den VB Nr. 6061 wurde bereits ein städtebaulicher Vorvertrag abgeschlossen. Dieser regelt die notwendigen Planungsleistungen für die Erstellung des VB-Planes und informiert über mögliche Erschließungskosten, die Umsetzungsverpflichtungen etc.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden sämtliche Regelungen zur konkreten Umsetzung des Vorhabens (inkl. Planung und Herstellung der Gernikastraße) festgeschrieben.

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 49 von 50

Teil B: Liste der Gutachten und Quellen

Gutachten und Fachplanungen

ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Gutachten zum Außenlärm ABD 44148-01/24 Rev.01 zum Neubau Post-Kontor Postplatz Dresden

ABD Akustik Bureau Dresden (2024): Schallimmissionsprognose ABD 44148-02/24 Rev.02 für das Neubauvorhaben Post-Kontor Dresden (VB-Plan Nr. 6061 der Landeshauptstadt Dresden) Postplatz, 01067 Dresden

iKD Ingenieur-Consult GmbH (2024): Erschließungskonzeption Medien

Haß Landschaftsarchitekten (2024): Grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6061 Dresden-Altstadt I Postplatz, Geschäftshaus „Post Kontor“

Ramboll Deutschland GmbH (2024): Energie- und Klimaschutzkonzept Postplatz, Geschäftshaus „Post Kontor“

VKT - Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (2024): Neubau Post-Kontor in Dresden, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6061 - Ermittlung der Stellplätze

Quellen

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

Gestaltungskommission Dresden, Protokoll der 31. Sitzung am 29. April 2022, (<https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/gestaltungskommision/sitzungen.php>; Letzter Abruf: 04.11.2022)

ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH / Planungsgemeinschaft Verkehr PGV-Alrutz GbR (2017): Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden (2020): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 22. Oktober 2020

Landeshauptstadt Dresden (2008): Planungsleitbild Innenstadt

Landeshauptstadt Dresden (2016): Zukunft Dresden 2025+ - Integriertes Stadtentwicklungs-konzept Dresden (INSEK)

Landeshauptstadt Dresden (2024): Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Landeshauptstadt Dresden (2006): Umweltatlas der Stadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden (2022): Richtlinie zum kooperativen Baulandmodell der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden (1999): Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung)

Landeshauptstadt Dresden / schoper.schoper | Atelier für Architektur (2022): Gestaltungs-leitlinie für Architektur und Stadtraum Dresden

Anlage 4 zur Vorlage

Fassung vom 30. Januar 2025

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Seite 50 von 50

Landeshauptstadt Dresden, Themenstadtplan, zuletzt abgerufen am 02.08.2024: Über-schwemmungsgefährdete Gebiete der Elbe vom 01.10.2018, geändert 21.01.2019 sowie Überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Vereinigten Weißenitz

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020