

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6061

Dresden-Altstadt I Postplatz, Geschäftshaus "Post Kontor"

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6061

Dresden-Altstadt I Postplatz, Geschäftshaus "Post Kontor"

vom202..

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 363), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 166), zuletzt geändert am 29. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert am 29. März 2024 (SächsGemO), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am202.. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6061, Dresden-Altstadt I, für das Gebiet Postplatz Geschäftshaus "Post Kontor" bestehend aus dem Vorhabenplan, dem Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (4 Blätter) beschlossen und die Begründung hierzu genehmigt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung – Geschäftshaus „Post Kontor“

Im Plangebiet sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsräume
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 500 m²

2 Maß der baulichen Nutzung

Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Höhe von 112,00 m ü. NHN (im DHN2016) festgesetzt.
Die Gebäudehöhe ist definiert als Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abweichungen von der Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
An der Südostfassade zum Postplatz ist das Abweichen von der festgesetzten Baulinie durch Fassadenelemente um jeweils bis zu 0,30 m zulässig.

3.2 Vom Bauordnungrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächen

Vor den Fassaden entlang der nachfolgend aufgeführten Straßen wird die Tiefe der Abstandsfächen abweichend vom Bauordnungrecht (§ 6 Abs. 5 SächsBO) auf folgende Maße reduziert:

- Schweriner Straße: 0,34 H
- Theaterstraße: 0,22 H
- Gernikastraße: 0,23 H

Das Maß H ist gemäß § 6 Abs. 4 SächsBO die Wandhöhe des Gebäudes von der Geländeoberfläche (Höhe u. NHN) bis zur Oberkante der Attika.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Dachbegrünung

Sämtlich nicht durch zulässige technische Anlagen in Anspruch genommene Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Starke der Substratschicht ohne Drän- und Filterschicht muss mindestens 15 cm betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus standortgerechten Arten zu verwenden. Der Vegetationsbestand muss wechselfahtig sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Die Möglichkeit einer Bewässerung ist vorzusehen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr als 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen.

5.2 Tiefgaragenüberdeckung

Alle technisch nicht notwendigen Flächen der Tiefgaragenüberdeckung im Bereich des Innenhofes sind intensiv zu begrünen. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m bzw. bei Gehölzpflanzungen das dafür erforderliche Maß betragen.

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

Es ist die Einrichtung eines Netzanchlusses an die Fernwärmeversorgung herzustellen und über diesen der Wärmebedarf zu decken, soweit er nicht durch regenerative Energien gedeckt wird.

7 Anpflanzungen und Erhaltung

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fassadenbegrünung
Die Fassaden des Innenhofes sind umlaufend mit Bepflanzungen (Pflanztröge) zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8.1 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel

Der maximale maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden des Bauvorhabens beträgt 65 dB(A).
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schallbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) an den Fassaden entsprechend der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln La und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.
Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfswise von dem festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel abgewichen werden, wenn objektkonkrete Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

8.2 Schallemissionen von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

Bei den Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA-Anlagen) innerhalb der im Beiplan 1 gekennzeichneten Fläche darf der Gesamtschallemissionspegel (LWA, Technik) dieser Anlagen tagsüber 98 dB(A) und nachts 83 dB(A) nicht überschreiten.



Beiplan 1
TGA-Anlagen auf dem Dach

Bereich für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA-Anlagen)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Technisch bedingte Aufbauten mit einer Höhe von mehr als 2,30 m über dem Dachabschluss bzw. der Attika sind nur auf der im Beiplan 1 (sh. Punkt 8.2) gekennzeichneten Fläche zulässig.

Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen technisch bedingte Aufbauten maximal 45 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen.
Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeoberfläche zurückgesetzt sein.

2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Gebäudefassaden sind aus Natur- oder Betonwerkstein herzustellen. Die Verwendung von Kunststoffersatzmaterialen ist nicht zulässig. Es sind Fassaden mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 20 % und 80 % zulässig.

Die Verglasung von Fenstern und Türen mit spiegelndem oder teilverspiegeltem Glas sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufernern mit reflektierenden Folien sind nicht zulässig.
Alle Fassaden sind als Lochfassaden umzusetzen. Flächige Glasfassaden sind unzulässig.

3 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig und so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Ausgenommen davon sind Logos und Firmen-Schriftzüge, die sich in die Fassadeneinfügungen und Fensterflächen nicht überdecken.
Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Werbekonzept einzureichen.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1 Denkmalschutz

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

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

5

Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen und der Tiefgaragenüberdeckung anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, auf dem Grundstück mittels Retentionsgründächer zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet ist gemäß § 75 SächsWG vollständig als überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Elbe bzw. der Weißeritz eingestuft, das bei Überschreiten eines Hochwasserrückens HQ 100 oder bei Versagen von Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann.
Gemäß § 75 Abs. 5 SächsWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, die nach § 75 Abs. 4 SächsWG bekannt gemacht werden 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.

IV Hinweise

1 Hochwasserschutz

Im Sinne der Eigenversorgung (§ 5 Abs. 2 WHG - Allgemeine Sorgfaltspflichten) wird empfohlen, bauliche Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Folgende Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise werden empfohlen:
- Minimierung des Wassereintritts in das Gebäude mittels passiver Hochwasserschutzmaßnahmen durch bauliche Vorkehrungen (z. B. mobile Dammbaliken in der TG-Zufahrt)
- Einordnung von sicherheitsrelevanten technischen Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder vororsichtige Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen
- Ausbildung von flutbaren Tiefgaragen. Hierbei ist die vorgenannte Anordnung technischer Anlagen zu beachten.

2 Gleichrichtunterwerk

Östlich des Plangebietes befindet sich unter dem Postplatz ein Gleichrichterunterwerk (GUW). Das Einstiegsbauwerk des GUW sowie ein Teil des anschließenden unterirdischen Gangs liegen im Plangebiet und sind im Grundbuch von Flurstück Nr. 3325 dingslicht gesichert. Das Einstiegsbauwerk und der unterirdische Gang dürfen unter folgenden Bedingungen mindestens bis zur Plangebietsgrenze zurückgebaut werden:
- 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 Gangs an die Tiefgarage des Vorhabens erfolgen. Dazu sind auch bauliche Anpassungen u. a. hinsichtlich der vorhandenen zweiten Zugangstür erforderlich.
- Der jederzeit ungehinderte Zugang zum GUW durch die Tiefgarage muss organisatorisch und vertraglich gesichert werden.

3 Gehölschutzsatzung

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der dem besonderen Schutz gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölsen (Gehölschutzsatzung) unterliegt. Das gilt auch für in der Planzeichnung nicht gesetztes Gehöle.

Fällungen bedürfen der Genehmigung durch das Umweltamt, Sachgebiet Gehölschutz.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Bestandbäume auf der Schweriner Straße (sechs Stück auf dem nördlichen Gehweg, drei Stück auf dem südlichen Gehweg), die nach Gehölschutzsatzung geschützt und zu erhalten sind. Während der Baumaßnahmen sind hierfür geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

4 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach § 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die nachfolgend genannten Maßnahmen dienen bezüglich der genannten Arten der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotsstatutardes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Bauzeiterregelung Gehölsrodung / -rück schnitt

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Sollte dies nicht möglich sein, sind Vermeidungsmaßnahmen mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbörde abzustimmen.

5 Ökologische Fäll- und Abrissbegleitung

Vor der Rodung/Fällung von Gehölzen sowie dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz ist im jeweils gebundenen Umfang durch einen sachkundigen Fachgutachter eine Kontrolle aller geeigneten Strukturen auf die Anwesenheit von Vögeln, Fledermäusen, Eidechsen oder Insekten durchzuführen. Sollen vorhandene Nist- und Quartierstellen durch die Baumaßnahmen wegfallen, ist Ersatz durch Anbringung von geeigneten Nist- und Quartierkästen am Neubau (erforderliche Maßnahmen auf Grundlage der ökologischen Fäll- und Abrissbegleitung) zu schaffen. Das Kompensationskonzept ist mit der unteren Naturschutzbörde abzustimmen.

Schutz vor Vogelschlag

Die Verglasung von Fenstern und Türen mit spiegelndem oder teilverspiegeltem Glas sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufernern mit spiegelnden Folien sowie flächige Glasfassaden sind zu vermeiden.

Reduzierung der Auswirkungen der Lichtemission

Die Auswahl der Beleuchtungsmittel sollte so erfolgen, dass nachtaktive Insekten und lichtempfindliche Fledermäuse möglichst nicht angelockt werden. Für die Außenbeleuchtung bieten sich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 3000K) und für Insekten unzugängliche Lampengehäuse an. Grundsätzlich sollte die Streuung des Lichtes auf ein Mindestmaß reduziert und eine direkte Bestrahlung von Grünanlagen einschließlich der Fassadenbegrünung vermieden werden.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und der Tiefgaragenüberdeckung anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich möglich, auf dem Grundstück mittels Retentionsgründächer zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrubentücher, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind diese gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKRW/BodSchG) dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Übernahme der geologischen Daten in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen. Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz hingewiesen.

7

Archäologie / Bodendenkmalpflege

Die archäologische Relevanz des Plangebietes ist durch nach § 2 SächsDschG geschützte Funde im Umfeld belegt. Nach § 14 SächsDsch