

Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Bebauungsplan Nr. 123 Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd / Wiener Platz

vom 2. Mai 2002

(Fassung vom 24.01.2002)



Verfasser
Architekturbüro Mronz

Johannes Mronz
Hanspeter Kottmair
Nicole Mronz
Dipl.-Ing. Architekten

Lövenicher Weg 36
50933 Köln-Müngersdorf

Redaktion
Stadtplanungsamt Dresden

Dresden, 27. 6. 2002

Pfeffer
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 2 von 72

A INHALT

	Seite
A INHALT	2
B HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS	5
1. Historische Entwicklung	5
2. Planungsziele und Planungserfordernis	6
C VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN	8
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
2. Verfahrensablauf und Aufstellungsverfahren	8
3. Landesplanerische Vorgaben	10
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5. Weitere übergeordnete Bezüge der Planung	11
D ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	13
1. Städtebauliche Situation	13
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	14
E VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG	15
1. Grundsätze zur Ver- und Entsorgung	15
2. Entwässerung	15
3. Trinkwasser	15
4. Elektroenergie	15
5. Fernwärme	16
6. Gasversorgung	16
7. Telekom	16
8. Dresdner Verkehrsbetriebe	16
9. Konzeption zur Verkehrslösung	16
9.1 Bauliche Beschreibung der Unterfahrung in Ost-West-Relation	17
9.2 Verkehrstechnische Beschreibung	18
F UMWELTBERICHT: UMWELTBELANGE / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	20
1. Orts- und Landschaftsbild	21
2. Einzelfaktoren	21
2.1 Klima und Luft	21
2.2 Lärm	21
2.3 Grundwasser	22
2.4 Bodenverhältnisse und Altlasten	22
3. Eingriffsausgleich	23
3.1 Bestandserfassung und -bewertung	24
3.2 Konfliktanalyse	24
3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	25
3.4 Abwägung des Eingriffs-Ausgleichserfordernisses	27

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 3 von 72

G	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	29
1.	Städtebauliches Konzept	29
2.	Erschließungskonzept	32
2.1	Anknüpfung an Bebauungsplan Nr. 102	32
2.2	Unterquerung Wiener Platz	32
2.3	Erschließungskonzept in der -1-Ebene	32
2.4	Anlieferung	33
2.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33
2.6	ÖPNV	34
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
3.1	Art der baulichen Nutzungen	35
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	35
3.1.2	Mischgebiete (MI)	36
3.1.3	Kerngebiete (MK)	36
3.2	Maß der baulichen Nutzung	43
3.2.1	Traufhöhe	43
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	43
3.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)	44
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	53
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze	56
3.4.1	Nebenanlagen	56
3.4.2	Oberirdische Stellplätze und Zufahrten	56
3.4.3	Tiefgaragen	56
3.5	Umweltbericht: Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	57
3.5.1	Lufthygiene	57
3.5.2	Lärmimmissionsschutz	57
3.6	Umweltbericht: Grünordnerische Festsetzungen	58
3.6.1	Öffentliche Grünflächen	58
3.6.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	60
4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	61
4.1	Materialien und Flächen	61
4.2	Werbeanlagen	61
4.3	Technische Anlagen und Aufbauten	61
4.4	Dachgestaltung	63
5.	Platzgestaltung Wiener Platz	63
6.	Nachrichtliche Übernahmen	63
7.	Hinweise	64
7.1	Unterirdische Leitungen	64
7.2	Bodenfunde	64
7.3	Altlasten und Kampfmittel	64
7.4	Bodenschutz	65
7.5	Baugrundverhältnisse	65
7.6	Grundwasserschutz	65
7.7	Baumschutz	66
7.8	Traufhöhe	66
7.9	Schallschutz	66
7.10	Stadtbildrahmenplanung	67

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 4 von 72

I	VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	68
L	GUTACHTEN	69
M	QUELLEN	72
N	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	72

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 5 von 72

B HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS**1. Historische Entwicklung**

Dresden, die heutige Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen, ist geprägt von vielschichtigen Überlagerungen historischer und neuzeitlicher Entwicklungen. Noch heute im Stadtbild erkennbar sind die mittelalterlichen Straßenzüge sowie die Spuren der Festungsbauwerke der Residenzstadt. Die historische Altstadt ist in ihrem architektonischen Erscheinungsbild im hohen Maße durch Barockbauten, basierend auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss, geprägt. Mit der Beseitigung der Festungsbauwerke im 19. Jahrhundert entwickelte sich Dresden zu einer Großstadt, die trotz des hohen Veränderungsdruckes nur wenig von ihrer städtebaulich, architektonisch und historisch bedeutenden Struktur einbüßte.

Abgesehen von den kulturhistorisch bedeutsamen rekonstruierten Ensembles an der Elbe und wenigen Einzelbauten und Straßenzügen im weiteren Innenstadtbereich ist von Dresdens Erscheinungsbild vor 1945 wenig erhalten geblieben. Die Zerstörungen des 2. Weltkrieges sowie großflächige Abrisse, einhergehend mit radikalen Neustrukturierungen des Dresdner Stadtbildes, haben den Charakter von Innenstadt und Umgebung Dresdens nachhaltig verändert, lediglich die Straßenzüge und wenige Einzelbauten im Innenstadtbereich sind unverändert erhalten geblieben.

Die Entwicklung der Innenstadt nach 1945 bis zu ihrem heutigen Erscheinungsbild ist Spiegelbild der verschiedenen Ideologien und Leitbilder sowohl des "sozialistischen Städtebaus" als auch der Architektur der "Moderne" (CIAM, 1936, "Charta von Athen", Le Corbusier) und der Vorstellung einer "autogerechten Stadt". Repräsentative Achsen und großräumige Verkehrsführungen, die industrielle Großtafelbauweise sowie Wesenszüge der Stadtplanung der 60er und der 70er Jahre prägen das Stadtbild.

Diese angesprochenen Schichtungen in der Entwicklung Dresdens lassen sich in besonderer Ausprägung in der heutigen Gestalt des Umfeldes des Hauptbahnhofes ablesen. Hierbei kommt dem Bahnhofsgebäude, erbaut in den Jahren 1861 - 1864, eine besondere Bedeutung zu.

Im Zusammenhang mit einer offenen Villenbebauung, dem Bahnhof nördlich gegenüberliegend, wurde der Wiener Platz als repräsentativer Bahnhofsvorplatz mit seinen Abmessungen von 60 m x 400 m angelegt. Nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges und den anschließenden Wiederaufbaumaßnahmen erhielt das Gebiet seine heutige Prägung als weiträumiger, baulich nicht gefasster Stadtraum.

In Bezug auf die verkehrliche Neugestaltung im Umfeld des Hauptbahnhofes reichen die Planungen in die Jahre 1983 und 1984 zurück. Damals beschloßen der Rat des Bezirkes und der Rat der Stadt Dresden die notwendigen Planungen für Verkehrs- und Nachrichtenwesen in Angriff zu nehmen. Nachdem vorrangig aus Kostengründen eine Entscheidung zugunsten einer ebenerdigen Lösung getroffen war, wurden im Jahr 1989 die Zustimmungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den Vorhaben eingeholt. Die damals ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinien waren bereits so ausgelegt, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein Straßentunnel hätte erstellt werden können.

Nach der politischen Wende im Jahre 1989 wurde diese Planung nicht weiter verfolgt und statt dessen eine Arbeitsgruppe von Fachexperten gebildet, die im ersten Halbjahr 1990 19 Alternativen für eine Verkehrslösung im Zuge des Stadtringes am Hauptbahnhof erarbeitete.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 6 von 72

Nach Prüfung aller Trassenvarianten empfahl diese Arbeitsgruppe einen Straßentunnel, mit dem der Ost-West-Verkehr in einer Länge von 720 m im Vorfeld des Hauptbahnhofs unter die Erde verlegt werden sollte. Diese Planung wurde im Zuge des Bebauungsplanes in Nr. 102, Dresden-Altstadt II, Unterfahung Wiener Platz rechtskräftig. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diese Planung auf, allerdings in modifizierter Form hinsichtlich der Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen und integriert die Unterfahung in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Bebauungsplangebietes.

2. Planungsziele und Planungserfordernis

Für die weitere Entwicklung des Gebietes wird die Neugestaltung eines verdichteten Innenstadtbereiches unter Berücksichtigung der historischen Straßenführungen und Sichtbezüge als repräsentativ gestalteter städtebaulicher Empfangsraum der Stadt Dresden angestrebt. Wesentliche Zielsetzungen sind dazu die Schaffung von günstigen Ansiedlungsbedingungen für zentrenrelevante Nutzungen, die Wiedergewinnung stadträumlicher Qualitäten sowie die Lösung von Verkehrs- und Erschließungsproblemen. Aus diesen Gründen wurde zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualität ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Die Konzeption des ersten Preisträgers wurde zur Grundlage der bauleitplanerischen Umsetzung in Form des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch im Hinblick auf die Unterfahung des Wiener Platzes durch einen Straßentunnel erforderlich, um die städtebauliche Integrierung der verkehrstechnischen Lösungen im Zuge des Ausbaus des 26er-Ringes (benannt nach der ehemals dort verlaufenden Straßenbahnringlinie) zwischen Budapester Straße und Gret-Palucca-Straße rechtsverbindlich zu sichern. Mit einem als Eingang zur Stadt gestalteten autofreien Bahnhofsvorplatz, von dem aus strahlenförmig die neu gefassten Straßenräume von Reitbahnstraße, Prager Straße/Prager Platz und Sankt Petersburger Straße die Altstadt erschließen, kann der Auftakt zu einer spannungsvollen Raum- und Platzfolge zum Wiener Platz entstehen.

Der Wiener Platz liegt im Schnittpunkt der städtebaulichen Achse Südvorstadt/Hauptbahnhof/City/Prager Straße und der Verkehrsachse Ost-West (Deutsche Bahn AG, 26er-Ring). Dabei ist der Hauptbahnhof Quelle, Ziel und Kreuzungspunkt im überregionalen, regionalen und städtischen Personenverkehr und auch wichtiger Umsteigepunkt vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Personenverkehr in der Stadt Dresden. Hier konzentrieren sich die Fernbahnen, der Vorortverkehr und der ÖPNV. Außerdem befindet sich hier der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), dessen Anlage an der Westseite des Hauptbahnhofs vorgesehen ist.

Der 26er-Ring ist und bleibt Hauptverkehrsstraße im Straßennetz Dresden. Er übernimmt die Verteilungsfunktion für das Stadtzentrum. Innerhalb des 26er-Ringes werden keine Hauptverkehrsstraßen, sondern Hupterschließungs- und Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Erschließung der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein vorrangiges Anliegen. Fahrradfreundliche Verbindungen und ein gutes Angebot von Straßen/Wegen, in denen die Fußgänger dominieren, wird angestrebt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 7 von 72

Ehemals wurde durch die mit 45 m Abstand zu dicht am Hauptbahnhof liegende Straßenverkehrs-führung der Ost-West-Relation (26er-Ring) die Auftaktfunktion des Bahnhofsvorplatzes für die Innenstadt behindert. Durch die Straßenunterfahung im Zuge dieser Achse wurde die Störwirkung des Straßenverkehrs ausgeschaltet und die Möglichkeit eröffnet, eine attraktive und unbehinderte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer im Platzbereich und zwischen Hauptbahnhof und Prager Straße zu schaffen. Außerdem ist eine optimale Bevorrechtigung der Straßenbahn in Ost-West und Nord-Süd Relation mit allen Abbiegebewegungen realisierbar.

Die für das Netz angestellten Verkehrserhebungen über das bestehende Verkehrsbedürfnis und die künftig zu erwartende Verkehrsbelastung, die Aussagen im Verkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden sowie die städtebaulichen Vorstellungen in diesem Gebiet auf Grundlage des Wettbewerbs Wiener Platz unterstreichen die Notwendigkeit einer Unterfahung des Wiener Platzes.

Zurzeit ist der Südteil des 26er-Ringes mit 14.600 Fahrzeugen/Tag (DTV), hiervon 7 % Lkw-Anteil, belastet. Im Jahr 2000 wird für den Planungsfall eine Belastung von maximal möglichen 30.000 Fahrzeugen/Tag (DTV) mit 4 % Lkw-Anteil prognostiziert.

Der Hauptbahnhof wird von 7 Linien der Straßenbahn mit 84 Zügen/h tangiert. In diesem Zusammenhang kann auch von - allerdings unwesentlichen - Taktverdichtungen ausgegangen werden.

Die Achse Hauptbahnhof/Prager Straße passieren in Spitzenzeiten zwischen 10.000 und 15.000 Fußgänger/h.

Somit müssen erhebliche Verkehrsströme unterschiedlicher Art im Hauptbahnhofsvorfeld abgewickelt werden, deren Trennung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes/Wiener Platz die Priorisierung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr) und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit zum Ziel haben soll. Durch den Bebauungsplan kann insofern ein weiteres Ziel des Verkehrskonzeptes, nämlich die Ausbauplanung von Straßen nicht mehr vorwiegend an verkehrlichen Bedürfnissen zu orientieren, sondern verstärkt städtebauliche Erfordernisse, wie die Schaffung von neuen Stadtstrukturen und fußläufigen Zonen zu berücksichtigen, mit der Herstellung der Unterfahung verwirklicht werden.

Außerdem steht die Aufgabe an, die unterirdischen Parkflächen und Andienungsmöglichkeiten für den Hauptbahnhof, den Bereich des ZOB und die um und über den Unterführungsbauwerken entstehenden Bebauungen jeweils direkt von den Tunnelröhren aus zu erschließen. Mögliche Wegebeziehungen der unterschiedlichen Verkehrsarten wurden im Zuge des Planungsverfahrens geprüft, sind jedoch überwiegend nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 8 von 72

C VORAUSSETZUNGEN UND GRUNDLAGEN**1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Hauptbahnhofes am südlichen Innenstadtrand der Stadt Dresden und umfasst eine Fläche von 22,2 ha. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 114,00 m ü. NN und weist eine von Osten nach Westen leicht geneigte Fläche mit Auffahrtsrampen zur Budapester Strasse, die von Osten nach Westen ansteigen, auf. Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Elbe beträgt ca. 1,7 km.

Begrenzt wird das Planungsgebiet:

- im Süden durch die Gleistrassen der Deutschen Bahn AG,
- im Osten durch die Mary-Wigman-Straße (Abschnitt Bahnunterführung bis Moczinskystraße),
- im Norden durch die Moczinskystraße, Prager Platz, Josephinenstraße, Reitbahnstraße, Feldgasse und Ammonstraße und
- im Westen durch die Budapester Straße und ihre Auffahrtsschleifen (Abschnitt Bahnüberführung bis Feldgasse)

Das Gebiet stellt keinen in sich abgeschlossenen Bereich dar. Die vorgesehene Nutzung und Bebauung hat möglicherweise direkte und regelungsbedürftige Auswirkungen auf benachbarte Gebiete; insbesondere ist ein Zusammenhang der Planungen mit dem nördlich anschließenden Bereich des Prager Platzes sowie der Gestaltung der anschließenden Straßenführungen zu beachten. Aus diesem Grund wird auf laufende Bebauungsplanverfahren und Aufstellungsbeschlüsse für angrenzende Bereiche verwiesen.

2. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dresden hat in ihrer Sitzung am 6. Oktober 1994 mit Beschluss-Nr. 83-4-94, basierend auf den Ergebnissen des 1. Preises des städtebaulichen Ideenwettbewerbes vom November 1993, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, Dresden Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/Wiener Platz nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Nachdem der Wettbewerbsentwurf im Sinne der Empfehlungen des Preisgerichtes überarbeitet wurde, wurde das neu entwickelte Planungskonzept anhand des Gestaltungsplanes und des Modells in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen nach § 4 Abs. 1 BauGB hat zeitlich parallel dazu stattgefunden. Im Anschluss wurden die aus dem Unterrichtungs- und Beteiligungsverfahren resultierenden Anregungen und Bedenken sowie die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen geprüft und soweit erforderlich und mit den Zielen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Stadtrat hat am 06.11.1999 mit Beschluss-Nr. 2704-65-97 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/Wiener Platz beschlossen. Mit Bescheid vom 10.02.1999, Az.: 51-2511.20-62 Dresden 33, hat das Regierungspräsidium Dresden (RP) die Satzung mit Nebenbestimmungen, redaktionelle Änderungen und Hinweisen genehmigt. Die Nebenbestimmungen und redaktionellen Änderungen wurden erfüllt, die Hinweise beachtet. Die Satzung trat nach der Veröffentlichung im Dresdner Amtsblatt Nr. 17/99 vom 29.04.1999 in Kraft.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 9 von 72

Mit Datum vom 22.07.1999 wurde durch die Hotel Newa Dresden Grundstücks GmbH und die Hotel Bastei Dresden Grundstücks GmbH beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht ein Antrag auf Normenkontrolle über den Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/Wiener Platz gestellt. Die Antragstellerinnen begründeten ihren Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplans im Wesentlichen damit, dass der in ihrem Eigentum stehende, gewerblich (z. B. als Hotel, Schnellrestaurant) genutzte bauliche Bestand überplant werde, ohne dass die hierdurch verursachten Nachteile (erforderlicher Rückbau von Gebäudeteilen, notwendiger Umbau, Nutzungsbeeinträchtigungen während des Rückbaus bis hin zu Verlust von Pachteinahmen) in der Abwägung oder Begründung des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt worden seien.

Der Stadtrat hat am 23.03.2000 mit Beschluss-Nr. V 478-11-2000 die Einleitung eines Ergänzungsverfahrens nach § 215a BauGB, den Beitritt zum Bescheid des RP vom 10.02.1999, Az.: 51-2511.20-62 Dresden 33 sowie erneut die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/Wiener Platz beschlossen. Im Ergänzungsverfahren wurde die Abwägung im Hinblick auf die Überplanung des baulichen Bestandes angereichert, wobei insbesondere die städtebauliche Konzeption detaillierter erläutert wurde.

Der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes Bautzen hat mit Urteil vom 6. Juni 2001, Az.: 1 D 442/99, den Bebauungsplan Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15, Prager Straße-Süd/Wiener Platz, in der Fassung des erneuten Satzungsbeschlusses vom 23. März 2000 (Rechtskraft rückwirkend zum 29. April 1999, Dresdner Amtsblatt Nr. 14/2000 vom 6. April 2000, Seiten 16/17) für nichtig erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Entgegen der Auffassung der Antragstellerinnen wurde der Bebauungsplan allerdings nicht wegen Funktionslosigkeit für unwirksam erklärt. Auch soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den tatsächlichen Verhältnissen auf den Grundstücken der Antragstellerinnen im Plangebiet nicht übereinstimmen ist dies nach dem oben genannten Urteil nicht abwägungsfehlerhaft erfolgt, denn einer Gemeinde sei es nicht verwehrt, auch Ortsteile zu überplanen, die bereits bebaut sind.

Der Bebauungsplan ist jedoch durch das Gericht deshalb für nichtig erklärt worden, da einige Festsetzungen zu Baulinien in Verbindung mit zwingenden Gebäudehöhen sowie einige Festsetzungen zu den Geschossflächenzahlen und Grundflächenzahlen abwägungsfehlerhaft seien und diese Mängel zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führen. Die Abwägungsfehler seien durch den im Rahmen der Begründung nicht umfänglich geführten Nachweis einer ausreichenden Belichtung und Belüftung im Plangebiet indiziert.

Die Landeshauptstadt Dresden hat gegen die Nichtzulassung der Revision im o. g. Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 6. Juni 2001 Beschwerde eingelegt. Die Einlegung der Beschwerde hemmte die Rechtskraft des Urteils. Die Beschwerde wurde durch Beschluss des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes vom 5. Oktober 2001 zurückgewiesen.

Mit der Ablehnung der Beschwerde wurde das Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes am 25. Oktober 2001 rechtskräftig. Die Nichtigkeit der Satzung in der Fassung vom 23. März 2000 wurde im Amtsblatt Nr. 49 vom 6. Dezember 2001 bekannt gemacht.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 10 von 72

Um für den Wiener Platz und sein Umfeld eine geordnete städtebauliche Entwicklung, deren Zielstellungen auf den prämierten Entwurf des 1993 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsbasieren, zu gewährleisten, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 17.10.2001 erneut die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123, Dresden-Altstadt I Nr. 15 sowie die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.08.2001 unter Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die Offenlage wurde vom 05.11. bis einschließlich 05.12.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich um die Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Im August 2001 wurde durch die Landeshauptstadt Dresden ein das Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (1995) und die Umweltverträglichkeitsuntersuchung (1996) ergänzendes Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Belichtungsverhältnisse innerhalb des gesamten Planungsgebietes einer vollständigen Bewertung unterzog.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan gegebenen Ausführungen zu den Unterschreitungen der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung sowie den Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Obergrenzen der Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen wurden um den in dem Gutachten geführten Nachweis der ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung im Plangebiet ergänzt. Der Nachweis einer ausreichenden Belüftung innerhalb des Plangebietes wurde bereits 1996 im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung geführt.

3. Landesplanerische Vorgaben

Die Landeshauptstadt Dresden wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) als Oberzentrum eingestuft (Quelle M. 1). Der LEP sieht für die Stadt Dresden als einen Zentralen Ort mit großstädtischer Prägung und Kern eines Verdichtungsraumes die Schaffung und Verbesserung von Standortvoraussetzungen und Führungsvorteilen für Unternehmen mit hohen Anforderungen an die Infrastruktur sowie an Dienstleistungsfunktionen mit nationaler und internationaler Bedeutung vor. Ebenso sollen die Voraussetzungen für das Entstehen eines breiten Spektrums an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Außerdem soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch des spezialisierten höheren Bedarfes gewährleistet werden, sowie ein umfangreiches und differenziertes kulturelles Angebot verfügbar sein. Der Entwurf des Regionalplanes Oberes Elbtal, Osterzgebirge (Quelle M. 2) weist Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähigem Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Die Bedeutung des Wirtschaftsraumes Dresden soll durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Die Funktion der Innenstadt als Standortschwerpunkt des Einzelhandels muss durch weitere Steigerung ihrer Attraktivität verbessert werden. In diesem Zusammenhang sind die Notwendigkeiten der Ansiedlung zentralörtlicher Nutzungen, der Abbau des zentrenrelevanten Defizites an Nutzungen, die Umleitung des Durchgangsverkehrs, das Auffangen des touristischen Zielverkehrs am Rande der Innenstadt, eine Beschränkung der Parkmöglichkeiten und eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Nahverkehrs zu sehen. Als wichtiger Wirtschaftsfaktor soll der Fremdenverkehr in umwelt- und sozialverträglicher Weise weiterentwickelt werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 11 von 72

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete (Teile der östlichen und westlichen Seevorstadt) sowie Mischgebiete fest. Im vor Rechtskraft des Bebauungsplans in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche mit hohem Arbeitsstättenanteil des tertiären Sektors dargestellt. Die Übergangsbereiche zur östlichen und westlichen Seevorstadt ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

5. Weitere übergeordnete Bezüge der Planung

Im Entwurf zum Planungsleitbild Innenstadt von 1991 sind folgende Schwerpunkte für die künftige Entwicklung genannt:

- Erhaltung und Entwicklung des stadt- und naturräumlichen Ensembles von der Stadt Dresden, dem Elbtal und der weiteren Umgebung.
- Abstufung eines Systems von Versorgungszentren innerhalb der Stadt und der Region.
- Sicherung und Ausbau der überregionalen Anbindung durch Fernverkehr, Stärkung der regionalen Entwicklungsachsen.
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen, sinnvolle Ergänzung mit entsprechender Verdichtung unter Berücksichtigung einer möglichst großen Nutzungsmischung.
- Umleitung des Durchgangsverkehrs um die Innenstadt, Rückbau von überbreiten Achsen, Ausbau eines Netzes von Fuß- und Radwegbeziehungen, Stärkung und Ausbau des ÖPNV, Erhalt, Sicherung und Ausbau des vorhandenen Grünflächenbestandes sowie der Wohngebiete.

Übergeordnete Elemente, die das Erscheinungsbild der Stadt besonders beeinflussen, sind zum einen die äußere Straßentangente, der sogenannte 26er-Ring, der den Durchgangsverkehr aufnimmt sowie die Innenstadt erschließt. Zum anderen die Bahnanlagen als Träger des überregionalen und regionalen öffentlichen Personenverkehrs, die Einrichtung der Dresdner Verkehrsbetriebe (ÖPNV) sowie übergeordnete Wegebeziehungen und Grünelemente. Ein vorrangiges Ziel der Dresdner Stadtplanung ist es, in der unmittelbaren Innenstadt den Wohnraumbestand zu sichern und auszubauen, um so eine belebte Innenstadt zu schaffen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende übergeordnete Planungsmaßnahmen von Belang:

- Die St. Petersburger Straße hat derzeit die Funktion einer Europastraße als überregionale Verbindung in Richtung Süden, z. B. nach Prag. Sie wird diese Funktion erst aufgrund von mittelfristigen Umplanungsmaßnahmen des übergeordneten Straßensystems verlieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen jedoch bereits die planungsrechtlichen Grundlagen für einen mittelfristig stattfindenden Rückbau geschaffen werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 12 von 72

- Die Prager Straße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ihre historischen Fluchten zurückgeführt, soll aber über den Geltungsbereich hinaus im Zusammenhang mit der Gestaltung der Prager Straße sowie des Prager Platzes als Fußgängerzone ausgeprägt werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 13 von 72

D ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**1. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst als wesentliche stadtprägende Bereiche den Hauptbahnhofsvorplatz und die Prager Straße, die eine als Fußgängerzone konzipierte Verbindung vom Bahnhof zum Neumarkt und darüber hinaus zur Innenstadt darstellen soll. Der Platz stellt somit einen sensiblen und bedeutenden Punkt im Stadtgefüge dar. Der im Jahr 1993 von der Stadt Dresden ausgeschriebene städtebauliche Ideenwettbewerb definiert diesen Platz als Ankunftsort und Knotenpunkt im Kontext einer Folge von Straßen- und Platzräumen vom Hauptbahnhof bis zur Elbe. Das eigentliche Planungsgebiet ist in starkem Maße von den Anlagen der Deutschen Bahn AG, insbesondere dem Hauptbahnhofsgebäude, geprägt. An diesem Ort sind sowohl Regionalbahnen und Fernbahnstrecken als auch sämtliche ÖPNV-Einrichtungen zusammengeführt. Das Gebiet ist ferner im unmittelbaren Bereich des sogenannten 26er-Ringes (der übergeordneten großräumigen Straßenverkehrsführung um die (Dresdner Innenstadt) gelegen, wobei die St. Petersburger Straße derzeit noch eine wichtige Rolle im Fernstraßenkonzept des Freistaates Sachsen inne hat (Europastraße), die sie erst in mittelbarer Zukunft durch noch großräumigere Umfahrungen des Innenstadtbereiches verlieren wird.

Ein für das Gebiet prägendes Element stellt im Norden die Fußgängerzone der Prager Straße mit ihren flankierenden hohen Zeilenbauten dar. Außerdem dominieren als markante Punkte im Stadtbild die vier Wohnhochhäuser, die im Kreisbogen vor dem Hauptbahnhof angeordnet sind. Das Plangebiet umfasst eine Mischung aus Gewerbenutzung, Hotelbauten und in den Randzonen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnviertel, weist aber zum Teil unbebaute und nicht strukturierte Flächen mit hohen Anteilen an befestigten Flächen, aber auch einigen begrünten Bereichen, auf.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich drei Denkmale (s. Quelle M. 4):

- Der Dresdener Hauptbahnhof am Wiener Platz mit dem in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden "Königspavillon".
- Das Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG-Bahndirektion an der Ammonstraße (vormals Reichsbahndirektion, ehemals Verwaltungsgebäude der Landesbauernschaft Sachsen).
- Das Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG im Bereich Wiener Straße/Sidonienstraße sowie eine Facettentreppe im L-förmigen Anbau des vorgenannten Gebäudes.

Nach Informationen des archäologischen Landesamtes befindet sich im Bereich der Reitbahnstraße/Ammonstraße ein bronzezeitliches Gräberfeld der "Billendorfer Kultur". Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG meldepflichtig. Im Zusammenhang mit Erdarbeiten sind daher geeignete Maßnahmen zur Sicherung zu treffen sowie die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Infolge der dichten Bebauung vor 1945 und der Nähe zum Siedlungskernbereich existieren im Boden weitere kulturhistorische Spuren.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 14 von 72

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Entwicklungen und Umwälzungen der letzten Jahre haben das Stadtgefüge der Gesamtstadt Dresden, ihre wirtschaftliche und soziale Entwicklung und die zukünftigen Aufgaben hierfür völlig verändert. Für das gesamte Stadtgebiet ebenso wie für jeden einzelnen Ortsteil besteht eine Vielzahl zum Teil widersprüchlicher Anforderungen und Bedürfnisse. Das Umfeld des Dresdner Hauptbahnhofes mit seiner Lage am Rand der Innenstadt und an bedeutsamen Achsen im Stadtbild wird in den nächsten Jahren einem starken Veränderungsdruck unterworfen sein. Die städtebauliche Neuordnung und die damit verbundenen Maßnahmen, die erforderlich sein werden, um den gestiegenen Bedürfnissen und Nutzungsveränderungen Rechnung zu tragen, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, erfordern einen verbindlichen Rahmen in Form eines Bebauungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan soll die für die Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für verkehrliche und bodenordnende Maßnahmen schaffen und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Neubebauungen herstellen, die das Plangebiet wieder seiner adäquaten großstädtischen Funktion zuführen.

Die Durchführung eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens schafft die Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit wertvollen Flächen, für die Vermeidung unnötiger und die Bündelung und Lenkung unvermeidlicher Verkehrsströme, die Sicherung und den Erhalt von Freiflächen sowie die planungsrechtliche Sicherung von Investitionsvorhaben. Dadurch kann längerfristig die Infrastruktur sowie das soziale Umfeld für die Wohnnutzung, aber auch die Wirtschaftskraft stabilisiert und gewährleistet werden. In dem vom Dezernat für Stadtentwicklung 1991 erarbeiteten Planungsleitbild Innenstadt ist ein städtebauliches Gesamtkonzept mit Nutzungsdifferenzierungen und Aussagen über die angestrebte städtebauliche Qualität aufgestellt worden. In diesem Zusammenhang wird dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine wesentliche Bedeutung im abgestuften Versorgungssystem zwischen Innenstadt und Vorstädten zugewiesen. Für den Bereich Prager Platz/Prager Straße/Wiener Platz/Hauptbahnhof ist die bauliche Begrenzung und Fassung sowie eine Verdichtung unter Erhalt der bestehenden Bebauung vorgesehen. Dabei soll die funktionale und städtebauliche Aufwertung des Gebietes eine Verbesserung der Lebensqualität in der Großstadt herbeiführen. Die Gestaltung und Bebauung des Gebietes unterliegt folgenden Grundsätzen, die aus dem vorgenannten Planungsleitbild Innenstadt abgeleitet worden sind:

- Aufnahme der historischen Straßenzüge, insbesondere der Prager Straße.
- Verwendung historischer, gebietstypischer Baumaterialien Dresdens, (u. a. Putz-, Sand- und Natursteinflächen) in Abstimmung mit der Umgebung und der zukünftigen Nutzung der Baulichkeiten. Vorgabe von einheitlichen Geschosshöhen und Traufkanten am Wiener Platz in Anlehnung an die gebietsprägenden Höhen des Hauptbahnhofes und der weiteren vorhandenen Gebäude.
- Schwerpunktmäßige Nutzung des Gebietes als Handels- und Dienstleistungsstandort, gesäumt von Wohnungsbauflächen. Die gewerblichen Nutzungen sollen ein breites Spektrum von Warenhäusern bis zu kleineren Einzelhandelsgeschäften aufweisen sowie durch Büro- und Verwaltungseinrichtungen ergänzt werden.
- Schaffung eines Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer sowie Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs, bei gleichzeitiger Gewährleistung optimaler Ver- und Entsorgungsbedingungen.

Das Ziel vorgenannter Grundsätze ist, die Defizite in dem Gebiet abzubauen, die Attraktivität des Viertels und damit der gesamten Innenstadt zu erhöhen und zentrenrelevante Nutzungen auszubauen und zu verstärken.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 15 von 72

E VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**1. Grundsätze zur Ver- und Entsorgung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Rahmenerschließungskonzeption erarbeitet (s. Gutachten L.1, 1. Anstrich), die die mögliche Ver- und Entsorgung des Gebietes untersucht. Ergänzend wurde eine weitere Studie für die Trassenführung eines Sammelkanals erarbeitet (s. Gutachten L.1, 2. Anstrich). Grundlage hierfür stellte die Überlegung dar, dass dies angesichts beengter Verhältnisse eine platzsparende und kostengünstige Lösung sein könnte. Die weiteren Untersuchungen der technischen Realisierbarkeit sowie der Widerstand einzelner Versorgungsträger gegen diese Lösung hat jedoch zum Ergebnis geführt, dass einer konventionellen Einzelverlegung der Leitungen der Vorzug gegeben wurde.

2. Entwässerung

Das Planungsgebiet ist in seinem vorhandenen Baubestand über die vorhandene Kanalisation im Mischsystem entwässert. Es ist vorgesehen, den Abwasserhauptsammler in der Reitbahnstraße im Bereich der Rampenausfahrbauwerke des Tunnels an der Ammonstraße zu dukern, um einerseits ein freies Baufeld ohne Einschränkungen für die Realisierung von Hochbauten zu gewährleisten, andererseits auch eine unbeeinträchtigte Erschließbarkeit der Tiefgarage unter dem Wiener Platz zu ermöglichen. Weitere Mischwassersammler kleinerer Dimensionen sind infolge der geplanten Bebauung umzuverlegen. Infolge der technischen Erfordernisse bei der Herstellung des Straßentunnels unter dem Wiener Platz wird die Einbindetiefe des Tunnelbauwerks bei 105,00 m liegen. Hierdurch sollen Gefährdungen dieser Gebäude sowie auch ein mögliches Freisetzen von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen möglichen Altlasten verhindert werden. Daher wird zwischen dem Hauptbahnhof und der nördlichen Planungsgebietsgrenze ein dauerhaft zu betreibendes System zur Grundwasserdukern eingerichtet, welches andernfalls zu befürchtende Anstauereffekte durch Unterbrechung des Grundwasserflusses begrenzt

3. Trinkwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist für den bereits vorhandenen bebauten Teil ausreichend gewährleistet. Die Versorgung der geplanten Baugebiete muss auf das jeweils konkrete Vorhaben bezogen abgestimmt werden.

4. Elektroenergie

Das Planungsgebiet wird im derzeitigen Zustand von der DREWAG mittels eines umfangreichen Kabelnetzes versorgt. Trafostationen befinden sich in den vier Wohnhochhäusern sowie an der Ammonstraße. Für die Neuplanungen in dem Gebiet werden zusätzliche Trafostationen erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 16 von 72

5. Fernwärme

Das Gebiet liegt im Fernwärme-Vorranggebiet des 26er-Ringes und bietet aufgrund seiner Ausdehnung und seiner freien Kapazitäten günstige Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes und der geplanten Gebäude. Derzeit werden die vier Wohnhochhäuser sowie das Hotel Newa-Mercure mit Fernwärme versorgt. Sofern sich die Kosten in einem vertretbaren Rahmen bewegen, sollten die Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung genutzt werden, um die zukünftig ohnehin noch zu erwartende Verschlechterung der Luftqualität durch die Verkehrsbelastung nicht noch zusätzlich durch die Nutzung fossiler Brennstoffe zu verstärken.

6. Gasversorgung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich derzeit zwei Gasversorgungstrassen, die im Zuge der Realisierungen umverlegt werden müssen.

7. Telekom

Das bestehende Telekomnetz im genannten Gebiet weist vorwiegend den gleichen Verlauf wie das Elektrizitätsnetz auf. Anschlussmöglichkeiten für die Planungen sind gegeben; die Verlegung soll in den Fußwegen erfolgen.

8. Dresdner Verkehrsbetriebe

Für die Stromversorgung der Straßenbahn wird ein gesondertes Leitungsnetz eingeordnet.

9. Konzeption der Verkehrslösung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Unterfahmung des Wiener Platzes und die Tiefgaragen. Oberirdische Andienungen können im Ausnahmefall ebenfalls erfolgen, richten sich jedoch nach der straßenrechtlichen Widmung der im Bebauungsplan differenziert festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier entweder Fußgänger- oder verkehrsberuhigter Bereich. Andienungen über die Reitbahnstraße sollen lediglich eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Rahmen der differenzierten Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können durch die konkrete straßenrechtlichen Widmung unterschiedliche Optionen zur Nutzung dieser Verkehrsflächen in Abhängigkeit von der späteren Bebauung und dem gestalterischen Konzept für die Herstellung des Wiener Platzes und der neuen Planstraßen wahrgenommen werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 17 von 72

9.1 Bauliche Beschreibung der Unterfahung in Ost-West-Relation

Die Unterfahung des Wiener Platzes ist in zwei Tunnelröhren gegliedert, die in das Raster des "Stützenwaldes" integriert sind. Die nördliche Röhre ist 340 m lang und die südliche 500 m. Die lichte Breite des zweistreifigen Tunnels beträgt 9,50 m, der dreistreifige Abschnitt 13,00 m. Die westlichen Enden der Tunnelröhren befinden sich westlich der Reitbahnstraße. Voraussetzung dafür ist die Dükerung des in der Achse der Reitbahnstraße verlaufenden Abwasserhauptsammlers. Auf der östlichen Seite endet die Nordröhre östlich der St. Petersburger Straße. Die Südröhre unterquert die Wiener Straße und endet im nördlichen Bereich des ehemaligen Busbahnhofes. Dessen endgültige Verlagerung (der derzeitige Standort an der Südseite des Hauptbahnhofes in der Bayrischen Straße ist lediglich eine provisorische Lösung) zum Standort des Zentralen Bushofes nordwestlich vom Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

Eine zweiröhrige Straßenunterführung existiert zwischen Prager Straße und St. Petersburger Straße bereits auf einer Länge von ca. 100 m. Die lichte Weite wurde in diesem Abschnitt jeweils für 3 Fahrstreifen ausgelegt. Die weiterzubauenden Tunnelabschnitte sind grundsätzlich zweistreifig. Der dritte Fahrstreifen ist nur im Bereich der Anschlusspunkte als Abbiege- bzw. Einfädelspur ausgewiesen. Die Anschlusspunkte dienen dem Verknüpfen von unterirdischen Parkierungseinrichtungen und Ladehöfen beidseitig des Tunnels mit dem Verkehrsweg.

Die Tunnelzentrale ist östlich der St. Petersburger Straße zwischen den Tunnelröhren in der Minus-Eins-Ebene eingeordnet. Die notwendige Grundfläche der Zentrale beträgt ca. 340 m². Sie beinhaltet die zentrale Steuerungstechnik einschließlich der Notstromversorgung. Der Aufgabenbereich umfasst u. a.:

- Überwachung und Kontrolle der Belüftung,
- Beleuchtung, Verkehrszeichensteuerung,
- Brandmeldung, Sicherungstechnik,
- Betriebsfunk,
- Fernsehüberwachung,
- Telekommunikation.

Von der Zentrale aus können die Tunnelröhren direkt erreicht werden.

In diesem unterirdischen Gebäude (Grundfläche ca. 500 qm), welches durch ein Treppenhaus vom MK 10 aus zugänglich ist, sind weiterhin ein Gleichrichterunterwerk der Dresdner Verkehrsbetriebe und eine Transformatorenstation der Dresdner Elektrizitäts- und Fernwärme GmbH untergebracht.

Neben dem unmittelbaren Platzbereich umfasst die Planung auch die westlich und östlich gelegenen Straßenabschnitte, da die Rampenbereiche jeweils verkehrssicher, d. h. regelgerecht an die Querschnitte des bestehenden Straßennetzes angeschlossen werden müssen. Die Anpassung an die Ausbauplanungen der jeweils angrenzenden Straßenabschnitte ist technisch unproblematisch möglich und wird berücksichtigt.

Auf der Westseite sind die Rampen für die Tunnelröhren gemeinsam so ausgeführt, dass die Verknüpfung mit den Rampen zur Budapester Straße gesichert ist. Die Rampen auf der Ostseite wurden geschwungen geplant, um die Inanspruchnahme von Grundstücken zu minimieren. Die Südostrampe wurde zwischen dem BASA-Gebäude und der DB-Verwaltung gemeinsam mit dem Gleiskörper der Straßenbahn und Rad-/Gehbahnen eingeordnet. Der Anschluss der Rampe erfolgt an den vorhandenen Querschnitt der Wiener Straße in Höhe Mary-Wigman-Straße. Die Nordrampe ist in zwei Zufahrten verzweigt. Die Zufahrt von der Wiener Straße zur Sidonienstraße erfolgt geradlinig. Die Erschließung der Grundstücke zwischen Sidonienstraße und Wiener Straße ist gesichert.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 18 von 72

Für den Verkehrszug Ammonstraße - Wiener Straße wurden die Verkehrsflächen in der Ost-West-Relation auch im Tunnel und im überbauten Rampenbereich als Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

9.2 Verkehrstechnische Beschreibung

Die nördliche Tunnelröhre nimmt den Richtungsverkehr von Ost nach West auf. Von der Wiener Straße wird der Verkehrsstrom geradlinig zur Sidonienstraße und über eine Rampe zum Tunnel geführt. Fahrzeuge von der St. Petersburger Straße und Fritz-Löffler-Straße erreichen den Tunnel über die bogenförmige Rampe, die das Gebäude Sidonienstraße 18 teilweise umfährt. Durch die festgesetzte Lage der Sidonienstraße im Bereich der Grundstücksnummer 18 ist es möglich, die Erschließung des Gebäudes über diese und die St. Petersburger Straße zu sichern.

Im Tunnel kann am ersten Anschlusspunkt abgelenkt werden, um in die nördlich gelegenen Tiefgaragen und Ladehöfe zu gelangen. Im Bereich des zweiten Anschlusspunktes erfolgt die Spuraddition und spätere Einfädelung aus diesen Anlagen in den Fahrzeugstrom Richtung West. Zwischen diesen beiden Anschlusspunkten wird der Tunnel nur zweistreifig ausgebaut. Am Ende der Tunnelröhre führt die geradlinige Rampe direkt in die Ammonstraße und zur Verknüpfung mit der Budapester Straße.

Die Reitbahnstraße ist über Parallelfahrbahnen an die Ammonstraße angebunden. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

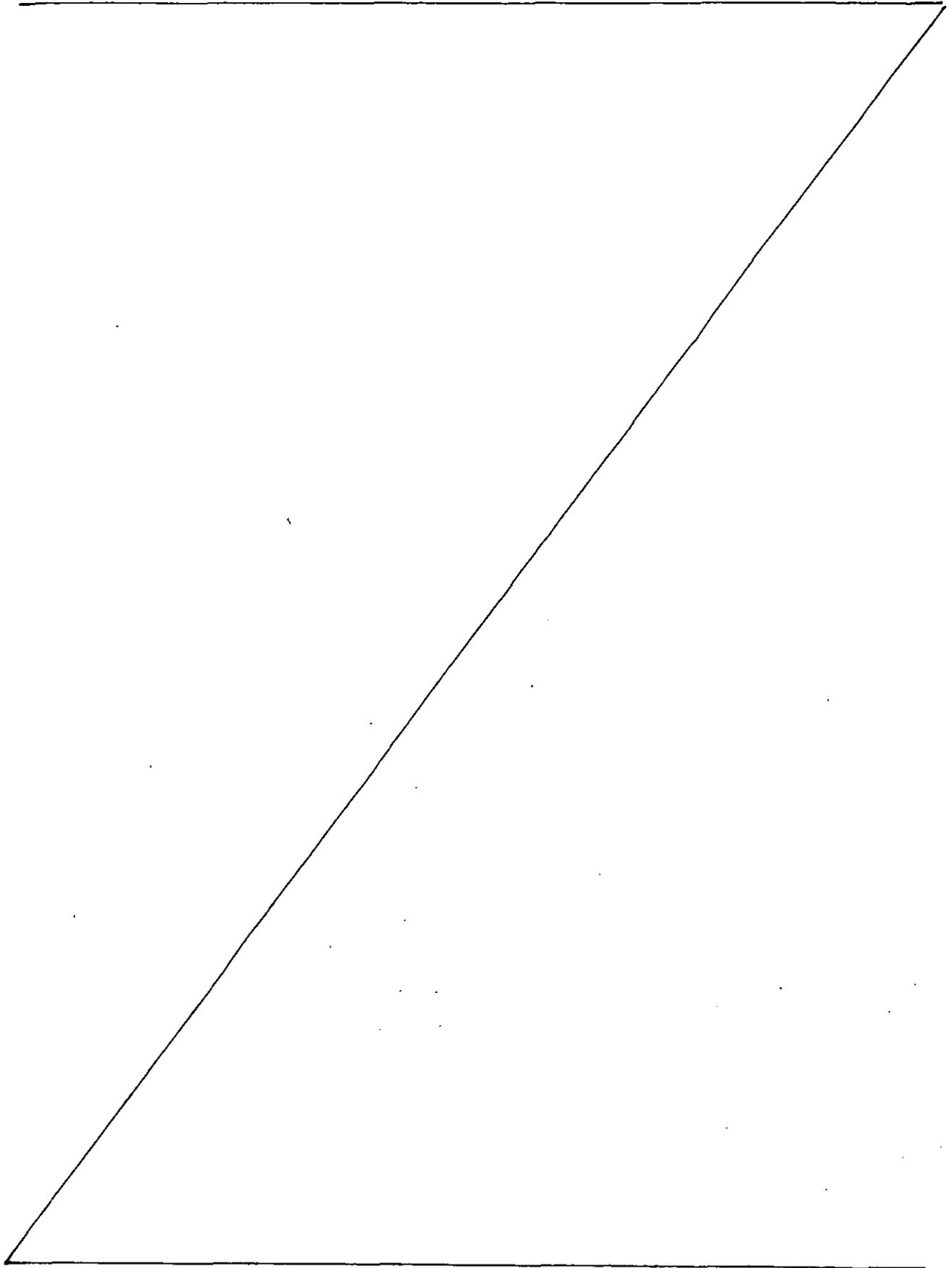
Die Führung des Richtungsverkehrs von West nach Ost erfolgt in der Südröhre. Der Rampenbeginn im Westen liegt in Höhe der Verwaltung der Deutschen Bahn AG. Es kann von der Budapester Straße und dem Zentralen Omnibusbahnhof zugefahren werden. Die ebenerdige Erschließung der Vorfläche des Hauptbahnhofes durch Havariefahrzeuge ist gewährleistet.

Die Südröhre hat wie die Nordröhre zwei Anschlusspunkte. Die Anschlüsse und Verbindungen erfolgen wie oben beschrieben. Von Osten durch den Tunnel kommende Fahrzeuge mit Ziel Parkgarage unter dem Wiener Platz müssen in Höhe der Auffahrt Budapester Straße wenden und über die Rampe Ammonstraße die Garage anfahren, da im Tunnel ein Linksabbiegen nicht möglich ist. Eine weitere Möglichkeit, von Osten her Stellplätze am Hauptbahnhof zu erreichen, ist die Benutzung der Tiefgarage der ESAG.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 19 von 72



Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 20 von 72

F UMWELTBERICHT: UMWELTBELANGE / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Begleitend zum Bebauungsplan wurde die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) zur Klärung der Einflüsse und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie deren Wirkungszusammenhänge in Auftrag gegeben, auf deren Grundlage Aussagen über die Auswirkungen der Planungen und Umweltverträglichkeiten getroffen werden können (s. Gutachten L.2). Hinsichtlich des Bestandes des Gebietes und der Ausgangssituation wird im Folgenden auf die Konfliktanalyse zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung (s. Gutachten L.3) zurückgegriffen.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 27.07.2001, sind lt. § 1 für bestimmte öffentliche und private Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Nach § 2 (3) Nr. 3 gilt dies auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen, sofern sie nach § 3 (1) Satz 1 i.V.m. Anlage 1 in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

Demnach ist Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG relevant: "Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 (siehe Anlage 1 UVPG) genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren".

Dies können im B-Plangebiet mit Bezug auf Anlage 1 UVPG folgende Vorhaben sein:

- 18.1 - Hotelkomplex ab 100 Betten bzw. ab 80 Gästezimmern
- 18.4 - Parkplatz mit einer Größe ab 0,5 ha
- 18.6 - Einkaufszentrum mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1200 m²
- 18.7 - Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 (2) BauNVO ab 2 ha.

Allerdings folgt daraus zunächst keine UVP-Pflicht, sondern erst einmal eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Gemäß § 3c (1) Satz 1 ist im Ergebnis dieser Einzelfallprüfung "eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben ... erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ...".

Jedoch wurde im Zeitraum 1994 bis 1996 durch die Firma Emch + Berger GmbH eine umfassende Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) durchgeführt. Während der Erarbeitung der UVU wurden alle Umweltaspekte umfassend erfasst und geprüft, die von den oben genannten, im B-Plangebiet zulässigen, Vorhaben betroffen werden. In einer zusammenfassenden Konfliktdarstellung wurden die nachteiligen Umweltauswirkungen benannt und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich vorgeschlagen - siehe auch Gutachten L.2.

Die UVU kam zu dem Schluss, dass mit Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen eine weitgehend umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens erreichbar ist. Nach Prüfung war sich diesem Ergebnis anzuschließen.

Da die diesbezüglichen Festsetzungen aus dem früheren B-Planverfahren 123 - z. B. zum Umgang mit Altlasten, zum Ausgleich von Flächenneuversiegelungen und Beeinträchtigungen des Klimas durch Dachbegrünungen, zur Begrünung nicht überbauter Flächen, zur versickerungs-offenen Bauweise befestigter Flächen, Maßnahmen zum Lärmschutz u. a. - im neuen B-Planverfahren 123 übernommen werden, kann eine weitgehend umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens auch ohne erneute Einzelfallprüfung nach UVPG neuer Fassung konstatiert werden. Bei Beachtung dieser Grundvoraussetzung kann auf die schon vorliegende

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 21 von 72

UVU zurückgegriffen werden, da keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber der Erarbeitung der UVU zu besorgen sind.

1. Orts- und Landschaftsbild

Der von der Planung betroffene Bereich befindet sich nordöstlich des Dresdener Hauptbahnhofes zwischen Budapester Straße, Prager Platz, Mary-Wigman-Straße und den Gleisanlagen des Hauptbahnhofes. Das Gebiet ist im derzeitigen Zustand geprägt durch umfangreiche Verkehrsflächen, eine größere Wiese mit Gehölzbestand im Bereich nördlich des Hauptbahnhofes sowie einige weitere Grünzüge. Eine vollständige Verbindung der Grünzüge durch das Gebiet hindurch ist nicht gegeben, da sie mehrmals durch Verkehrsflächen unterschiedlicher Dimensionen unterbrochen werden. Für das Gebiet besonders markant ist die Fußgängerzone der Prager Straße und des Prager Platzes mit ihrem hohen Erlebnispotential und ihrer flankierenden geschlossenen Bebauung nördlich des Bebauungsplangebietes. Die Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im derzeitigen Zustand von Einzelbauten unterschiedlichen Charakters mit großen Lücken im Bereich des Wiener Platzes geprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zur Altstadt sowie Blickbeziehungen auf die ansteigenden Hänge des Landschafts- und Stadtraumes Elbtal.

2. Einzelfaktoren**2.1 Klima und Luft**

Bedingt durch die Lage des Gebietes im Stadtkernbereich von Dresden ist in der derzeitigen Situation bereits eine signifikante Wärme- und Luftschadstoffbelastung zu verzeichnen, die allerdings derzeit noch durch die Grünzüge und Freiflächen mit ihren mikroklimatischen Auswirkungen positiv beeinflusst werden.

Durch die Bebauung verringern sich die durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten im gesamten Plangebiet. Dennoch sind im allgemeinen Windschutzmaßnahmen für Sitzplätze, Spielplätze und Wartebereiche im Freien notwendig. Im Bereich der Planstraße G, der Prager Straße, am Hauptbahnhof und um das MK 10 gibt es keine Einschränkungen bezüglich des Windkomforts. Außerhalb des Plangebietes erhöht sich durch die geplante Bebauung die Windgeschwindigkeit im Bereich des Prager Platzes an der Südfront des Breuninger-Gebäudes. Da dort aber keine Nutzungen im Freien vorhanden sind, ist dies als unproblematisch einzustufen. Infolge der Bebauung erhöht sich die Wärmebelastung. Das Bioklima im Plangebiet verschlechtert sich damit. Es werden allerdings alle geeigneten Ersatzmaßnahmen festgesetzt (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung der Innenhöfe, Pflanzgebote für Großgrün), um die negativen Effekte soweit wie möglich abzumildern. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird es während der Bauphase zu einer Verschlechterung der Werte kommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten tritt mit der unterirdischen Verkehrsführung eine Verbesserung ein.

2.2 Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in hohem Maße von Verkehr unterschiedlichen Charakters (ÖPNV, Individualverkehr, Schienenverkehr) geprägt, der in Hinsicht auf Lärmbelastungen und Erschütterungen in einigen Bereichen bereits im Ist-Zustand zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) führt. Für die Zukunft ist bei einer Realisierung der Planungen aufgrund der hohen Verdichtung und Nutzung des Gebietes eine weitere Verstärkung der Belastungen zu erwarten. Für die betroffenen Bereiche werden Lärmschutzmaßnahmen nach Maßgabe des Schallschutzgutachtens im Bebauungsplan getroffen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 22 von 72

2.3 Grundwasser

Das Elbtal bildet ein natürliches Sammelbecken für Oberflächenwasser und Grundwasserströme, die in Richtung Elbe fließen und dort einmünden. Das Gebiet um den Hauptbahnhof weist daher ebenfalls eine Fließrichtung zur Elbe auf, wobei das Grundwasserniveau von Osten nach Westen ansteigt. Hinsichtlich der geplanten Bebauung ist von möglichen Grundwasseraufstauwirkungen auszugehen, die baulich entsprechend berücksichtigt werden müssen. Aufgrund der möglichen Gefährdung der vorhandenen Bausubstanz (denkmalgeschützte Gebäude sind zu beachten) und der Unterbrechung des Grundwasserflusses durch Aufstauwirkungen infolge tiefer einbindender Baukörper wird in der zum Bebauungsplan erstellten Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine maximale Untergeschosseinbindetiefe von 107,00 m über NN empfohlen. Hierdurch sollen Gefährdungen dieser Gebäude sowie auch ein mögliches Freisetzen von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen möglichen Altlasten verhindert werden. Infolge der technischen Erfordernisse bei der Herstellung des Straßentunnels unter dem Wiener Platz wird die Einbindetiefe des Tunnelbauwerks jedoch bei 105,00 m über NN liegen. Aus dieser Vorgabe ergibt sich die Einbindetiefe der Gemeinschaftstiefgarage, deren Fundamente bei 105,50 m über NN liegen werden. Daher wird zwischen dem Hauptbahnhof und der nördlichen Plangebietsgrenze ein dauerhaft zu betreibendes System zur Grundwasserdrückung eingerichtet, welches Anstauwirkungen durch Unterbrechung des Grundwasserflusses begrenzt.

Sollten Gebäude mit einer Einbindetiefe unterhalb der angegebenen 107,00 m über NN geplant werden, so ist vor Beginn eines wasserrechtlichen Verfahrens das Grundwassermodell, welches dem Hydrologischen Rahmngutachten zu Grunde liegt, um diese geplante Kubatur zu ergänzen und die Auswirkungen durch die Aufstauwirkungen auf den Grundwasserleiter und die zu diesem Zeitpunkt bestehende Bebauung des Gebietes zu errechnen.

2.4 Bodenverhältnisse und Altlasten

Das Planungsgebiet weist in der heutigen Situation noch verhältnismäßig große unversiegelte Flächen auf, die aber im Zuge der Realisierung der geplanten Hochbauten größtenteils versiegelt werden. Große Bereiche bestehen aus Bodenauffüllungen im Zuge des Wiederaufbaus und den damit zusammenhängenden Geländeeinbnungen. Hierbei sind Trümmerschuttverfüllungen der ehemals bebauten Grundstücke mit einer dünnen Deckschicht von Kulturboden anzutreffen. Aufgrund der vorgenannten Umstände sowie der vorhandenen Bodenverhältnisse sind daher Setzungserscheinungen nicht auszuschließen.

Infolge der umfangreichen geplanten Tiefbauten fallen erhebliche Mengen unbelasteten Bodenaushubs an. Daneben werden auch insbesondere Trümmermassen und zum Teil auch Abbruchmaterialien anfallen. Aus ökologischen, abfall- und bauwirtschaftlichen Erfordernissen hat die Wiederaufbereitung von Bauabfällen absolute Priorität vor ihrer Ablagerung. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sollten daher Konzepte erarbeitet werden, die eine geordnete Erfassung, Wiederverwertung und Entsorgung der Bodenaushub-, Abbruch- und Trümmermassen sichern. Dabei ist zu beachten, dass infolge der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtinnenbereich eine hohe Verkehrsbelastung der Verkehrswege bereits vorliegt.

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden mehrere Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Gemäß BBodSchG, der BBodSchV und den zu verwendenden sächsischen Richtlinien zur Altlastenbehandlung wurden diese Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen bewertet. Die Flächen wurden entsprechend im Plan dargestellt.

Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 23 von 72

Im Bebauungsplan ergibt sich dessen ungeachtet ein Kennzeichnungserfordernis für einzelne Altstandorte und Altablagerungsflächen. Nach den vorliegenden historischen Erkundungen kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass die Böden der gekennzeichneten Flächen belastet sind. Auf die Bauherren kommen somit zusätzliche Aufwände für den geordneten Umgang mit den belasteten Materialien zu.

Folgende Altstandorte bzw. -ablagerungen wurden als relevant bewertet und im Rechtsplan dargestellt:

Adresse der dargestellten Flächen	AKZ	lfd. Nr. der Altlastfläche
Ammonstraße	62/104186	A01
Die Altablagerung befindet sich auf einer kriegszerstörten Fläche. Die Altablagerung selbst besteht aus Trümmerschutt, der bei der Beräumung anderer, 1945 kriegszerstörter Flächen Dresdens stammt. Trümmerschutt aus Kriegszerstörungen ist erfahrungsgemäß mit Schadstoffen belastet.		
Ammonstraße	62/219440	A02
Der Altstandort ist eine kriegszerstörte ehemalige Garagenanlage mit Werkstatt und Tankstelle. Bei der Kriegszerstörung 1945 sind standortspezifische Schadstoffe (MKW, Säuren, Lösungsmittel, Schwermetalle) am Altstandort verblieben. Der Altstandort ist teilweise von der Trümmerschutt-Altablagerung 62/104186 überdeckt.		

Die Flächen sind einer baubegleitenden ingenieurtechnischen Kontrolle zu unterziehen. Es ist sicherzustellen, dass kontaminierter Aushub geordnet behandelt, zwischengelagert und entsorgt wird. Die in der UVU genannten weitergehenden Erkundungen sind nach Aussage der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde bei Gewährleistung der baubegleitenden Kontrolle nicht erforderlich. Zum Umgang mit den Altlasten wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Es ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich anzunehmen. Vor Beginn von Bodenarbeiten ist daher voraussichtlich eine Kampfmittelortung und -beseitigung erforderlich. Hierauf wird im Bebauungsplan ebenfalls hingewiesen.

3. Eingriffsausgleich

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (siehe Gutachten L.2) wurde auch ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Fischer, Nickel und Partner, Projekt 127/95 - Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wiener Platz", Dresden, 27.06.1996). Anlass hierfür war, dass durch die geplante Neubebauung des Bebauungsplangebietes qualitative und quantitative Veränderungen innerhalb der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Wirkungsgefüges der Schutzgüter auftreten. Hieraus erwächst die Notwendigkeit, die absehbaren Veränderungen und wesentlichen und notwendigen Wirkungen der Naturraumpotentiale zu analysieren und den Schutz bzw. die Erhaltung dieser Wirkungen im Sinne der Sicherung der Umweltqualität zu gewährleisten.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets waren die zur Sicherung der Umweltqualität Ziele getroffenen Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB von vornherein gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Belangen abzuwägen. Maßgeblich für die Entwicklung des Gebiets ist in erster Linie nicht, die in Folge der Zerstörung der Vorkriegsbebauung entwickelten Freiräume zu erhalten, sondern das Plangebiet insgesamt wieder seiner städtischen Funktion zuzuführen. Insofern kommt den städtebaulichen und gestalterischen Belangen im Bebauungsplangebiet gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft insgesamt ein höheres Gewicht zu.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 24 von 72

3.1 Bestandserfassung und -bewertung

Im Bebauungsplangebiet konnten folgende Biotoptypen festgestellt und kartiert werden:

- sonstige extensiv genutzte Frischwiese,
- Ruderalflur trockenwarmer Standorte,
- Staudenfluren,
- sonstige Grünanlagen,
- Grabeland,
- Einzelbäume, Baumreihen und Alleén/sowie Baumgruppen,
- bebaute Flächen und Verkehrsflächen.

Schutzwürdige Biotope im Sinne von § 26 SächsNatSchG wurden nicht festgestellt. Auch floristische Arten der "Roten Liste" wurden nicht vorgefunden.

Der ermittelte Bestand entspricht unter Anwendung der Verordnung für den Ausgleich von Eingriffen von Natur und Landschaft (NatSchAVO) vom 30.03.1995 einem Punktwert von ca. 40.000 Punkten. Von den 327 bestehenden Großgehölzen würden 179 in Folge der geplanten Bebauung verlustig gehen.

3.2 Konfliktanalyse

Im Rahmen der im grünordnerischen Fachbeitrag ausgeführten Konfliktanalyse wurden alle anlage-, bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die in Folge der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die bestehende Nutzungsstruktur und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter des Naturhaushaltes auftreten, festgestellt, analysiert und bewertet. Diese Konfliktanalyse stellte die Grundlage zur qualitativen und quantitativen Bewertung des Eingriffs, sowie der Ausweisung und Begründung der notwendigen Kompensation im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung dar. Hierbei wurde den vorgenannten städtebaulichen gestalterischen Belangen besondere Bedeutung beigemessen.

Im Wesentlichen kann festgehalten werden, dass für eine Reihe von entstehenden Konflikten Möglichkeiten für einen Eingriffsausgleich im Bebauungsplangebiet bestehen, ein Ersatz der Konflikte im naturschutzrechtlichen Sinne jedoch überwiegend nicht möglich ist. Als maßgeblich Konflikte wurden festgestellt:

- dauerhafte Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch Überbauung,
- dauerhafte Veränderung des Bodengefüges durch Errichtung unterirdischer Baukörper,
- Zerstörung von Nistplätzen einer "Rote Liste"-Art (Dohle) infolge Baumfällung,
- Absenkung des Grundwasserspiegels durch bauliche Eingriffe in den Grundwasserkörper und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,

- Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Überbauung und Flächenversiegelung,
- Reduzierung der Durchlüftung und des Luftaustausches durch Verbauung von Durchlüftungsbahnen,
- Schaffung von Aufheizungszonen durch Wechselwirkung von Versiegelung, Fassadenabstrahlung und mangelnder Durchlüftung,
- Erhöhung der Schall- und Schadstoffimmissionen durch starke Verkehrsbelastung,
- Veränderung historisch gewachsener städtebaulicher Freiräume,
- Veränderung der gewachsenen Erlebnis- und Erholungsfunktion der Freiräume.

Neben den dauerhaften Konflikten ergeben sich auch in Folge der Bauaktivitäten Einzelkonflikte, die jedoch durch Wiederherstellung der in Anspruch genommenen Vegetationsflächen nach Bauabschluss ausgeglichen werden können.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 25 von 72

Die Ausgleichsmöglichkeiten sind - soweit im Sinne von § 7 Abs. 2 Satz 3 SächsNatSchG geeignet, als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu zählen insbesondere:

- Dachbegrünung,
- Überdeckung unterirdischer Bauwerke mit mindestens 50 cm Bodensubstrat,
- Fassadenbegrünung,
- Schaffung eines möglichst hohen Vegetationsflächenanteils in den verbleibenden Freiflächen (Festsetzungen zur Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen),
- Festsetzungen zum Erhalt von Altgehölzen,
- Festsetzung von Fassadenbegrünung,
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen,
- Vorkehrungen zum Schutz vor Luftschadstoffen,
- Neuschaffung wirksamer nutzbarer Grünverbindungen (Baumallee),
- Schaffung von attraktiven Erlebnisbereichen in den verbleibenden Freiräumen (öffentliche Grünflächen).

3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der grünordnerische Fachbeitrag hat eine funktions- bzw. flächenbezogene Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs einander gegenübergestellt. Hierbei erfasst die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes:

- Boden,
- Wasser,
- Klima,
- Arten und Biotope,
- Wohnwert und
- Stadtbild

separat und beschreibt Ort, Art und Auswirkungen von Eingriffen. Die Bilanzierung erfolgt hier verbal-argumentativ unter Nennung des zu verbleibenden Defizits oder Überschusses.

Hinsichtlich der einzelnen Eingriffe bzw. ihre Auswirkungen kann demzufolge folgendes festgestellt werden:

- Der Verlust von Großgehölzen in Folge der Bautätigkeit bzw. einer dauerhaften Überbauung oder grünordnerischen Gestaltung kann zahlenmäßig voll ausgeglichen werden. Allerdings ist ein qualitativer Ausgleich im Gebiet nicht möglich.
- Der Verlust von Vegetationsflächen in Folge der Überbauung kann teilweise durch die Schaffung von Tiefgaragenbegrünung und intensiver Dachbegrünung ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein quantitatives Defizit von ca. 100.000 m² und ein funktionelles Defizit in Form des dauerhaften Verlustes von Vegetationsflächen, die an den gewachsenen Boden anbinden.
- Der Verlust von Strauchpflanzungen, Hochstaudenflächen und Ruderalstandorten kann zum Teil vollständig, zum Teil jedoch nur teilweise durch entsprechende Anpflanzungen oder Dachbegrünungen ausgeglichen werden. Funktionell verbleibt jedoch ein Verlust an Sekundärstandorten der Vegetation.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 26 von 72

- Der Verlust extensiver Wiesenfläche kann teilweise durch extensive Dachbegrünung ausgeglichen werden. Funktionell verbleibt jedoch wiederum ein Verlust von wertvollen Vegetationsstrukturen mit Bodenschluss.
- Der Verlust von Nistplätzen von mindestens 2 Dohlenpaaren kann durch Erhalt von Althölzern im unmittelbaren Funktionsraum und die Bergung der Nisthöhlen vor der Fällung vollständig ausgeglichen werden.
- Die Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen verbunden mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Veränderung der Abfluss- und Versickerungsdynamik sowie der Verlust an Versickerungsfläche verbunden mit einer möglichen Veränderung des Grundwasserspiegels und etwaigen Auswirkungen auf bestehende Vegetationsflächen und -strukturen kann nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende quantitative und funktionelle Defizit lässt sich nicht genau feststellen. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt durch Entsiegelung bisher versiegelter Bereiche, Nutzung von Dachvegetationsflächen zur Retention anfallender Niederschlagswässer und die Anlage von wechselfeuchten Versickerungseinrichtungen in den Freiflächen mit Untergrundschluss.
- Der Verlust von Standorten für Vegetation durch Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche kann teilweise durch den Aufbau biotisch wirksamer Bodenabdeckungen der Tiefgaragen und die Schaffung von Vegetationsstandorten auf den Dachflächen ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein funktionelles Defizit an Bodenstrukturen mit Untergrundverbindungen.
- Die Erhöhung der Wärmebelastung in Folge des Versiegelungs- und Überbauungsgrades sowie die Verringerung der Durchlüftung verbunden mit einem verminderten Luftaustausch und verstärkter Turbulenzbildung kann teilweise durch die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Schaffung von Vegetationsflächen, Dachbegrünungen, Tiefgaragenbegrünungen und Vertikalbegrünungen an den Fassaden ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein nicht genau feststellbares qualitatives und funktionelles Defizit.
- Die verstärkten Lärm- und Schadstoffemissionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen können nicht ausgeglichen werden; allerdings erfolgt durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufnahme minderbelasteter Außenluft zur Belüftung von Funktionsräumen insbesondere in dem Bereich Sidonienstraße, der Wiener Straße, der Reitbahnstraße und der Ammonstraße eine Reduzierung der Auswirkungen dieser Emissionen.
- Die stark erhöhte Wärmebelastung in Folge des geplanten hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades sowie der Verlust von Großgehölzen und Vegetationsstrukturen kann nur teilweise ausgeglichen werden (Dachbegrünung, Fassung von Vegetationsflächen im Bereich der ebenerdigen Freiflächen, Fassadenbegrünung). Es verbleibt ein qualitatives und funktionelles Defizit.
- Die Verminderung der bodennahen Windgeschwindigkeiten infolge einer Verengung bzw. Abriegelung innerstädtischer Durchlüftungsbahnen, und die partielle Erhöhung der Windgeschwindigkeit aufgrund von Düseneffekten durch Verengung bestehender Durchlüftungsbahnen bei bestimmten Windrichtungen kann teilweise minimiert werden. Hierfür wird eine entsprechende Vegetationsstruktur im Bereich der Wiener Straße und eine lockere Pflanzung mittel- und kleinkroniger Bäume entlang der Planstraßen D, F, H, der Sidonienstraße und der Wiener Straße vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002**- Umweltbericht -**

Fassung vom 24.01.2002

Seite 27 von 72

- Die Schaffung einer dichten Bebauungsstruktur mit einem Grundversiegelungsgrad in einem seit der Zerstörung der historischen Quartiere offenen und stark durchgrünnten Freiraum kann nur teilweise minimiert werden. Als Defizit verbleibt der Verlust wesentlicher Teile der gewachsenen Vegetationsstrukturen und Freiräume. Gleiches gilt für den Verlust von vegetativ geprägten Freiräumen durch die Erhöhung des Bebauungsgrades und den Eingriff in ein seit 50 Jahren gewachsenes Freiraumsystem.
- Die dauerhafte Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch höhere Verkehrsbelastung kann teilweise ausgeglichen werden. Maßgebliche Bedeutung kommt dabei der Unterfahrung des Wiener Platzes durch den Tunnel zu.

Ergänzend wurde auch eine flächenbezogene Betrachtung (Differenz) zwischen der Gesamtwertzahl des Ist-Zustandes (Bestand) und des Sollzustandes (Planung) angestellt. Dem Bestandwert (ca. 40.000 Punkte) wurden hierbei unterschiedliche Planungswerte (Sollzustand) gegenüber gestellt. Dem Bebauungsplan nach ist ein Ausgleich in Höhe von ca. 5.400 Punkten vorgesehen. Dem festgestellten Durchgrünungspotential nach wäre ein Ausgleich von ca. 25.200 Punkten möglich. Im Grünordnerischen Fachbeitrag (Gutachten L.18) wird als Realvariante ein Punktwert von ca. 19.230 angegeben. Dies entspricht einem Eingriffsausgleich von 48 %.

Bei der hilfsweisen flächenhaften Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese nur in unzureichendem Maße die tatsächlichen Qualitäten in ihrem jetzigen Zustand darzustellen vermag. Insbesondere kommt dem raumbildenden Bestand ausgewachsener Großgehölze hinsichtlich der ökologischen Funktionen des Standorts großer Bedeutung zu.

3.4 Abwägung des Eingriffs-Ausgleichserfordernisses

Unter Anwendung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB wird der auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs und der ergänzenden Regelungen des grünordnerischen Fachbeitrags erzielbare Eingriffsausgleich als hinreichend erachtet. Maßgeblich ist hierfür insbesondere, dass dem Verlust an Freiflächen die Wiedergewinnung eines der wichtigsten urbanen Räume im Dresdner Innenstadtdistrikt gegenübersteht. Maßgeblich ist auch, dass durch den Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung der verkehrlichen Situation erreicht werden kann, indem die Ost-West-Tangente in Tunnellage geführt wird.

Die städtebaulichen Ziele und die Reurbanisierung dieses städtischen Raumes überwiegen daher den tatsächlichen Verlust an Frei- und Grünflächen und werden ihrem Gewicht nach höher bewertet, als die Möglichkeit, einen größeren unbebauten und begrünnten Flächenanteil im Bebauungsplangebiet verbleiben zu lassen. Dessen ungeachtet erfolgt durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen ein teilweiser Eingriffsausgleich, der sich in das städtebauliche Konzept harmonisch einfügt (Grünbögen, öffentliche Grünflächen, teilweise Begrünung von Fassaden und von Dächern, soweit gestalterische Belange nicht entgegenstehen, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplangebiet). Überdies ist in die Abwägung einzustellen, dass der bestehende Grünraum in seiner heutigen Funktion weniger Aufenthalts- als trennende Wirkung hat. Dem nach dem Bebauungsplan verbleibenden öffentlichen Grünflächen kommt jedoch speziell im Zentrum des Bebauungsplangebietes maßgebliche Freiraum- und Aufenthaltsfunktion zu.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

- Umweltbericht -

Fassung vom 24.01.2002

Seite 28 von 72

Zu berücksichtigen ist auch, dass für die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten in Anwendung von Art. 4 Nr. 12 SächsAufbBeschIG § 8 a Abs. 1 BNatSchG keine Anwendung findet. Insofern muss ein Eingriffsausgleich für die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete nicht gesondert nachgewiesen werden. Dessen ungeachtet wird das Gebiet jedoch insgesamt einer entsprechenden Bewertung unterzogen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der verbal-argumentiv ermittelte Eingriffsausgleich bzw. die hilfsweise die ermittelten Punktwerte als hinreichend erachtet werden, um die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in ausreichendem Umfang ausgleichen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 29 von 72

G BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**1. Städtebauliches Konzept**

Das Bebauungsplangebiet wird, aufbauend auf dem Flächennutzungsplan, als Kerngebiet und in Teilen als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll als zukünftig hochverdichtete, städtebaulich neu zu strukturierende Zone entwickelt werden.

Hinter der Planung steht ein ausgefeiltes städtebauliches Konzept, dessen tragende Ziele sind:

- die Fassung eines weiträumigen Platzes, dessen Bedeutung sich aus seiner zentralen Lage mit "Eingangsfunktion", aber auch aus seiner historischen Bindung ergibt,
- die Anbindung dieses Bereiches an den Bestand der Prager Straße,
- die Orientierung am Häuserbestand unter Nutzung der vorhandenen "Grünstruktur",
- die Bereitstellung einer ästhetisch anspruchsvollen, hochwertigen Planung, die den im Geltungsbereich gelegenen Flurstücken einen lageentsprechenden Wert vermittelt,
- Schaffung günstiger Ansiedlungsbedingungen für zentrenrelevante Nutzungen und
- eine hohe Verdichtung dieses innerstädtischen Herzstückes - orientiert an der Exklusivität der Lage - unter Bereitstellung einer verträglichen Bruttogeschossfläche, damit die visionäre Planung auch wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Der Wiener Platz soll in seinen historischen Dimensionen durch die planungsrechtliche Regelung der Bebauung wieder hergestellt werden, indem die Traufhöhe des Bahnhofes mit 15 m Höhe von allen den Platz begrenzenden Bauten aufgenommen wird. Die einzige Ausnahme stellt das Gebäude am Eingang zur Prager Straße mit einer Traufhöhe von 23,00 m dar, die diesen städtebaulich markanten Punkt akzentuiert. Somit wird die Maßstäblichkeit des historischen Platzes auch in der Höhenentwicklung fortgesetzt. Die nördliche Begrenzung des Platzes wird von Einzelbaukörpern, den sogenannten "Stadtvillen", die die vor dem 2. Weltkrieg vorherrschende städtebauliche Struktur wieder aufgreifen, gebildet.

In einer 2. Bebauungslinie verdichtet sich die Baumasse mit einer Traufhöhe von 23,00 m und formt auf ihrer nördlichen rückwärtigen Seite einen weiträumigen Kreisbogen im Zusammenhang mit den vorhandenen Wohnhochhäusern, der als begrünter Bereich gestaltet werden soll. Die Höhenentwicklung der Baumassen staffelt sich von der Maßstäblichkeit der Stadtvillen mit 15,00 m Höhe über 23,00 m der Gebäude in der 2. Ebene bis hin zu der Hochhaushöhe im Grüngürtel. Die Prager Straße als zentrale Erschließungsachse findet am Wiener Platz ihren südlichen Anfangs- bzw. Endpunkt und verbindet mit ihrer zukünftigen attraktiven Ausformung als Fußgängerzone den Hauptbahnhof und den Wiener Platz mit der Dresdner Altstadt. Ihre stadträumliche Ausprägung wird im Plangebiet auf die historische Dimension von 18,00 m Breite zurückgeführt. Sie ist im mittleren Bereich zwischen dem vorhandenen Hotel Newa-Mercure und dem Ufa-Rundkino zu der Fläche des Prager Platzes aufgeweitet. Die hochverdichtete Bebauung fasst und gliedert diese bedeutende städtebauliche Achse. Die neu entstehenden Freiflächen werden unter Berücksichtigung der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gestaltet, wobei das Bebauungsplangebiet mit der Ausbildung eines Fuß- und Radwegesystems mit den umgebenden Gebieten verbunden wird.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 30 von 72

Die bogenförmige Ausprägung des städtebaulichen Entwurfs ergibt sich aus der Berücksichtigung der vorhandenen Hauptbaukörper, den Wohnhochhäusern, die sich in einem steilen Bogen um den Hauptbahnhof gruppieren. Dieser sehr steile Bogen wurde, um eine größere Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen, in südliche Richtung leicht abgeflacht, so dass eine eindrucksvolle Bewegungslinie entsteht und das Anknüpfen an Bestand noch erkennbar ist. MK 3 und MK 7 greifen insoweit die Dimensionen und die Lage der WA 3, WA 4 und WA 5 (Bestand) auf und führen den Bogen über die Prager Straße. Seine östliche Fortsetzung, über die St. Petersburger Straße hinaus findet der Bogen in der Sidonienstraße. Das MK 7 wurde über seine östliche Gebäudekante hinaus bis zur Straßenbegrenzungslinie der St. Petersburger Straße ergänzt, um dieser einen eindeutigen städtebaulichen Rahmen zu geben. Der "tortenförmige" Grundriss des MK 8 resultiert einerseits aus der konsequenten räumlichen Fassung der St. Petersburger Straße und andererseits aus der Orientierung am Verlauf der Prager Straße.

In diese planerische Konzeption fügt sich der über das eigentliche mehrgeschossige Gebäude hinausragende Sockel des Hotels Newa-Mercure (außerhalb MK 7) nicht ein; er ist für den Bestand und die Konzeption atypisch und singulär, weil er den (bestehenden) Bogen (WA 3-WA 4-WA 5) unterbricht und damit konzeptionell stört. Entsprechendes gilt auch für den zwischen dem auszuweisenden MK 2 und MK 3 liegenden, zweigeschössigen Baukörper (derzeitige Nutzung: "Burger King").

Für die Prager Straße wird eine endgültige Breite von 18 m, orientiert am historischen Bestand angestrebt. Diese Dimension wird unter Berücksichtigung des Bestandes des Hotels Newa-Mercure durch die Lage von MK 3 (in westliche Richtung) und MK 8 (in südliche Richtung) gewährleistet.

Um einen prägnanten städtebaulichen Auftakt zu gewährleisten und um eine wirtschaftlich umsetzbare Planung zu erzielen, war es erforderlich, das MK 8 in der gegebenen Größe auszuformen und bis auf 4 m an den derzeitigen baulichen Bestand heranrücken zu lassen. Das Flurstück Nr. 1478/61 wurde in die geplante Bebauung integriert. Dieses kann aufgrund seiner geringen Größe keiner eigenständigen Bebauung zugeführt werden.

Der (im Bebauungsplan vorgesehene, den Bestand berücksichtigende) Abstand von 4 m ist noch ausreichend, um die (innerstädtische) Besonnung und Belüftung zu gewährleisten. Insofern wird die Begründung unter Bezug auf die derzeitigen ausgeübte Nutzung als Restaurant ergänzt. Ein Attraktivitätsverlust ist im übrigen auch deshalb nicht zu erwarten, weil das Gebiet in seiner bisherigen Ausgestaltung wenig attraktiv ist und erst durch die Realisierung des B-Plans ein ansprechender innerstädtischer Bereich entstehen wird.

Hinter der Anordnung der MK 2 und 3 stehen folgende städtebaulichen Erwägungen: Die den Altmarkt und den Hauptbahnhof verbindende Prager Straße hat eine Länge von 650 m. Aufgrund dieser Länge drängt es sich auf, in ihrem mittleren Teil einen Platz einzuordnen, um das Gebiet nachhaltig zu beleben und einen "Rennstreckencharakter" zu vermeiden. Die südliche Platzkante ist durch den Bestand des Hotels Newa-Mercure (MK 7) vorgegeben. Die nördliche Baulinie des MK 3 liegt in der planerischen Intention zur Ausbildung eines Tores in Richtung Prager Platz bzw. in umgekehrter Blickrichtung in Richtung Prager Straße begründet. Allein durch Zurücktreten der nördlichen Baulinie kann die Ausformung dieser städtebaulich herausragenden Situation nicht gewährleistet werden. Die Gebäudelänge des MK 3 entlang der Prager Straße bildet das genaue Gegenüber zur geplanten Gebäudelänge des Sockelbauwerkes des Hotels Newa-Mercure. Der Abstand zum WA 4 dient der Betonung des Solitärcharakters der Wohnhochhäuser und der Gewährleistung von Belichtung und Belüftung der dortigen Wohnungen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 31 von 72

Die Lage des Baufensters MK 2 ist in der Anordnung einer zweiten bogenförmigen Fußwegeverbindung in ost-westlicher Richtung, nördlich des Baufensters MK 3 und MK 7 (Hotel Newa-Mercure) begründet. Ziel des Städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan ist die Intention eines engmaschigen Fußwegenetzes zwischen den Baufenstern, das durch den Wechsel von räumlicher Enge und Weite einen spannungsvollen Charakter entfaltet.

Das MK 2 knüpft mit seiner östlichen Grenze an den vorhandenen Bestand an. Der der Prager Straße zugewandte Gebäudeabschnitt gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Bettenhauses des Hotels Bastei und wahrt die gesetzlichen Abstandsflächen. Der winkelförmige Anbau formuliert eine zweite, zur Prager Straße parallele, auf den Hauptbahnhof gerichtete Fußgängerachse, die wiederum dem Ziel zur Schaffung eines engmaschigen Fußwegenetzes entspricht. Die 6-geschossige Bebaubarkeit der Baufenster MK 3 und MK 2 gewährleistet eine wesentlich bessere Ausnutzung der hochwertigen innerstädtischen Grundstücke.

Die Ausführungen zur Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB haben schon verdeutlicht, dass die Stadt mit einem Bebauungsplan auch möglicherweise erst längerfristig zu verwirklichende Ziele planerisch vorgeben und damit umsetzen kann. Die Stadt Dresden wünscht sich eine schnelle städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, auch und gerade zur Steigerung der innerstädtischen Qualitäten in diesem Bereich. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption verliert aber nicht ihre Gültigkeit, wenn die Realisierung in allen Teilen Zeit in Anspruch nimmt. Die Stadt beabsichtigt derzeit nicht, den überplanten baulichen Bestand mit Zwang der künftigen Nutzung zuzuführen. Eine solche Entscheidung ist auch nicht in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren, sondern in weiteren Verfahren von Dritten zu prüfen und zu treffen.

Die Stadt sieht die derzeitige Privatnützigkeit der derzeit bebauten Flächen und stellt sie in die Abwägung ein; Alternativen, die zu einer Bestandssicherung in diesen Bereichen führen könnten, sind aufgrund der gewählten städtebaulichen Konzeption nicht vorhanden.

Die Stadt ist sich bei ihren Festsetzungen bewusst, dass sich die Grundstückseigentümer in den als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereichen einem Verfahren nach § 40 BauGB unterwerfen können.

Vorrangig jedoch wird an dem städtebaulichen Konzept deshalb festgehalten, da auch unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer - wie z. B. das Nutzungs- oder Erweiterungsinteresse - hier das Interesse an einer nachhaltigen Neuordnung dieses Innenstadtbereichs zur Erneuerung und Fortentwicklung des Orts - und Straßenbildes unter Berücksichtigung der Interessen der Wirtschaft erheblich wiegt. Dabei bleibt nicht unberücksichtigt, dass gerade bei der Überplanung baulichen Bestands besonders hohe Anforderungen an dieses Interesse zu stellen ist und vielleicht auch ein hoheitlicher Zugriff auf die Grundstücke erfolgen muss.

Der besonderen Bedeutung des Bebauungsplangebietes trägt die Nutzungsvielfalt durch großflächige und kleinflächige Einkaufsflächen, Dienstleistungen in Büros und Praxen sowie ein verträgliches Wohnumfeld Rechnung.

An der Einmündung der Prager Straße auf den Wiener Platz ist der Bau einer Brunnenanlage geplant, die in ihren Abmessungen die Form der Stadtvillen aufgreift und zum einen eine optische Aufweitung der Prager Straße als einladende Geste für ankommende Reisende erreicht, zum anderen funktionale Zwecke erfüllt, indem hier die Zu- und Ausgänge (Treppen und Aufzüge) aus der Tiefgarage unter dem Wiener Platz mit einer Speise- und Schankwirtschaftseinrichtung integriert werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 32 von 72

Die dem Platz zugewandte Bauflucht der Würfelbaukörper soll im Bereich der Brunnenanlage mit einem künstlerisch gestalteten Stahl-Rahmenwerk in der Höhe der Traufe der Einzelbaukörper der Stadtvillen an dieser Stelle bis an die Straßenflucht Prager Straße herangeführt werden, um die Platzkante fortzusetzen und stadträumlich erfahrbar zu machen.

Die ohnehin erforderlichen Tiefgaragen, Kellerflächen und für Handelsnutzungen geplanten Basements sowie die unterirdischen Verkehrsanlagen sollen im Zusammenhang mit der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragenanlage nördlich des Hauptbahnhofs bis zur Planstraße D als zusammenhängende Anlage ("Stützenwald" mit integrierten Fahrspuren) in einem Zuge realisiert werden. Der "Stützenwald" ermöglicht es den Eigentümern, über die eigentlichen oberirdischen Bauflächen hinaus Bauräume unterhalb der Geländeoberfläche zusätzlich für unterschiedliche Nutzungen in Wert zu setzen.

2. Erschließungskonzept**2.1 Anknüpfung an Bebauungsplan Nr. 102**

Die gesamte Erschließungsplanung basiert auf der Konzeption der Unterquerung des Wiener Platzes. Geplant und im Bebauungsplan Nr. 102, Dresden-Altstadt II, Straßentunnel Wiener Platz. Planungsrechtlich gesichert wurde eine Unterfahrung in zwei Einzeltunnelröhren mit darunter liegender Querröhre. Mit Beschluss des Dresdener Stadtrates vom 9. Februar 1995 ist der Platzunterfahrung anstelle der zweiröhrenigen Tunnelplanung eine veränderte Konzeption von zwei Richtungsfahrbahnen mit einer lichten Breite der Röhre von 8,50 m mit zwei Fahrspuren, integriert in ein zusammenhängend zu realisierendes Untergeschoss ("Stützenwald"), zugrundegelegt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 123 durch dessen Festsetzungen verdrängt, soweit sich die Geltungsbereiche überdecken.

2.2 Unterquerung Wiener Platz

Die Grundlage der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird von der Unterquerung des Wiener Platzes gebildet. Der PKW-Verkehr frequentiert das Gebiet von Norden her über die St. Petersburger Straße, von Osten über die Wiener Straße, von Süden über die Fritz-Löffler-Straße und von Westen über die Ammonstraße von der Budapester Straße kommend.

Der Bebauungsplan knüpft an die unter 2.1 beschriebene Tunnelplanung an und setzt die für den westlichen und östlichen Anschluss des Tunnels an die vorhandenen Straßen erforderlichen Verkehrsflächen fest, um die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz zu gewährleisten. Die Verkehrslösung bezweckt eine Konzentration des Verkehrs auf die Hauptnetzstraßen und trägt damit zur beabsichtigten Verkehrsberuhigung der angrenzenden Wohngebiete und des Stadtzentrums bei.

2.3 Erschließungskonzept in der -1-Ebene

Gemeinschaftstiefgaragenanlage MK 4, MK 5, MK 8:

Ein Teil der unterirdischen Erschließungsanlagen soll als Bestandteil einer Gemeinschaftstiefgaragenanlage Bereich der MK 4, MK 5 und MK 8 planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeinschaftstiefgaragenanlage dient der Unterbringung von Stellplätzen, sonstigen Nutzungen und der Andienung durch Lieferverkehr. Hierdurch kann der städtebaulich vorteilhaften Grundkonzeption der zusammenhängenden Realisierung einer Tiefgeschossebene ("Stützenwald") Rechnung getragen werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 33 von 72

Die Erstellung der Gemeinschaftstiefgaragenanlage obliegt den künftigen Erwerbern der Grundstücke, denen diese zugeordnet ist.

Für die planungsrechtliche Sicherung der Durchfahrung der Tiefgaragenanlage in Richtung Prager Platz wird die entsprechende Fläche innerhalb der Gemeinschaftstiefgaragenanlage durch ein Fahrrecht zugunsten der nördlich anliegenden Grundstückseigentümer belastet. Hierdurch wird die Option zur Anbindung der nördlich liegenden Flächen durch eine durchgängige Unterfahmung bis zum Prager Platz Nord gewahrt. Es besteht kein unabweisbares Erfordernis, diese Flächen als Straßenverkehrsflächen auszuweisen, da sie dem Stand der Dinge nach derzeit nur für die Erschließung der Quartiere MK 4 und MK 5 dienen. Die Erschließung des MK 8 und der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke wird durch die Belastung der Süd-Nord-Durchfahrung innerhalb der Gemeinschaftstiefgaragenanlage mit einem Fahrrecht zugunsten dieser Grundstückseigentümer gesichert. Gleiches gilt für die ggf. im weiteren Verlauf der Prager Straße anzuschließenden Grundstücke.

Die durch dieses Fahrrecht zu belastende Fläche liegt im Eigentum der Stadt. Diese kann im Zuge der Realisierung der Gemeinschaftstiefgaragenanlage einer Unterbauung der städtischen Fläche vorbehaltlich der Einräumung der genannten Fahrrechte zustimmen.

Gemeinschaftstiefgarage Wiener Platz:

Die unter dem Wiener Platz gelegene Tiefgarage wird als Gemeinschaftstiefgarage den Eigentümern der Baugrundstücke in den Teilgebieten MK 1 - 8 zugeordnet. Die Festsetzung einer Tiefgarage unter dem Wiener Platz ist unter anderem deswegen erforderlich, um das nach zukünftiger Schließung der Baulücken der Innenstadt absehbare Stellplatzdefizit in diesem Bereich, das trotz aller Bemühungen zur Förderung des Öffentlichen Nahverkehrs nicht vermeidbar sein wird, zu verringern. Die Gemeinschaftstiefgarage dient dem Nachweis der für die zugeordneten Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, soweit diese nicht entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt abgelöst werden und ist damit als Nebenanlage privater Hauptnutzungen zu qualifizieren. Ob über diese Zweckbindung hinaus noch der Öffentlichkeit zugängliche Stellplätze in der Tiefgarage bereitgehalten werden können, kann sich erst nach Herstellung aller Vorhaben erweisen.

2.4 Anlieferung

Die Anlieferung zu gewerblichen Einrichtungen soll ausschließlich unterirdisch oder im Einzelfall, soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, über den öffentlichen Straßenraum erfolgen; Anlieferungen über allseitig umschlossene Innenhöfe sollen nicht stattfinden, um die verkehrsbedingten Immissionen für die Anwohner zu minimieren sowie lärmberuhigte Bereiche zu erhalten beziehungsweise zu schaffen. Regelungen zu diesem Komplex beschränken sich jedoch auf die Anlieferung über Tiefgaragen.

2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fläche des Wiener Platzes mit den angrenzenden Seitenstraßen zwischen den Villenbaukörpern und den in zweiter Reihe angeordneten Kaufhäusern sowie der Prager Straße sollen als ausschließlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Flächen ohne Anlage von konkreten Radwegen oder festgelegter Wegeführung ausgebildet werden, um eine attraktive und ungehinderte Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und dem Fußgängerbereich der Prager Straße/Prager Platz zu schaffen. Eine Ausnahme hiervon ist die Gasse nördlich der Gebäude des MK 6, die zur Anlieferung dieser Gebäude als verkehrsberuhigte Fläche festgesetzt wird.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 34 von 72

2.6 ÖPNV

Das Gebiet stellt einen Knotenpunkt des ÖPNV dar und wird von mehreren Straßenbahnlinien durchquert, welche auf dem Wiener Platz untereinander verknüpft sind. Für den regionalen Busverkehr ist das Gebiet Quelle und Ziel (zentraler Omnibusbahnhof, ZOB). Linien des Stadtbusverkehrs tangieren gegenwärtig und zukünftig das Gebiet. Künftig ist die Heranführung an die DB AG und an die Straßenbahn durch die Anordnung von Haltestellen an der Hauptbahnhof-Ostseite vorgesehen. Die innerstädtischen öffentlichen Nahverkehrsmittel der Dresdner Verkehrsbetriebe sind unmittelbar dem Hauptbahnhof zugeordnet. Der Bebauungsplan trifft für die Neuordnung der verschiedenen Verkehrsträger die hierfür erforderlichen Festsetzungen. Für die vorgesehene Verlegung der Straßenbahntrasse trifft der Bebauungsplan planfeststellungsersetzende Festsetzungen im Sinne von § 28 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz. Sofern über den öffentlichen Raum hinaus Flächen in Anspruch genommen werden müssen, bedarf es hierfür u. U. eines ergänzenden Planfeststellungsverfahrens.

Es besteht die Option, westlich des Hauptbahnhofes bzw. des Wiener Platzes das Erdgeschoss des MK 1 als Luftgeschoss auszubilden und dort den ZOB einzurichten. Die bauliche Ausgestaltung und Nutzungsmischung soll im Ergebnis eines Realisierungswettbewerbes erfolgen. In Verbindung mit einer Straßenbahnhaltestelle soll hier auch der Umsteigevorgang vom Regional- zum Stadtverkehr und zur DB stattfinden. Durch die Anlage des Busbahnhofes westlich des Hauptbahnhofes wird einerseits eine gleichmäßige Nutzungsintensität des Wiener Platzes durch Fußgänger erreicht und andererseits die verkehrstechnisch günstige Verknüpfung aller ÖPNV-Einrichtungen sowie des Stadt-, Regional- und Fernlinienverkehrs vorgenommen. Als Grundlage der im Wettbewerb näher zu entwickelnden Konzeption dieser Anlage wird das zukünftige Baufeld mit einer planungsrechtlich gesicherten möglichst kompakten Überbauung festgesetzt, um auf dieser städtebaulich bedeutsamen Fläche (unmittelbare Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, Schmalseite als Kopfbau und damit begrenzende Bauflucht am Wiener Platz, hohe Frequentierung als Umsteigeknotenpunkt des ÖPNV mit dem Fernbahnverkehr) ein breites Spektrum an Lösungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

An den Brücken der DB östlich des Hauptbahnhofes liegt ein weiterer Verknüpfungsschwerpunkt für den ÖPNV. An dieser Stelle sind Straßenbahnhaltestellen, Ankunfts- und Abfahrtsstellen für städtische Buslinien sowie der zentrale Taxistandort im Bereich des Wiener Platzes vorgesehen.

Für die in Ost-West-Relation verlaufende Straßenbahntrasse sind in Höhe der Hauptbahnho-fein- und -ausgänge 60 m lange Doppelhaltestellen vorgesehen. Diese sind in ihrer technischen Ausrüstung regelgerecht und bilden mit dem Platz eine gestalterische Einheit. Unter dem Wiener Platz ist eine Tiefgarage für die Nutzer des Bahnhofes sowie die Kunden der Kaufhäuser und Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen.

Für den Fahrradverkehr werden Abstellplätze in entsprechender Größenordnung im Bereich des Hauptbahnhofes sowie jeweils in der Nähe der Eingänge zu den Kaufhäusern vorgesehen. Außerdem werden entlang der Ammonstraße, St. Petersburger Straße, Sidonienstraße und Wiener Straße Radwege angelegt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 35 von 72

3. Planungsrechtliche Festsetzungen**3.1 Art der baulichen Nutzungen**

Entsprechend den Planungsabsichten im Zusammenhang mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) und in Anknüpfung an die bereits vorhandenen Nutzungen sowie basierend auf der Vorgabe des städtebaulichen Ideenwettbewerbes wird das Gebiet als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt und in 11 Teilgebiete (MK 1 bis MK 11) unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietsaufteilung durch Straßenzüge unterteilt. Für die an der Moczinsky- bzw. Sidonienstraße sowie auch an der Ammonstraße gelegenen Wohnanlagen setzt der Bebauungsplan Mischgebiete (MI 1 und MI 2) fest. Die in dem geplanten Grünbogen gelegenen Wohnhochhäuser sowie zwei an der Reitbahnstraße gelegene Teilgebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 5) festgesetzt.

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In allen Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen aufgrund ihrer Flächenansprüche bzw. der möglichen Störwirkungen nicht mit der Lage der Gebiete im Innenstadtbereich bzw. der geplanten Wohnnutzung in Einklang bringen lassen.

WA 1:

Die mit WA 1 bezeichnete Fläche liegt westlich der Reitbahnstraße am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aus Gründen der Gewährleistung bzw. Sicherstellung eines einheitlichen Straßenrandes (durchgängige Straßenrandbebauung) wird der Bestand (Riegel mit Wohnnutzung) planungsrechtlich gesichert, so dass auch bei einem Wegfall der bestehenden Bebauung eine ähnliche städtebauliche Situation neu entstehen kann. Der Schwerpunkt der Nutzung soll auch zukünftig auf der Wohnnutzung liegen. Ein Erfordernis zur Differenzierung von Nutzungen ist begründet durch die Randlage des Gebietes nicht gegeben.

WA 2:

Die mit WA 2 bezeichnete Fläche ist an der Reitbahnstraße gelegen und allseitig von öffentlichen Straßen- bzw. Wegeflächen umschlossen. Angesichts des Charakters sowie der Lage des Gebietes an der Reitbahnstraße, die einerseits in diesem Abschnitt den Charakter einer Anwohnerstraße erhalten wird, andererseits bis zu diesem Bereich noch der Erreichbarkeit sowohl der Wohnhochhäuser als auch der Rückseite der den Prager Platz flankierenden Gebäude dient, ist es nicht erforderlich, für dieses Gebiet Nutzungen auszuschließen oder differenziert festzusetzen. Der Schwerpunkt der Nutzung soll bei einer hauptsächlichen Orientierung auf Wohnflächen liegen. Die Festsetzung der GRZ überschreitet aufgrund der unmittelbaren Innenstadtlage zwar die Obergrenzen nach § 17 BauNVO, ermöglicht aber die Anlage eines Innenhofes für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Anlage und erfüllt damit auch die Anforderungen an ein gesundes Wohnen. Ein weiterer Ausgleich ist durch die Nähe öffentlicher Grünflächen gegeben. Den verkehrlichen Bedürfnissen soll durch die Anlage von Tiefgaragen entsprochen werden.

WA 3 - 5:

Die vier punktförmigen Wohnhochhäuser im geplanten "Grünbogen" werden zur Sicherung der Wohnfunktionen und zur Belebung der Innenstadt durch einen Mindestbestand an Wohnungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Hochhäuser genießen Bestandsschutz. Sollten sie später entfallen, so können Wohnhochhäuser im festgesetzten Umfang realisiert werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 36 von 72

3.1.2 Mischgebiete (MI)

Aufgrund der Verbindungsfunktion der Mischgebiete zwischen den Wohn- und Kerngebieten werden nur Nutzungsbeschränkungen in Bezug auf den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten getroffen. Gartenbaubetriebe würden die aus Schallschutzgründen erforderlich Straßensrandbebauung u. U. unterbrechen und sind aufgrund ihrer Flächenansprüche im Bebauungsplangebiet ungeeignet. Tankstellen fügen sich in den angestrebten innerstädtischen Charakter dieser Übergangszone nicht ein. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese auf die Kerngebiete konzentriert werden sollen.

MI 1:

Das Teilgebiet MI 1 erstreckt sich zwischen der Ammonstraße, Feldgasse und der Reitbahnstraße. Dieses Areal befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem in sich geschlossenen, anwohnerfrequentierten Wohngebiet der westlichen Seevorstadt und dem Bereich um den Hauptbahnhof mit zentrumsrelevanten Nutzungen und öffentlich orientiertem Charakter.

MI 2:

Das Teilgebiet MI 2, gelegen zwischen Moczynskastraße, Sidonienstraße und Mary-Wigman-Straße, ist im Bestand und den geplanten Nutzungen nach mit dem Teilgebiet MI 1 vergleichbar. Auch hier handelt es sich um eine Übergangszone zwischen dem zentralen Bereich als belebten Kern um den Hauptbahnhof und dem ruhigen Wohngebiet der östlichen Seevorstadt. Außerdem liegt dieser Teilbereich eingebettet in den Grünbogen, der die Wohngebiete von den lebhaften Zentrumsgebieten abgrenzt und schützt.

3.1.3 Kerngebiete (MK)

Die Kerngebieten dienen insgesamt der Aufwertung der innenstadttypischen zentralen Funktionen. Dessen ungeachtet erfolgt jedoch im Hinblick auf die unterschiedlich zulässigen Nutzungen eine Feindifferenzierung. Insgesamt sollen in den Kerngebieten Sexkinos, Peepshows und Einrichtungen zur Darbietung sexueller Handlungen unzulässig sein, da diese Funktionen auf andere Bereiche im Stadtgebiet konzentriert werden sollen und der für derartige Nutzungen "anfällige" Bahnhofsbereich als zentraler Zugang in die Innenstadt nicht von Nutzungen dieser Art beeinträchtigt werden soll. Hinsichtlich weiterer kerngebiets-typischer Vergnügungsstätten soll eine Konzentration im MK 1 und im östlichsten Baufeld des MK 6 und im MK 10 erfolgen, die auf Grund ihrer Lage im städtebaulichen Gesamtzusammenhang besonderes geeignet erscheinen, kerngebietstypische Vergnügungsstätten ohne nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung aufzunehmen. Die anderen Kerngebiete erscheinen demgegenüber nicht geeignet, solche Nutzungen ohne Störwirkungen auf die Umgebung oder maßgebliche Spannungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen im Kerngebiet aufzunehmen. In den sonstigen Kerngebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Sex-Kinos, Peep-Shows und Einrichtungen zur Darbietung von sexuellen Handlungen, zulässig. Diese Nutzungen erscheinen grundsätzlich mit der für das Gebiet verfolgten Ansiedlung hochwertiger Nutzungen, die zur Ausbildung zentraler Funktionen beitragen können, nicht vereinbar.

MK 1:

Charakteristisch für das zwischen Ammonstraße und Bahndamm gelegene Gebiet MK 1 ist die weitgehende Ausrichtung auf den zukünftigen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Dieser soll in der Erdgeschosebene mit Zu- und Abfahrten von der Ammonstraße und von der südwestlichen Auffahrtsschleife zur Budapester Straße angelegt werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 37 von 72

Da es sich bei diesem Gelände um eine sehr wertvolle, großflächige innerstädtische Brache mit bester Anbindung und Nähe zum Hauptbahnhof handelt, ist vorgesehen, den Busbahnhof mit einer zentrumsrelevant genutzten Gebäudeanlage zu überbauen. Eine genauere Differenzierung der zukünftigen Nutzung des Geländes kann erst nach Durchführung eines von der Stadt Dresden vorgesehenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes erfolgen.

Eine Festsetzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ist aber selbst zum derzeitigen Zeitpunkt bereits sinnvoll, da diese Nutzungskategorie ein breites Spektrum von Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch Betriebe, wie Banken, Versicherungen, Ausstellungsräume, Agenturen und Praxen zulässt. Ebenso sollen die unter § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für kulturelle Zwecke, wie Theater, Konzerthalle, Museum, Bücherei oder Kulturzentrum allgemeiner Art zulässig sein, um mit dem gesteigerten Besucheraufkommen dieser Einrichtungen eine Belebung des westlichen Platzteiles herbeizuführen. Daher erfolgt keine Beschränkung der in Kerngebieten zulässigen Nutzungsarten mit Ausnahme des o. g. Ausschlusses bestimmter Arten von Vergnügungsstätten.

Ansonsten erfolgt keine Nutzungsbeschränkung. Eine Einschränkung erfolgt jedoch in Hinblick auf die Einordnung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen. Diese sind nicht zulässig, da Wohnungen aufgrund der erheblichen Lärmexponiertheit hier nicht verträglich eingeordnet werden können.

Die bauliche Anlage soll so hergestellt werden, dass in der Erdgeschosebene die durchgängige Nutzung als ZOB möglich wird und die Straßenbahn auf dieser Ebene durch den Baukörper geführt werden kann. Die Straßenbahntrasse soll oberhalb der Durchfahrthöhe (5,00 m) überbaubar sein. Da sich bei einer Konkretisierung der baulichen Ausgestaltung des ZOB u. U. auch Möglichkeiten zu einer teilweisen Überbauung des Luftgeschosses ergeben können, ist ein entsprechender Ausnahmetatbestand in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Auf dem Gelände zwischen der südöstlichen Auffahrtsrampe zur Budapester Straße und dem Bahndamm befinden sich derzeit und auch zukünftig Bereitstellungsflächen für Busse, die vom Busbahnhof kommen oder diesen anfahren. Abgesehen von dem Nachweis der hierfür erforderlichen Stell- und Rangierfläche ist auf diesem Areal lediglich ein (bereits vorhandenes) Servicegebäude für die Fahrer der Busse vorgesehen.

MK 2:

Die mit MK 2 bezeichnete Fläche ist in ihrer Bebauung auf den Prager Platz, auf das Hotel Bastei sowie auf den geplanten Grünbogen ausgerichtet. Charakteristisch sind die raumbildenden Fluchten und die ein Platz fassenden Gebäudekanten. Da das Gebäude infolge seiner Ausrichtung quer zum Verlauf der Prager Straße/Prager Platz eine vermittelnde Funktion zwischen der belebten Platzfläche und den ruhigeren Bereichen im Umfeld der Reitbahnstraße hat, sollen im Erdgeschoss in den dem Prager Platz zugeordneten Bereichen nur Einzelhandelsbetriebe als kleine Geschäftseinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm je Ladeneinheit sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Mittels dieser Festsetzungen sollen breitgefächerte Nutzungsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Angebot hochwertiger und unterschiedlicher Warenangebote gewährleistet werden, das eine Anziehung von Publikum und eine entsprechende Belebung des Gebäudes sowie des Platzbereiches im Umfeld des Gebäudes erzielt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 38 von 72

Ladeneinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext im Sinne einer Nutzungsart nach § 1 Abs. 9 BauNVO dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen. Insofern erfolgt eine Typisierung dieser eigenständigen Nutzungsart über dessen Einordnung entsprechend der max. Verkaufsfläche.

Die Beschränkung auf 300 qm pro Einzelhandelseinrichtung ermöglicht auch die Betreibung einer shop-in-shop-Einrichtung. Die Beschränkung bezieht sich dann auf die integrierten Ladeneinheiten. I. Ü. ist die Begrenzung in der besonderen Einzelhandelssituation der Dresdner Innenstadt begründet, die bisher von einem überdimensionalen Bestand großer Kaufhäuser geprägt ist. Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist jedoch die Durchmischung des Warenhausangebotes mit einer Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen mit hochwertigem Angebot, das der Zentralitätsfunktion Dresdens gerecht wird.

Ladeneinheiten mit einer max. Verkaufsfläche von 300 qm lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext bis zu dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen. Insofern erfolgt eine Typisierung dieser eigenständigen Nutzungsart über dessen Einordnung entsprechend der max. Verkaufsfläche. Das Maß von bis zu 300 qm wurde anhand der Größe innerstädtischer Boutiquen und kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen ermittelt. Hierbei handelt es sich auch um eine Größenordnung, die eine wirtschaftliche Ladenführung in hochpreisigen Lagen ermöglicht. In den Bebauungsplanfestsetzungen ist die Verkaufsfläche definiert.

In den übrigen Gebäudeteilen erfolgt keine Nutzungsbeschränkung. Eine Einschränkung erfolgt jedoch in Hinblick auf die Einordnung von Wohnungen. Diese sind nicht in den nach Norden, zum Prager Platz und zum MK 3 ausgerichteten Bereichen des Teilgebiets zulässig, da Wohnungen hier nicht verträglich eingeordnet werden können.

MK 3:

Die mit MK 3 bezeichnete Fläche ist in ihrer Bebauung stark auf die Prager Straße und den Prager Platz ausgerichtet. Charakteristisch ist sowohl die raumbildende Flucht am Prager Platz, als auch die Lage am geplanten Grünbogen. Das MK 3 in seiner Beziehung zum Prager Platz kommt als möglicher Standort für ein kleineres Warenhaus mit Galeriekonzept in Frage. Daher sind für die Bebauung des MK 3 nur die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Büroeinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Andere allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wären nicht geeignet, die Lagegunst des Standorts adäquat zu nutzen und würden zu einer qualitativen Beeinträchtigung des Standorts und seines Umfelds führen. Mit den ausgeschlossenen Nutzungen wäre eine negative Beeinflussung des Charakters des Stadtzentrums mit gehobener und zentraler Versorgungsfunktion zu befürchten.

MK 4:

Das Teilgebiet MK 4 stellt in seinem dreieckigen Zuschnitt eine wichtige städtebauliche Dominante in stadträumlicher Hinsicht dar. Die Spitze des Gebäudes markiert die Tunnelein- und -ausfahrten, die gerundete Gebäudefassade fasst und definiert den geplanten Grünbogen sowie die hinter den Würfelbaukörpern ("Stadt villen") angeordnete Gebäudeflucht. Entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung ist eine Nutzung sowohl für Geschäfts- als auch für Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, aber auch für kulturelle Anlagen zulässig.

Diese Festsetzung soll eine möglichst große Nutzungsvielfalt gewährleisten und publikumswirksame Nutzungen zulassen, um für eine Belebung dieses Bereiches und damit eine bessere wirtschaftliche Ausnutzbarkeit dieses baulich und ökonomisch exponierten Objektes zu sorgen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 39 von 72

Andere allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wären nicht geeignet, die Lagegunst des Standorts adäquat zu nutzen und würden zu einer qualitativen Beeinträchtigung des Standorts und seines Umfelds führen. Mit den ausgeschlossenen Nutzungen wäre eine negative Beeinflussung des Charakters des Stadtzentrums mit gehobener und zentraler Versorgungsfunktion zu befürchten.

MK 5:

Die Fläche des MK 5 soll als Standort eines Warenhauses mit Vollsortiment am südlichen Zugang zur Prager Straße dienen. Um den Anforderungen an ein Warenhaus gerecht zu werden, sind nur die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wobei der maximale Verkaufsflächenumfang aller Einzelhandelsbetriebe dem Umfang des Baufeldes und der Geschossigkeit nach zusammen 30.000 qm nicht überschreiten wird.

Im Erdgeschoss in den der Prager Straße zugeordneten Bereichen sollen nur Einzelhandelsbetriebe als kleine Geschäftseinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm je Ladeneinheit sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Mittels dieser Festsetzungen sollen in diesem stark frequentierten Bereich breitgefächerte Nutzungsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Angebot hochwertiger und unterschiedlicher Warenangebote gewährleistet und vermieden werden, dass bspw. eine Kaufhausrückwand diesen Bereich markiert und weitestgehend unattraktiv macht. Ladeneinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext im Sinne einer Nutzungsart nach § 1 Abs. 9 BauNVO dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen. Insofern erfolgt eine Typisierung dieser eigenständigen Nutzungsart über dessen Einordnung entsprechend der max. Verkaufsfläche.

Die Beschränkung auf 300 qm pro Einzelhandelseinrichtung ermöglicht die Betreibung einer shop-in-shop-Einrichtung. Die Beschränkung bezieht sich dann auf die integrierten Ladeneinheiten. I. Ü. ist die Begrenzung in der besonderen Einzelhandelsituation der Dresdner Innenstadt begründet, die bisher von einem überdimensionalen Bestand großer Kaufhäuser geprägt ist. Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist jedoch die Durchmischung des Warenhausangebotes mit einer Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen mit hochwertigem Angebot, das der Zentralitätsfunktion Dresdens gerecht wird. Ladeneinheiten mit einer max. Verkaufsfläche von 300 qm lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext bis zu dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen. Insofern erfolgt eine Typisierung dieser eigenständigen Nutzungsart über dessen Einordnung entsprechend der max. Verkaufsfläche. Das Maß von bis zu 300 qm wurde anhand der Größe innerstädtischer Boutiquen und kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen ermittelt. Hierbei handelt es sich auch um eine Größenordnung, die eine wirtschaftliche Ladenführung in hochpreisigen Lagen ermöglicht. In den Bebauungsplanfestsetzungen ist die Verkaufsfläche definiert.

Das erste Untergeschoss kann von der Betreiberseite als Verkaufsbasement vorgesehen werden. Ist dies nicht der Fall, so kann die Fläche unterhalb der Erdoberfläche für eine Stellplatznutzung vorgesehen werden.

MK 6:

Das Teilgebiet MK 6 mit seiner vorgesehenen punktförmigen Bebauung mit Stadtvillen und der mittels deren Bauflucht erfolgenden Platzkantenausformulierung des Wiener Platzes ist als Kerngebiet gemischten kerngebietstypischen Nutzungen festgesetzt. Der Wiener Platz erfordert aufgrund seiner historischen Dimensionen, hier insbesondere der Längsausdehnung entlang des Hauptbahnhofskörpers und der Problematik der nicht mittig eingeordneten Bahnhofszugänge eine möglichst vielfältige und attraktive Nutzung der den Platz begrenzenden Baukörper.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 40 von 72

Aus diesen Gründen sind nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur Geschäftseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Vergnügungsstätten sollen ggf. im östlichsten Baufeld des Quartiers konzentriert werden, so dass zum einen dem Bedürfnis zur Nutzung dieser Einrichtungen Rechnung getragen werden kann, zum anderen jedoch etwaige Auswirkungen auf andere Nutzungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Im Staffelgeschoss wird nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die ausschließliche Anlage von Wohnungen festgeschrieben. Auf diese Weise soll auch außerhalb der Geschäftszeiten und im Kerngebiet ein Mindestanteil an Wohnungen gesichert werden und der Platz durchgängig als Anziehungspunkt wirken.

MK 7:

Das Teilgebiet MK 7 ist in seinem Erscheinungsbild von dem Hochhaus des Hotels Newa-Mercure geprägt. Es wird begrenzt von der Prager Straße, dem Prager Platz und der St. Petersburger Straße. Das Hotel genießt Bestandsschutz und wird weitgehend seinem heutigen Maß entsprechend festgesetzt.

Für den eingeschossigen Sockelbaukörper mit seiner derzeitigen Nutzung als Gastwirtschaft wird durch entsprechende Festsetzung eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit und Vervielfältigung des Nutzungsspektrums ermöglicht, um so die infolge der Festsetzungen verringerte Geschossfläche des eingeschossigen Sockelbaukörpers durch ein zusätzliches Geschoss auszugleichen. Andere allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wären nicht geeignet, die Lagegunst des Standorts adäquat zu nutzen und würden zu einer qualitativen Beeinträchtigung des Standorts und seines Umfelds führen. Mit den ausgeschlossenen Nutzungen wäre eine negative Beeinflussung des Charakters des Stadtzentrums mit gehobener und zentraler Versorgungsfunktion zu befürchten.

MK 8:

Das Teilgebiet MK 8 bildet einen langgestreckten Keil zwischen der Prager Straße und der St. Petersburger Straße mit abgerundeter Spitze an der Einmündung zum Wiener Platz. Seine besondere Charakteristik erhält das Gebiet durch den städtebaulich bedeutsamen Baukörper, der mit seiner über die Traufhöhe von 15,00 m am Wiener Platz hinausragenden Höhe von 23,00 m einen baulichen Akzent am südlichen Anfang bzw. Ende der Prager Straße bildet.

Im Zusammenwirken der über 110 m langen Fassade mit der Fassadenabwicklung des gegenüber liegenden geplanten Warenhauses des MK 5 wird die Prager Straße städtebaulich wirksam gefasst, mit publikumswirksamer Nutzung belegt und somit die Anziehungskraft der Fußgängerzone verstärkt. Mit diesen Maßnahmen wird die stadträumlich bedeutende Eingangssituation zur Innenstadt unterstrichen und neu geschaffen.

Auf der Teilfläche des MK 8 soll ein Warenhaus mit Bürogeschossen sowie einer Gastwirtschaft in der Gebäudespitze errichtet werden. Infolgedessen sind nur die nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Büroeinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Mit dieser Festsetzung ist die Einrichtung sowohl von Einzelhandelsbetrieben als auch von Büro- und Praxisräumen für den Betrieb von Banken, Versicherungen, Agenturen Büro- und Praxisräumen, den Sitz von Handelsorganisationen, Fachverbänden, Ausstellungsräumlichkeiten sowie Konsulaten und ähnlichen Einrichtungen möglich.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 41 von 72

Im Erdgeschoss sollen nur Einzelhandelsbetriebe als kleine Geschäftseinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm je Ladeneinheit sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Mittels dieser Festsetzungen sollen in diesem stark frequentierten Bereich breitgefächerte Nutzungsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Angebot hochwertiger und unterschiedlicher Warenangebote gewährleistet werden. Ladeneinheiten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext im Sinne einer Nutzungsart nach § 1 Abs. 9 BauNVO dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen. Insofern erfolgt eine Typisierung dieser eigenständigen Nutzungsart über dessen Einordnung entsprechend der max. Verkaufsfläche.

Die Beschränkung auf 300 qm pro Einzelhandelseinrichtung ermöglicht die Betreibung einer shop-in-shop-Einrichtung. Die Beschränkung bezieht sich dann auf die integrierten Ladeneinheiten. I. Ü. ist die Begrenzung in der besonderen Einzelhandelssituation der Dresdner Innenstadt begründet, die bisher von einem überdimensionalen Bestand großer Kaufhäuser geprägt ist. Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist jedoch die Durchmischung des Warenhausangebotes mit einer Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen mit hochwertigem Angebot, das der Zentralitätsfunktion Dresdens gerecht wird. Ladeneinheiten mit einer max. Verkaufsfläche von 300 qm lassen sich im zentrumsrelevanten Kontext bis zu dem Typus "Boutiquen" bzw. kleinteiliger Einzelhandel zuordnen.

Das Maß von bis zu 300 qm wurde anhand der Größe innerstädtischer Boutiquen und kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen ermittelt. Hierbei handelt es sich auch um eine Größenordnung, die eine wirtschaftliche Ladenführung in hochpreisigen Lagen ermöglicht. In den Bebauungsplanfestsetzungen ist die Verkaufsfläche definiert.

Auch sollen in diesem stark frequentierten Bereich Anreize geschaffen werden, Passanten durch die kleinteilige Nutzungsmischung in das Gebäude zu leiten und dieses durchwegbar zu machen. Hierzu dient auch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit, die die Durchwegung des Gebäudes vor der Gebäudespitze zwischen Prager und St. Petersburger Straße sichert.

MK 9:

Das Teilgebiet MK 9 wird umgrenzt von der St. Petersburger Straße, der Wiener Straße und der Sidonienstraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden eine deutliche Randbebauung, die im westlichen Quartiersteil zur St. Petersburger Straße als Randbebauung mit Innenhof und im östlichen Quartiersteil im Übergang zum Blockinnenbereich als kammartige Bebauung ausgebildet ist. Das denkmalgeschützte "Reichsbahn-Verwaltungsgebäude" an der Kreuzung Wiener Platz/Sidonienstraße bildet eine gebietsprägende Dominante.

Die geplante Tunnelzufahrt in der Sidonienstraße schränkt die Nutzbarkeit des Gebiets teilweise ein.

Der Nutzungsschwerpunkt dieses Gebietes liegt auf Büro- und Geschäftsgebäuden nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Aufgrund des in sich relativ abgeschlossenen Gebietes ist ein Ausschließen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erforderlich; dies dient auch der Erleichterung der Investorensuche und damit einer günstigeren wirtschaftlichen Ausnutzung des Areals. Einschränkungen sind jedoch bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen erforderlich; diese dürfen aufgrund der Exponiertheit des Quartiers zu Verkehrsflächen nur auf die Innenhöfe ausgerichtet sein.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 42 von 72

Teile des Gebietes befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG, so dass mit der Gewichtung hinsichtlich Büro- und Geschäftsgebäude der Deutschen Bahn AG jegliche Planungsmöglichkeiten offengehalten werden. Das o. g. denkmalgeschützte Gebäude Wiener Straße 5 schließt in der derzeitigen Situation ein Anbauen an die Ostseite des Gebäudes aus. Sollte das Gebäude entfallen, kann die Planung in der festgesetzten Form realisiert werden.

MK 10:

Das Teilgebiet MK 10 liegt am Wiener Platz an der Querung der St. Petersburger Straße. Das an dieser Stelle vorgesehene Gebäude soll die gleiche bauliche Ausformung und Nutzungsdifferenzierung erhalten wie die Gebäude des MK 6, so dass für dieses Teilgebiet die gleichen Festsetzungen wie für die Würfelbaukörper des MK 6 getroffen werden. Ausgenommen hiervon sind allerdings aufgrund der lärmexponierten Lage die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen.

MK 11:

Die Fläche des MK 11 befindet sich zwischen der Wiener Straße, der Mary-Wigman-Straße und dem Bahndamm und bildet die östliche Platzbegrenzung des Wiener Platzes. Im westlichen Bereich des Teilgebietes MK 11 plant die Deutsche Bahn AG die Anlage des Intercity-Hotels Dresden. Als Pendant zur westlichen Platzbegrenzung des MK 1 ist die Bebauung des MK 11 am Wiener Platz als Spange über die Wiener Straße mit einer Durchfahrtsmöglichkeit für die Straßenbahn ausgeprägt, um die Platzschmalseiten zu fassen und den Bezug der Gebäude auf den Hauptbahnhof als Maßstab der Bebauung zu betonen. Oberhalb der Durchfahrt ist das Baufeld in der festgesetzten Höhe zu überbauen, um eine deutliche Abgrenzung des Wiener Platzes nach Osten zu markieren.

Ansonsten erfolgt keine Nutzungsbeschränkung. Eine Einschränkung erfolgt jedoch in Hinblick auf die Einordnung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen. Diese sind nicht zulässig, da Wohnungen aufgrund der erheblichen Lärmexponiertheit hier nicht verträglich eingeordnet werden können.

Im östlichen Drittel des Gebietes befindet sich das sogenannte BASA-Gebäude der Deutschen Bahn AG, ein Bauwerk mit technischen Einrichtungen, das aufgrund des damit verbundenen Kostenaufwandes zunächst nicht entfallen kann. Es handelt sich hierbei um eine Eisenbahnanlage und betrieblich notwendige Betriebsanlage der DB AG, so dass aufgrund der derzeitigen betriebsnotwendigen Nutzung diese Fläche als Bahnfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Für die weiteren Einrichtungen der DB AG auf dem Gelände des MK 11 (mittlerer und westlicher Teil des Baufeldes) kann im Falle des Wegfalles infolge einer Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans flächenmäßig in jedem Fall gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Eine Festsetzung dieser bestehenden Gebäude ist jedoch nicht angezeigt, da zum einen in absehbarer Zeit einer Entwidmung der bahnrechtlichen Nutzung zugeführt werden sollen und sie nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept für diese Teilfläche integrierbar sind. Die Flächen des Teilgebietes befinden sich im wesentlichen im Eigentum der Deutschen Bahn AG (s. a. MK 9). Hinsichtlich der Nutzung sollen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes an diesem Standort angesiedelt werden können. Bestehende Nutzungen bleiben aufgrund des Bestandsschutzes hiervon unberührt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 43 von 72

Flächen mit besonderem Nutzungszweck aus besonderen städtebaulichen Gründen:
Der ehemalige "Königspavillon" am Hauptbahnhof soll aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten werden. Seine bestehende Nutzung als Kino erscheint als eine sinnvolle Ergänzung des Nutzungsspektrums im Bereich des Wiener Platzes und trägt zur Belebung des öffentlichen Raumes bei. Da der Königspavillon jedoch den betriebsnotwendigen Flächen der Deutschen Bahn AG zugerechnet wird, erfolgt keine Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks "Kino", sondern eine nachrichtliche Übernahme der Fläche als Eisenbahnfläche.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzungen

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse sowie
- über die Höhen (Traufhöhen, Firsthöhen) der baulichen Anlagen definiert.

3.2.1 Traufhöhe

Für den zentralen Bereich am Wiener Platz werden Traufhöhen als NN-Höhen zwingend festgesetzt, die zu einer Traufhöhe von annähernd 15 m über dem Platzniveau führen, für alle unmittelbar angrenzenden Gebäude mit Ausnahme des langgestreckten Warenhauses des MK 8 zwingend festgesetzt. Für die in zweiter Reihe gestaffelten Gebäude der Warenhäuser und Büro- und Geschäftshäuser ergibt sich aufgrund der zwingend festgesetzten NN-Traufhöhe eine Traufhöhe von annähernd 23 m über dem Platzniveau. Diese Festsetzungen stellen den Bezug der Neuplanungen auf die städtebauliche Dominante des Hauptbahnhofes mit seinem Sims auf 15 m Höhe und seiner Kuppelhöhe von 23 m her und beziehen sich gleichzeitig auf weitere im Bestand des Gebiets vorhandene Höhen. Hiermit wird ein homogenes Bild von Straßen und Straßenrandbebauung angestrebt, das auch in der Festsetzung von Flachdächern im zentralen Bereich und damit einer einheitlichen Dachlandschaft in diesem Bereich der Innenstadt seine Ergänzung finden soll. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht ist eine zwingende Höhenfestsetzung erforderlich. Um die Bezugnahme der Sockel der Gebäude auf die künftige Höhe des Wiener Platzes zu sichern, ist ebenso die Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe notwendig. Dies gilt insbesondere, da die Höhe des Wiener Platzes ihrerseits von der Höhe der Tunnelanlage abhängig ist.

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen:

Zur Sicherung der Eindeutigkeit der Höhenfestsetzungen ist Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen die NN-Höhe 0 m.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit bzw. einer Mindest- und maximalen Geschossigkeit ist dadurch begründet, dass das Plangebiet auf Grund seiner innerstädtischen Lage geschossweise gegliedert werden soll und Geschosse auch in der Fassadengliederung ablesbar sein sollen. Überdies soll hierüber erreicht werden, dass die erzielbare Geschossfläche ein Höchstmaß nicht überschreitet. Bei der Festsetzung zwingender Traufhöhen musste aus bauplanungsrechtlichen Gründen von der gleichzeitigen Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit abgesehen werden; es bleibt jedoch planerische Absicht, die Gebäude den Festsetzungen entsprechend geschossweise zu gliedern und diese auch in der Fassadengestaltung städtebaulich wirksam werden zu lassen. Zwingende Geschosszahlen wurden u. a. auch festgesetzt, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und für die innerstädtische Lage inakzeptable Minderausnutzungen von Grundstücken zu verhindern.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 44 von 72

3.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)

Für allgemeine Wohngebiete gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ-Obergrenze von 0,4 und eine GFZ-Obergrenze von 1,2. Für Mischgebiete ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 sowie für Kerngebiete eine Obergrenze von 1,0 für die GRZ und von 3,0 für die GFZ festgesetzt.

Überschreitung der Höchstmaße der Grund- und Geschossflächenzahl:

Die Obergrenzen der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Besondere städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen in den Baugebieten:

Die Aufgabenstellungen für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt ergeben sich aus der spezifischen Geschichte Dresdens: Mit dem Flächenbombardement am 13. Februar 1945 wurde die Innenstadt in wesentlichen Teilen zerstört. Letztlich vollzogen wurde die Zerstörung aber erst durch den folgenden Flächenabbruch und den Wiederaufbau der nur wenig Rücksicht auf die überlieferten Stadtstrukturen nahm. Das heutige Erscheinungsbild der Innenstadt ist in großen Teilen (Altmarkt, Prager Straße, Innenstadt Ost und West, Innere Neustadt) vom sozialistischen Städtebau geprägt, der sich an den Leitbildern der CIAM von 1936 "gegliederte und aufgelockerte Stadt" und an dem Leitbild einer "autogerechten Stadt" orientierte. Nachdem die frühen 60er Jahre das Leitbild maßstäblicher offener Baustrukturen vertraten (Seevorstadt Ost und West) zeichnete sich ab 1965 ein radikaler Wandel ab: 10- bis 17geschossige Großplattenbauten schoben sich in historische Blickbeziehungen und breiteten um sich herum oftmals funktionslose Restflächen. Zwischen Brühlscher Terrasse und Theaterplatz, an der Königstraße erlebt man heute in der Dresdner Innenstadt ein faszinierendes Bild aus architektonischen Höhepunkten und glanzvoller städtebaulicher Komposition. Insbesondere mit ihrer Altstadtsilhouette ist Dresden unzweifelhaft eine Stadt von europäischem Rang. Doch in der unmittelbaren Nachbarschaft der bedeutendsten Bauwerke – auf den großen, unbebauten und ungestalteten Flächen wird deutlich, dass die Innenstadt neben der Heilung von tiefen städtebaulichen Brüchen und schwersten baulichen Eingriffen vordringlich der Wiedergewinnung von Urbanität in ihrer Mitte bedarf.

Die Grundzüge der räumlichen und funktionalen Planung der nächsten Jahrzehnte wurden bereits über das Planungsleitbild Innenstadt, verschiedene Rahmenpläne und Wettbewerbe sowie eine Vielzahl von Bebauungsplänen formuliert. So soll gemäß dem 1994 durch den Stadtrat beschlossenen Planungsleitbild Innenstadt zwischen dem Wiener Platz im Süden und dem Albertplatz im Norden der Innenstadt eine abwechslungsreiche Abfolge von Straßen- und Platzräumen, eingebunden in eine verdichtete kernstädtische Bebauung entstehen. Der Wiener Platz und sein Umfeld sollen in dieser räumlichen Abfolge den urbanen Empfangsraum der Landeshauptstadt Dresden bilden. Die Innenstadt und dabei insbesondere der Altstadtkern ist der Ort historischer Identität.

Projekte, die entlang der Abfolge von Straßen- und Platzräumen entstehen, müssen sich demzufolge aus dem historischen Kontext entwickeln und gleichzeitig für eine zeitgemäße Architektur stehen. Erste Bausteine im Bereich der Prager Straße Nord und des Altmarktes machen deutlich, wie das künftige Dichtegefüge und neue Raumfolgen entwickelt werden sollen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 45 von 72

Die gewünschte urbane Dichte des Zentrums Dresdens ließe sich jedoch unter Berücksichtigung des historischen Kontext ohne Überschreitung der Werte des § 17 BauNVO nicht erzielen.

Diesem Erfordernis folgen ebenso die den Bebauungsplänen für die weiteren Kulminationspunkte der innerstädtischen Entwicklung (Altmarkt, Webergasse und Postplatz) zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepte. In genannten Bereichen war es, um auf die historische Bebauung Bezug zu nehmen und ein ablesbares städtisches Dichtgefüge entstehen zu lassen, ebenso erforderlich von den Werten des § 17 BauNVO abzuweichen: MK 4 Postplatz (GRZ 1,0, GFZ 4,0) MK 5b Postplatz GRZ 0,8 GFZ 5,0); MK 3 Altmarkt (GRZ 1,0, VG VI-VII); MK 1 Webergasse (GRZ 1,0, VG IV-VI), usw..

Mit den geplanten Dichtezahlen bewegt sich Dresden nicht außerhalb der Planungen anderer Städte Deutschlands, die überwiegend auf dem Leitbild der europäischen Stadt (Herausbildung bzw. Sicherung eines dichten Zentrums und Anlagerung von hinsichtlich der Bebauungsdichte und Nutzungsintensität abnehmenden konzentrischen Ringen um das Zentrum) beruhen. Vergleichbaren Konzepten folgte der Wiederaufbau Nürnbergs und Frankfurts am Main nach dem 2. Weltkrieg sowie die aktuelle Bebauung des Potsdamer Platzes, des Pariser Platzes und der geplanten Bebauung des Alexanderplatzes in Berlin.

In der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Wiener Platz“ (Wettbewerbsanlass und Ziel sowie Städtebauliche Rahmenbedingungen) sind die spezifischen Planungsziele für den Wiener Platz und sein Umfeld bis hin zu Maßangaben detailliert beschrieben:
„Nachdem sich in diesen Gebieten (Prager Straße Nord und Altmarkt) eine kompakte Neufassung planerisch abzeichnet, ist der Freiraum zwischen Hauptbahnhof und dem Hochausbogen und seinen flankierenden Ost- und Westseiten noch offen in seiner zukünftigen städtebaulich-funktionellen Qualität. Ziel und Anliegen des Wettbewerbs ist es, eine bauliche Verdichtung und einen städtebaulich neuen Auftakt am Wiener Platz zu erreichen.“

„Der Wiener Platz ist der städtebauliche Empfangsraum für die am Hauptbahnhof ankommenden Besucher und Gäste der Stadt. Er ist Visitenkarte und Spiegelbild der Stadt sowie wichtiger Verteiler des Öffentlichen Personennahverkehrs. Neben der Verkehrsfunktion ist er ein bedeutender Aufenthalts- und Verweilraum. Der heutige weiträumige, baulich noch nicht gefasste Stadtraum bietet die Chance, den Wiener Platz wieder der zentralen Lage und historischen Entwicklung entsprechend zu begrenzen und die bestehenden freien Flächen sinnvoll und attraktiv zu bebauen.“

Die Gestaltung des Ensembles am Wiener Platz und der Wiener Platz selbst sollen einmalig und unverwechselbar im Vergleich zu anderen Stadtplätzen sein. Deshalb sind u. a. folgende historische Bezüge zu bestehenden oder wieder aufzunehmenden Straßenräumen zum Wiener Platz zu beachten:

- Eingangsgestaltung Prager Straße,
- Einengung der St. Petersburger Straße durch mittelfristigen Fortfall und Bebauung der östlichen Fahrstraße,
- Wiederaufnahme Reitbahnstraße mit ihrer direkten Beziehung zum Bereich Marienstraße, Postplatz, Zwinger
- Abschluss des Wiener Platzes nach Osten und Westen
- Berücksichtigung der Blickbeziehungen zu Dominanten der Stadt und in die Landschaft,
- Erhaltung des Baumbestandes vor bzw. zwischen den Hochhäusern.

In der Baumasengliederung sollte zwischen dem lagerhaft langgestreckten Baukörper des Hauptbahnhofes mit 15 m Traufhöhe und der Bebauung des Prager Straße-Ensembles mit 52 m Traufhöhe der Wohnhochhäuser und 58 m Traufhöhe des Hotels vermittelt werden. Es wird deshalb empfohlen, eine Bauhöhe von etwa 23 m nicht zu überschreiten, wobei im Eingangsbereich der Prager Straße eine maßstäbliche Akzentuierung möglich ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 46 von 72

Im Sinne der Leitplanung zur Innenstadt sind die zu planenden Abschnitte der Prager Straße, St. Petersburger Straße und der Reitbahnstraße möglichst schmal zu gestalten. Dabei soll die Prager Straße eine Breite von 18 m, die St. Petersburger Straße unter Berücksichtigung der Straßenbahn eine Breite von ca. 28 m, die Reitbahnstraße eine Breite von ca. 18 m erhalten. Das Maß des alten Wiener Platzes in seiner langgestreckten Form sollte der Neuplanung zugrunde gelegt werden. Zwischen den Bauten der 70er Jahre der Prager Straße und den neuen Baufeldern kann eine Grünzäsur in Verlängerung der Sidonienstraße zur Ammonstraße eingeordnet werden, andererseits ist der bauliche Abschluss zu den Kaufbereichen in der Prager Straße durch die klare Strukturierung der Prager Straße selbst zu gewährleisten.“

Der prämierte Wettbewerbsentwurf, der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 123 wurde, folgt o. g. städtebaulichen Rahmenbedingungen en detail, konterkariert aber unter dem Aspekt eines nachhaltigen Städtebaus auch nicht gänzlich die Leitbilder des Wiederaufbaus des Zentrums nach 1945. Der Wiederaufbau stand u. a. unter den Leitbildern der konsequenten Ausbildung der Prager Straße als Fußgängerbereich, der Verlagerung des gesamten Fahrverkehrs auf die entsprechend ausgebauten bzw. auszubauenden tangierenden Trassen der Leningrader (jetzt St. Petersburger Straße) und der Reitbahnstraße sowie der Ausbildung eines weiträumigen Kreisbogens der nördlichen Bauflucht des Wiener Platzes.

In dem Protokoll des Preisgerichtes des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden als besonders positive Punkte des Entwurfs hervorgehoben:

„Der grüne Bogen um die Hochhäuser – Hauptmotiv des Entwurfs – ist in einer angemessenen städtebaulichen Form entwickelt. Besonders reizvoll sind in ihrer Differenziertheit die den Fußgängern vorbehaltenen Straßen- und Platzräume. Die für den Wiener Platz vorgesehenen Funktionen werden voll erfüllt. Die geplanten Gebäude sind in Harmonie mit dem Bahnhof abgestimmt.“

Mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (insbesondere Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Boden) vermieden, in dem vor allem in den Allgemeinen Wohngebieten am Bestand orientiert wurde und durch im Zusammenhang mit der sonstigen Verdichtung entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen wurden (vgl. insbesondere Abschnitt F der Begründung). Den Bedürfnissen des Verkehrs (ÖPNV, MIV) wird mit der unter Abschnitt E der Begründung beschriebenen Verkehrskonzeption bzw. mit den unter Abschnitt G Nr. 3.4.2 und 3.4.3 aufgeführten Aspekten Rechnung getragen. Der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung stehen auch sonstige öffentliche Belange, wie u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegen.

Zu gewährleistende Kriterien für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hat der Bundesgesetzgeber nicht benannt. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 123 wurde die Beurteilung der sich bei der Planumsetzung einstellenden Belichtungs- (= Beleuchtungs-) und Belüftungsverhältnisse herangezogen.

Belüftung:

Im Zuge der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Gutachten L.2, Zusammenfassung Anlage N.1), in das die Gutachten L. 10 und L.11 einfließen, wurde das sich gemäß des Anteils an versiegelter und unversiegelter Fläche einstellende Bioklima sowie der sich gemäß Gebäudestellung und -höhe einstellende Windkomfort einer Bewertung unterzogen. **Unter Voraussetzung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen kann für das gesamte Plangebiet konstatiert werden, dass die durch Wind als auch durch Thermik eingebrachten Luftmassen zur Belüftung der Quartiere ausreichend sind. Begünstigend wirkt sich aus, dass große Bereiche als vom Verkehr freie Fußgängerzonen bzw. als Grünflächen ausgebildet werden.**

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 47 von 72

Beleuchtung/Besonnung:

In der Bundesrepublik Deutschland sind mehrere Kriterien zur Beleuchtung und Besonnung in Gebrauch. Die meisten sollen eine Mindestbesonnung besonders in den Wintermonaten ermöglichen. Das aktuellste Kriterium (Stand: Oktober 1999) stellt das der überarbeiteten DIN-Vorschrift 5034 "Tageslicht in Innenräumen" - Grundlage des Gutachten „Ergänzende Betrachtung zur Verschattung und Beleuchtung“ (Anlage N.3), dar.

Die Gewährleistung einer Besonnung stellt keine gesetzlich festgeschriebene Anforderung dar. Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht oder unerwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab. Vor allem für Wohnräume ist ein Mindestmaß an Besonnung im Allgemeinen ein wichtiges Qualitätsmerkmal.

Die SächsBO (§ 6 Abs. 15) spricht nicht von „Besonnung“, sondern von der „ausreichenden Belichtung“. Kriterien der Besonnung haben daher keine vorrangige, sondern nur eine die „ausreichende Belichtung“ mit bestimmende Bedeutung. Im Zuge der Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde die Beurteilung der Besonnungssituation daher ergänzend herangezogen.

In der DIN 5034 Blatt 1 ist bezüglich der **Besonnung** folgendes vermerkt: "Ein Raum gilt als besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe und Fassadenebene. Ein **Wohnraum** gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird". Hinsichtlich der Besonnung von Arbeitsräumen werden keine Anforderungen benannt. Methodik der Gutachter ist es, die Verschattung der Fassaden der Wohnräume für den 17. Januar zu ermitteln, um darüber auf den Zeitraum der Besonnung zu schließen.

Vergleichend wurden die Besonnungskriterien des Taschenbuchs der Hygiene (1979) für die Beurteilung der Besonnung herangezogen: Demnach gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn die mögliche Sonnenscheindauer am 21. Februar mindestens 2 Stunden beträgt. Dabei muss wie beim vorn genannten DIN-Kriterium die Sonne einen Höhenwinkel von mindestens 6° über dem Horizont haben, und der seitliche Einfallswinkel muss mindestens 15° betragen.

Durch die Gutachter wurde festgestellt, dass das DIN-Kriterium in der Regel etwas strenger ist als das Kriterium des Taschenbuchs der Hygiene (1979). Deutlich ablesbar wird diese Einschätzung in der Tabelle 5.1 (Anlage N.3), die aufzeigt, dass an 6 ausgewählten Punkten das DIN-Kriterium nicht erfüllt ist, das Kriterium des Taschenbuchs der Hygiene aber mit Ausnahme eines Punktes erfüllt ist. Offenbar wurde im Zeitraum der Entstehung der Wohnhochhäuser ein weniger stringentes Kriterium zur Besonnung angesetzt.

Für die **Beleuchtung** von Aufenthaltsräumen (**Wohn- und Arbeitsräume**) gibt die DIN 5034 Blatt 1 folgendes Kriterium an: Das Tageslicht ist ausreichend, wenn der Tageslichtquotient (Verhältnis aus vorhandener Beleuchtungsstärke im Raum durch Beleuchtungsstärke am gleichen Punkt bei unverbaute Himmelskugel, angegeben in %) auf einer horizontalen Bezugsebene, gemessen in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und in 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9 % und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % beträgt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 48 von 72

Der Tageslichtquotient, der für einen vollständig bedeckten Himmel betrachtet wird, wird neben der diffusen Himmelsstrahlung auch maßgeblich von der geplanten Gebäudeform sowie von Fenstergröße, Raumgröße, Farbe der gegenüberliegenden Bebauung, Raumgestaltung u. ä. - Rahmenbedingungen, die durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben werden, mitbestimmt. Zur Bewertung der Beleuchtung von Räumen bei bedecktem Himmel wurde deshalb der Himmelslichtquotient in der Fassadenebene ermittelt. Dies ist das Verhältnis aus diffuser Himmelsstrahlung im Planfall und diffuser Himmelsstrahlung ohne Gebäudeabschattung (= 100 %). Er ist unabhängig von der Ausprägung des betreffenden Gebiets.

Die Beleuchtungssituation wurde an nach Einschätzung der Gutachter für eine ausreichende Beleuchtung kritischen Bereichen geprüft. An allen kritischen Punkten ist der Tageslichtquotient größer als 0,75 % bzw. 0,9 %. Der kleinste Wert tritt mit ca. 1,3 % an dem Punkt 4a, zwischen den Teilbaugebieten MK 9 und MK 10 auf. **Fazit des Gutachtens ist, dass das Qualitätskriterium zur Besonnung von Wohnräumen nicht in jedem Fall erfüllt ist (siehe nachfolgende Ausführungen), dass aber an den betrachteten 12 Punkten bei DIN-gerechter Fensteranordnung und -größe die Anforderungen der DIN 5034 hinsichtlich der natürlichen Beleuchtung von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Arbeitsräume) erfüllt werden. Da für die Betrachtung besonders kritische Punkte herausgegriffen wurden, ist davon auszugehen, dass sich die Situation an anderen Fassadenbereichen entweder ebenso oder günstiger darstellt, so dass das Kriterium zur Beleuchtung auch an den anderen Fassaden als erfüllt angesehen werden kann.**

Im Besonderen zu den Allgemeinen Wohngebieten:

WA 1:

Für das Teilgebiet WA 1 wurde eine maximale Grundfläche von 800 qm sowie eine maximale 5-Geschossigkeit festgesetzt. Die mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet belegte Fläche umfasst ca. 1.100 qm. Die GRZ beträgt 0,7 und die GFZ 3,6. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bezeichneten Maße der baulichen Nutzung werden somit überschritten.

Die Festsetzungen zum WA 1 zielen auf den Erhalt des bestehenden Gebäudes ab. Die Lage und Orientierung des Gebäudes gewährleisten die notwendige stadträumliche Begrenzung der Reitbahnstraße.

Das Gutachten zur Verschattung und Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans belegt, dass eine ausreichende Besonnung der Ostseite des Gebäudes gewährleistet ist. Die für den 17. Januar ermittelte Verschattung der Westseite ist in der Orientierung des Gebäudes begründet, die um ca. 30° von der optimalen Nord-Südorientierung abweicht. Ausgeglichen wird dieses Defizit mittels einer Abstandsfläche von im Mittel 77,0 m zum nordwestlichen Nachbargebäude und der dazwischen befindlichen Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Mit der über das erforderliche Maß dimensionierten Abstandsfläche in westlicher Richtung (> 1H) sowie mit dem Ergebnis des Gutachtens zur ausreichenden Besonnung der Ostseite (bei der Dimensionierung des Gebäudes ist nicht von einer Nord-Südorientierung von Wohnungen auszugehen) kann eingeschätzt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Da es sich ausschließlich um ein bereits seit den sechziger Jahren bestehendes Gebäude handelt und dieses aus Gründen der Raumbildung sowie der Sicherung der Wohnnutzung und der sozialen Mischung in der Innenstadt nicht abgebrochen werden soll, kann auch durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen keine Verbesserung der Besonnungssituation erreicht werden.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 49 von 72

WA 2:

Für das Teilgebiet WA 2 wurde eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 2,5 festgesetzt. Das Maß der in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten maximalen GRZ und GFZ wird überschritten. Das Maß der GRZ ist jedoch nur unwesentlich überschritten. Mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf jeden Fall gewährleistet, dass im Inneren des Gebäudes eine der Belichtung dienende Hofsituation ausgebildet wird.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ ist in der städtebaulich gewünschten Dominanz des Gebäudes, die in alle Richtungen weisen soll, begründet: Die bereits mit dem Gebäude des WA 1 aufgezeigte Begrenzung der Reitbahnstraße benötigt zur Formulierung einer Torsituation in Richtung Wiener Platz ein in der Höhenentwicklung und Ausrichtung adäquates Gegenüber. Die östliche Baulinie markiert die geplante Ausbildung einer parallel zur Prager Straße verlaufenden Wegebeziehung vom Hauptbahnhof in Richtung Postplatz. Die nördliche Baulinie bildet die Raumkante eines zwischen die Wegeachse eingespannten Platzraumes (außerhalb des Plangebietes).

Das Gutachten zur Verschattung und Beleuchtung belegt, dass die nach Süden orientierten Fassaden mindestens ab dem 1. Obergeschoss und die nach Osten orientierte Hoffassade in Abhängigkeit von dem zu Grunde gelegten Beurteilungskriterium mindestens ab dem 2. Obergeschoss eine ausreichende Besonnung erhalten. Die Verschattung der Westfassaden ist in der Abweichung der Fassadenorientierung um 30° von der optimalen Nord-Südorientierung begründet. Gerade diese Orientierung ist jedoch wegen der notwendigen Straßenraumausbildung in Richtung Reitbahnstraße und in Richtung Planstraße C erforderlich.

Gemäß der Gutachten kann konstatiert werden, dass an allen Fassaden eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse also gegeben sind. Das zusätzliche Qualitätskriterium zur Besonnung von Wohnräumen ist teilweise eingeschränkt erfüllt. Vor dem Hintergrund der bereits einsetzenden Nutzungsentmischung des Dresdner Zentrums ist jedoch der Erhalt und die Stärkung der Wohnnutzung ein zu priorisierendes Ziel der Stadtentwicklung, welches die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans alle allgemein und mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausschließen, kann davon ausgegangen werden, dass die für eine Wohnnutzung weniger qualifizierten Bereiche mit einer der übrigen zulässigen Nutzungen belegt werden; dies kann ggf. auch über § 15 BauNVO durchgesetzt werden.

WA 3, WA 4, WA 5:

Für das Teilgebiet WA 3 wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 6,8 festgesetzt - für das Teilgebiet WA 4 eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 10,8 und für das Teilbaugebiet WA 5 eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 3,4. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte maximale GRZ wird in den Teilbaugebieten WA 3 und WA 5 nicht überschritten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zielen in erster Linie auf den Erhalt der städtebaulich prägnanten vertikalen Solitäre mit einer überwiegenden Wohnnutzung ab. Der Erhalt des Gebäudebestandes lieferte auch das Hauptmotiv für den prämierten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs - die Ausformulierung eines deutlich ablesbaren Bogens um den Wiener Platz als Entree in das Stadtzentrum Dresdens. Die Festsetzung der bestehenden GFZ und der vorhandenen Geschossigkeit gewährleistet sowohl die Umsetzung dieses städtebaulichen Bildes als auch die Beibehaltung der heutigen Wohnnutzung.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 50 von 72

Die Verschattung der Westfassaden der Gebäude ist in ihrer Orientierung, die um ca. 10° von der optimalen Nord-Südorientierung abweicht, begründet. Da es sich jedoch nicht um eine neue, durch den Bebauungsplan hervorgerufene Gebäudestellung, sondern eine Übernahme aus dem Bestand handelt, lässt sich die tatsächliche Situation auch durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht verbessern.

Das Gutachten belegt weiterhin, dass für die Gebäude von WA 3 und WA 4 eine ausreichende Besonnung der Ostfassaden in Abhängigkeit von dem zu Grunde gelegten Bewertungskriterium überwiegend mindestens ab dem 4. Obergeschoss gewährleistet ist. Die Südfassaden der bezeichneten Gebäude sind überwiegend mindestens ab dem 6. Geschoss besonnt. Die Ost- und Südfassaden der WA 5 sind bereits ab dem Erdgeschoss ausreichend besonnt.

Gemäß der diversen Gutachten ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet. Lediglich das Qualitätskriterium zur Besonnung ist teilweise eingeschränkt - der Charakter dieser Gebiete als Übergangsbereich von Kerngebieten zu in sich geschlossenen Wohngebieten jedoch eine größere Baudichte begründet:

So sind die Überschreitungen der GRZ und GFZ erforderlich, um zum einen die Raumtypik - den Kreisbogen im Umfeld des Wiener Platzes - zu erhalten und die stadträumliche Begrenzung der Straßenräume zu gewährleisten und zum anderen das Wohnen in der Innenstadt zu sichern. Die Überschreitung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl ist städtebaulich auch im Hinblick auf die zentrale Innenstadtlage unabdingbar.

Da die Allgemeinen Wohngebiete von Flächen umgeben sind, die den sogenannten "Grünbögen" als innerstädtische Park- bzw. Grünanlage bilden, können die privaten bzw. öffentlichen Grünflächen zudem als Ausgleich für die Überschreitung der maximal zulässigen Nutzungsmaße herangezogen werden. Rechnerisch nachvollzogen ergibt die Hinzuziehung der Grünflächen für das WA 3 eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 2,6, für das WA 4 eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 3,6 sowie für das WA 5 eine GRZ von 0,12 und eine GFZ von 2,0. Deutlich wird zum einen die erhebliche Verringerung der Maße der baulichen Nutzung bei Berücksichtigung der anliegenden Grünflächen und zum anderen jedoch die beinahe Unmöglichkeit der Reduzierung der GFZ auf das in § 17 Abs. BauNVO bezeichnete Maß von 1,2 in zu verdichtenden Innenstadtbereichen. Der Verdichtung der Innenstadt ist aber gerade im Hinblick auf die geforderte Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (insbesondere Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Boden) vermieden, in dem vor allem in den Allgemeinen Wohngebieten am Bestand orientiert wurde und durch im Zusammenhang mit der sonstigen Verdichtung entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen wurden (vgl. insbesondere Abschnitt F der Begründung). Den Bedürfnissen des Verkehrs (ÖPNV, MIV) wird mit der unter Abschnitt E der Begründung beschriebenen Verkehrskonzeption bzw. mit den unter Abschnitt G Nr. 3.4.2 und 3.4.3 aufgeführten Aspekten Rechnung getragen. Der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung stehen auch sonstige öffentliche Belange, wie u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 51 von 72

Im Besonderen zu den Kerngebieten:

Teilbaugebiet	GRZ	GFZ
MK 1	0,8	4,8
MK 2	1,0	5,4
MK 3	1,0	5,4
MK 4	1,0	5,4
MK 5	1,0	5,4
MK 6	1,0	4,6
MK 7	1,0	5,2
MK 8	1,0	6,0
MK 9	0,7	3,5
MK 10	1,0	4,6

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird in den Kerngebieten überschritten. Die Erfordernisse der besonderen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus der Zugehörigkeit des Planungsgebietes zum Zentrum Dresdens und der Notwendigkeit diesem Zentrum seine seit 1945 fehlende und bis dato nicht wieder errichtete urbane Dichte zurückzugeben. Die Betrachtung der heutigen Situation macht deutlich, dass das Plangebiet einer unbedingten Stärkung und Hebung der Wirtschaftskraft bedarf, um den, an die zukünftige zentrale Geschäftszone Dresdens, gestellten Anforderungen, gerecht zu werden. Zur Unterbringung zentrenrelevanter Nutzungen ist ein Höchstmaß an Gebäudekubatur erforderlich. Im Weiteren siehe Seite 44 ff.

In Bezug auf die Belüftung der Quartiere ist eine entsprechende Überprüfung im Zuge der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Gutachten L.2, Zusammenfassung Anlage N.1), in das die Gutachten L.10 und L.11 einfließen, erfolgt. Die durch Wind als auch durch Thermik eingebrachten Luftmassen sind zur Belüftung der Quartiere ausreichend. Begünstigend wirkt sich aus, dass große Bereiche als verkehrsfreie Fußgängerzonen bzw. als Grünflächen ausgebildet werden.

In dem ergänzend zu dem Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (Gutachten L.12) angefertigten Gutachten zur Verschattung und Beleuchtung (Anlage N.3) wurde nochmals explizit die Beleuchtungs- (= Belichtungs-) Situation an nach Einschätzung der Gutachter für eine ausreichende Beleuchtung kritischen Bereichen geprüft. An allen kritischen Punkten ist der Tageslichtquotient größer als 0,75 % bzw. 0,9 %. Der kleinste Wert tritt mit ca. 1,3 % an dem Punkt 4a, zwischen den Teilbaugebieten MK 9 und MK 10 auf. Fazit des Gutachtens ist, dass an den betrachteten 12 Punkten bei DIN-gerechter Fensteranordnung und -größe die Anforderungen der DIN 5034 hinsichtlich der natürlichen Beleuchtung von Arbeitsräumen erfüllt werden. Da für die Betrachtung besonders kritische Punkte herausgegriffen wurden, ist davon auszugehen, dass sich die Situation an anderen Fassadenbereichen entweder ebenso oder günstiger darstellt, so dass das Kriterium zur Beleuchtung auch an den anderen Fassaden als erfüllt angesehen werden kann.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 52 von 72

Im Besonderen zu den Mischgebieten:

Für das MI 1 wurden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,0, für das MI 2 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,7 festgesetzt. Die Obergrenze der GFZ wurde in beiden Teilbaugebieten überschritten.

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl haben zum einen den Erhalt der bestehenden, fünfgeschossigen Gebäudekubatur zum Ziel, um somit die räumliche Trennung der Straßenräume zu den sich jeweils anschließenden Seevorstädten - reinen Wohngebieten, zu gewährleisten. Zum anderen soll durch die mit den Festsetzungen ermöglichte Vergrößerung des Gebäudevolumens eine Nutzung der Erdgeschossbereiche für Büros, Läden, etc. ermöglicht werden, um somit das innerhalb der Seevorstädte eingeschränkte Nutzungsspektrum zumindest an deren Rändern zu erhöhen.

Das erneute Gutachten (Anlage N.3) kommt hinsichtlich des MI 1 zu dem Schluss, dass die Westfassade und per se die Nordfassade zwar nicht ausreichend besonnt werden, da die Gebietstypik neben der Wohnnutzung jedoch ein breites Spektrum anderer Nutzungen zulässt und die im Rahmen des Gutachten angewandte DIN 5034 keine Anforderungen hinsichtlich der Besonnung von Arbeitsräumen stellt, im Ergebnis der im Rahmen der diversen Gutachten positiv bewerteten Beleuchtungs- und Belüftungssituation im Plangebiet davon ausgegangen werden kann, dass den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zur gutachterlichen Überprüfung der Besonnungssituation für die Baufenster des Teilbaugebietes MI 2 bestand keine Notwendigkeit, da die Orientierung der Baufenster ein Optimum an Besonnung aus Richtung Osten, Süden und Westen garantiert.

Mit den Überschreitungen der Obergrenzen der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den genannten Gebieten werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (insbesondere Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Boden) induziert (vgl. insbesondere Abschnitt F). Den Bedürfnissen des Verkehrs (ÖPNV, MIV) wird mit der unter Abschnitt E, Nr. 9 der Begründung beschriebenen Verkehrskonzeption bzw. mit den unter Abschnitt G Nr. 3.4.2 und 3.4.3 der Begründung aufgeführten Aspekten Rechnung getragen. Der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung stehen auch sonstige öffentliche Belange, wie u. a. die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die notwendige Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 53 von 72

3.3 Bauweise und überbaubare GrundstücksflächeBauweise:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2 und die Kerngebiete MK 1 - 5 und MK 7, 8, 10 sowie das Mischgebiet MI 1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine für Innenstädte typische geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Verkehrsflächen zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet MK 6 sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 - WA 5 werden in Analogie zu der in Dresden historischen Bauform der Stadt villen-Einzelbaukörper bzw. in Fortführung der Solitär-Bauform der 60er/70er Jahre so festgesetzt, dass Einzelbaukörper realisiert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien entlang der Straßen gewährleisten Raumkanten als gradlinige Fluchten ohne größere Vor- und Rücksprünge, die ein einheitliches homogenes Straßenbild erzielen.

Unterschreitung von Abstandsflächen:

Im gesamten Plangebiet werden überwiegend die nach § 6 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zu berücksichtigenden Abstandsflächen unterschritten. Gemäß § 6 Abs. 15 SächsBO ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung nachgewiesen wird.

Im Zuge der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Gutachten L.2, Zusammenfassung Anlage N.1), in das die Gutachten L.10 und L.11 einfließen, wurde das sich gemäß des Anteils an versiegelter und unversiegelter Fläche einstellende Bioklima sowie der sich gemäß Gebäudestellung und -höhe einstellende Windkomfort einer Bewertung unterzogen. **Unter Voraussetzung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen kann konstatiert werden, dass im gesamten Plangebiet die durch Wind als auch durch Thermik eingebrachten Luftmassen zur Belüftung der Quartiere ausreichend sind. Begünstigend wirkt sich aus, dass große Bereiche als vom verkehrsfreie Fußgängerzonen bzw. als Grünflächen ausgebildet werden.**

In einem das 1995 angefertigte Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (Gutachten L.12) ergänzenden Gutachten zur Verschattung und Beleuchtung (Anlage N.3) wurden die Besonnungssituation der Allgemeinen Wohngebiete sowie die Beleuchtungssituation für alle Nutzungsbereiche für ausgewählte kritische Punkte dezidiert untersucht. Eine Erläuterung der Untersuchungskriterien und -methodik erfolgte unter dem Kapitel G, 3.2.3 der Begründung.

An allen nach Einschätzung der Gutachter für eine ausreichende Beleuchtung kritischen Punkten ist der Tageslichtquotient größer als 0,75 % bzw. 0,9 %. Der kleinste Wert tritt mit ca. 1,3 % an dem Punkt 4a, zwischen den Teilbaugebieten MK 9 und MK 10 auf.

Die Gewährleistung einer Besonnung stellt keine gesetzlich festgeschriebene Anforderung dar. Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht oder unerwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab. Vor allem für Wohnräume ist ein Mindestmaß an Besonnung im Allgemeinen ein wichtiges Qualitätsmerkmal.

Im Zuge der Begründung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Beurteilung der Besonnung ergänzend herangezogen. Da nach SächsBO die Besonnung kein zu begutachtendes Kriterium darstellt, beeinflusste jedoch lediglich des Ergebnis der Beurteilung der Beleuchtungssituation die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und damit ggf. zur Unterschreitung der Abstandsfläche.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 54 von 72

Im Rahmen des bezeichneten Gutachtens wurde ebenfalls ermittelt, welche Verschattung sich für den heutigen Bestand an Wohngebäuden, bedingt durch seine Orientierung und Fassadengestaltung, unabhängig von Abstandsflächen, ergibt (Abb. 5.1a der Anlage N.3) und welcher Zustand unter Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen erzielt werden kann (Abb. 5.1b der Anlage N.3). Den Darstellungen ist zu entnehmen, dass das Qualitätskriterium zur Besonnung von Wohnräumen bereits im Bestand nicht erfüllt werden kann, da die Ausrichtung der Gebäude nicht in optimaler Weise erfolgte. Im Planfall kann sogar mit einer Optimierung der Fassadengestaltung eine Qualifizierung der Besonnungssituation auftreten. Die Ausrichtung der Gebäude modifizierende planungsrechtliche Festsetzungen erscheinen in diesem Zusammenhang weder verhältnismäßig noch sind sie der städtebaulichen Zielstellung - dem Erhalt der den Raum prägenden und dominierenden Gebäude einschließlich ihrer Nutzung sowie der Arrondierung der vorgegeben räumlichen Konstellation mittels Neubauten, dienlich.

Fazit des Gutachtens ist, dass das Qualitätskriterium zur Besonnung von Wohnräumen nicht in jedem Fall erfüllt wird (siehe nachfolgende Ausführungen), dass aber an den betrachteten 12 Punkten bei DIN-gerechter Fensteranordnung und -größe die Anforderungen der DIN 5034 hinsichtlich der natürlichen Beleuchtung von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Arbeitsräume) erfüllt werden. Da für die Betrachtung besonders kritische Punkte herausgegriffen wurden, ist davon auszugehen, dass sich die Situation an anderen Fassadenbereichen entweder ebenso oder günstiger darstellt, so dass das Kriterium zur Beleuchtung auch an den anderen Fassaden als erfüllt angesehen werden kann.

Im Besonderen zu den Allgemeinen Wohngebiete:

WA 1:

Die Abstandsfläche zwischen WA 1 und WA 2 ist unterschritten. Die Festsetzungen zum WA 1 zielen auf den Erhalt der bestehenden Gebäudezeile. Die Lage und Orientierung des Gebäudes gewährleistet die notwendige stadträumliche Begrenzung der Reitbahnstraße. Das Gutachten zur Verschattung belegt, dass eine ausreichende Besonnung der Ost- und Südseite des Gebäudes gewährleistet ist. Die für den 17. Januar ermittelte Verschattung der Westseite ist in der Orientierung des Gebäudes begründet, die um ca. 30° von der optimalen Nord-Südorientierung abweicht. Ausgeglichen wird dieses Defizit mittels einer Abstandsfläche von im Mittel 77,0 m zum nordwestlichen Nachbargebäude und der dazwischen befindlichen Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

In Analogie zu den Ausführungen hinsichtlich der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird eingeschätzt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist (siehe Anlagen N.1, N.3) und somit eine Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig ist.

WA 2:

Die Abstandsflächen in Richtung WA 1, WA 3 und MK 2 wurden unterschritten.

Das Gutachten zur Verschattung und Beleuchtung (siehe Anlage N.3) belegt, dass die nach Süden und Osten orientierten Hoffassaden mindestens ab dem 3. Obergeschoss eine ausreichende Besonnung erhalten und die Südfassade eine ausreichende Besonnung mindestens ab dem 1. Obergeschoss erhält. Eine kritische Besonnungssituation besteht für den zur Planstraße C orientierten Gebäudeteil (siehe Anlage N.3).

In Analogie zu den Ausführungen hinsichtlich der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird wiederum eingeschätzt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist (siehe Anlagen N.1, N.3) und somit eine Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 55 von 72

WA 3, WA 4:

Die Abstandsflächen des WA 3 werden in Richtung WA 2 und MK 4 unterschritten.
Die Abstandsflächen des WA 4 werden in Richtung MK 2 und MK 5 unterschritten.

Die Verschattung der Westfassaden der Gebäude ist gemäß Gutachten (siehe Anlage N.3) in ihrer Orientierung, die um ca. 10° von der optimalen Nord-Südorientierung abweicht, begründet. Das Gutachten belegt jedoch, dass für die Teilbaugebiete WA 3 und WA 4 eine ausreichende Besonnung der Ost- und Südfassaden mindestens ab dem 6. Obergeschoss gewährleistet ist (siehe Anlage N.3).

In Analogie zu den Ausführungen hinsichtlich der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird eingeschätzt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist (siehe Anlagen N.1, N.3) und somit eine Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig ist.

Im Besonderen zu den Kerngebiete:

Teilbaugebiet	Abstandsflächenunterschreitung in Richtung
MK 1	MK 6
MK 2	WA 2, WA 4, MK 3
MK 3	WA 4, MK 2, MK 5, MK 7
MK 4	WA 3, MK 5, MK 6
MK 5	WA 4, MK 3, MK 4, MK 6, MK 8
MK 6	MK 1, MK 6 (untereinander), MK 4, MK 5
MK 7	MK 3, MK 8
MK 8	MK 5, MK 7

Hinsichtlich der Belüftung der Quartiere ist eine entsprechende Überprüfung im Zuge des Gutachtens der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Gutachten L.2, Zusammenfassung Anlage N.1), in das die Gutachten L.10 und L.11 einfließen, erfolgt. Die durch Wind als auch durch Thermik eingebrachten Luftmassen sind zur Belüftung der Quartiere ausreichend. Begünstigend wirkt sich aus, dass große Bereiche als vom verkehrsfreie Fußgängerzonen bzw. als Grünflächen ausgebildet werden. Da zudem eine ausreichende Beleuchtung in dem Gutachten zur Verschattung und Beleuchtung (Anlage N.3), wie vorn ausgeführt, nachgewiesen wurde, ist die Unterschreitung von Abstandsflächen zulässig.

Ergänzend wurde die Belichtungs- und Belüftungssituation für das MK 7 (Hotel Newa-Mercure) im Fall der Errichtung des MK 8, unter Belassen des Sockelgebäudes des MK 7 im heutigen Zustand, geprüft. Das Gutachten (Anlage N.2) kommt zu dem Schluss, dass auch dann noch eine ausreichende Belüftung und Belichtung für das MK 7 gewährleistet ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 56 von 72

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze**3.4.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sollen nur innerhalb der als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen zulässig sein. Hierzu gehören bspw. auch Standplätze zur Entsorgung von Müll. Unzulässig sind im Plangebiet Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung.

3.4.2 Oberirdische Stellplätze und Zufahrten

Das Gebiet wird in seiner Verdichtung und Nutzung einen hohen Bedarf an Stellplätzen ergeben, der gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden abzudecken ist. Stellplätze und Garagen oberhalb der Erdoberfläche sollen ausgeschlossen werden, um die verkehrsbedingten Immissionen für die Anwohner zu minimieren sowie lärmberuhigte Bereiche zu erhalten oder zu schaffen und den Stellplatzbedarf überwiegend in Tiefgaragen abzudecken.

Die Zufahrt zu privaten Grundstücksflächen, die an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - liegen wird von diesen Flächen ausgeschlossen. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Zufahrt über Tiefgaragen erfolgt. Es wurde allerdings ein Ausnahmetatbestand aufgenommen, wonach Ausnahmen zugelassen werden können, wenn verkehrsordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Zufahrtsmöglichkeiten sind jedoch - je nach straßenrechtlicher Widmung der Fläche - in den verkehrsberuhigten Bereichen möglich, so dass kein vollständiger Ausschluss von Zufahrten oberhalb der Erdoberfläche stattfindet.

3.4.3 Tiefgaragen

Die unter dem Wiener Platz geplante Gemeinschaftstiefgarage mit etwa 1.000 Stellplätzen kann den für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche anfallenden Stellplatzbedarf teilweise aufnehmen. Diese Tiefgarage reicht jedoch für den gesamten Stellplatzbedarf nicht aus. Aus diesem Grund können auf den Wohn-, Misch- und Kerngebietsflächen WA 1 - WA 5, MK 1 bis MK 9 und MK 1 sowie die MI 1 und MI 2 Untergeschosse mit Tiefgaragennutzung hergestellt werden. Die hierfür nutzbaren Bauräume werden im Plan zur Regelung der Bebauung unterhalb der Geländeoberflächen festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 57 von 72

3.5 Umweltbericht: Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**3.5.1 Lufthygiene**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Verbrennungsverbot für feste Brennstoffe sowie Abfälle festgesetzt worden. Mittels des Verbrennungsverbotes wird eine Begrenzung der Luftverunreinigungen angestrebt, um die bereits bestehenden Vorbelastungen und die infolge der vorgesehenen Planungen zu erwartenden starken lufthygienischen Belastungen des Gebietes aus Emissionen der unterirdischen Verkehrsanlagen wie dem Tunnel und den Tiefgaragen nicht noch weiter zu erhöhen.

Durch ein Immissionsgutachten wurde nachgewiesen, dass durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu erwarten sind. Festsetzungen im Bebauungsplan werden somit nicht erforderlich. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, im MK 1 und MK 11 für nicht zulässig erklärt werden.

Mit den Stellplätzen in den geplanten Tiefgaragen ist die Emission erheblicher Mengen von Luftschadstoffen verbunden. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung zeigt, dass deswegen eine zwangsweise Entlüftung über Dach notwendig sein wird. Die Entlüftungskamine sind so anzuordnen, dass keine Belästigungen benachbarter Wohnbebauungen, insbesondere der WA 1, WA 3 und WA 4 entstehen können. Hieraus resultiert zwangsweise eine Entlüftung über Dach.

3.5.2 Lärmimmissionsschutz

Durch den Verkehr (Straße und Schiene) werden Lärmimmissionen an den Nutzungen verursacht, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten (s. Gutachten L.2, L.15 und Gutachten L.9 bzw. L.20 zur aktuellen Immissionsprognose). Zum Teil werden die Richtwerte der 16. BImSchV überschritten. Aktiver Schallschutz ist nur eingeschränkt im Bereich der Tunnelfahrten möglich. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen (Übernahme der Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 102 auf Grundlage Gutachten L.16). Durch die Unterfahrung Wiener Platz wird der mittlere Bereich wesentlich von Lärmimmissionen entlastet.

In den Gutachten L. 9 und L.20 sind die Beurteilungspegel vor von Lärmimmissionen betroffenen Fassaden ermittelt worden. Auf dieser Grundlage sind die "maßgeblichen Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ermittelt worden und Vorgaben für passive Schallschutzmaßnahmen an den vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Bauwerken erarbeitet worden. Die Festsetzung bezieht sich auf die ermittelten bzw. aktualisierten Lärmpegelbereiche in Höhe des 1. Obergeschosses. Die Aktualisierung war erforderlich, weil sich auf einigen maßgeblichen Straßenabschnitten die Prognosedaten für das Verkehrsaufkommen aufgrund neuerer Untersuchungen zur Verkehrsstruktur im Bebauungsplangebiet um ca. 10 bis 15 % geändert hatten. Diese Änderung zog jedoch keine maßgeblichen Änderungen der Gebäudelärmkarten nach sich. Hauptverursacher der Schallemissionen sind die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG, die stark befahrenen Straßen Ammonstraße, Wiener Straße und St. Petersburger Straße sowie die Straßenbahntrassen im Gebiet.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 58 von 72

In den Schallimmissionsberechnungen wurde unterschieden zwischen Gesamt-Beurteilungspegeln Tag und Nacht, wobei die Differenzen durchgängig kleiner als 10 dB sind. Ausgehend von den ermittelten "maßgeblichen Außenlärmpegeln" erfolgte eine Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109, woraus sich die erforderlichen Werte des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ergaben, differenziert nach Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen.

Unter Berücksichtigung der konkreten Fassaden- und Raumgeometrie der jeweiligen Gebäude sind diese Vorgaben im Rahmen der weiteren Planungen hinsichtlich der Festlegung der schalltechnischen Eigenschaften der Einzelbauteile (z. B. Schallschutzfenster) zu berücksichtigen. Insbesondere für die Fassaden an stark befahrenen Straßen sind demnach je nach Höhenlage passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Bereich der gesondert bezeichneten Fassaden werden die Werte der 16. BImSchV nach der gutachterlichen Ermittlung (s. Gutachten L.9) überschritten. In diesen Fällen entsteht ein Anspruch auf die Kostenerstattung für die nachträgliche Herstellung von passiven Lärmschutzmaßnahmen, wenn die Überschreitung auf den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen zurückzuführen ist. Hiervon zu unterscheiden sind die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für eine Neubebauung, die sich aus den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ergibt.

Die neuerliche Verkehrsprognose 2015 hat für den Bereich des Wiener Platzes keine gravierenden, die Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen beeinflussende, Änderungen ergeben. Belegungsprognose/Tag 2015/2010: Wiener Straße 30.500/30.000, Sidonienstraße 17.500/15.000, St. Petersburger Straße 23.500/23.000 bzw. 23.000/27.000, Tunnel Wiener Platz 35.500/30.000).

3.6 Umweltbericht: Grünordnerische Festsetzungen

Zielsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen ist es, Maßnahmen festzulegen, die geeignet sind, negative Auswirkungen der Planungen, der Verkehrsanlagen und baulichen Anlagen zu minimieren sowie die vorhandenen Grünanlagen und -flächen aufzuwerten und zu ergänzen um einen teilweisen Ausgleich des Eingriffes in bislang nicht bebaute Flächen herbeizuführen. Beeinträchtigungen des Bestandes an unversiegelten Freiflächen, vorhandener Grünflächen sowie größerer Bäume sollen durch im folgenden erläuterte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Berücksichtigung finden hierbei - soweit geeignet - die Ergebnisse und Planungsempfehlungen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Gutachten L.2) sowie folgende Grundsätze:

- Begrenzung der Oberflächenversiegelung,
- Verwertung des anfallenden Regenwassers,
- Erhalt der vorhandenen Grünflächen und Bäume, wo dies möglich ist,
- Begrünung von Wand- und Dachflächen, soweit dies mit dem Stadtbild verträglich ist.

3.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Fläche an der Ammonstraße am westlichen Rand des Geltungsbereiches, wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese soll aufgrund der in diesem innerstädtischen Gebiet knappen Verfügbarkeit potentieller Flächen für die teilweise Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als Ausgleichsfläche dienen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 59 von 72

Quer zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptachse des Gebietes, der Fußgängerzone der Prager Straße, wird im Bereich der Wohnhochhäuser eine kreisbogenförmige Grünzone und im Umfeld der östlich gelegenen Wohnhochhäuser als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Grünbogen trennt die angrenzenden Wohngebiete der östlichen und westlichen Seevorstadt von dem hochverdichteten innerstädtischen Gebiet um den Hauptbahnhof, schützt so die Wohngebiete vor Beeinträchtigungen von den Nutzungen der Kerngebiete und sorgt für eine klimatisch günstige Durchlüftung des Gebietes sowie für eine Reduzierung der Schadstoffbelastungen. Entlang der Sidonienstraße trennt die öffentliche Grünfläche die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete von der Verkehrsfläche ab und dient der Weiterführung der geplanten Baumallee bis zum östlichen Ende des Bebauungsplangebiets (Wiener Straße). Die Anlage von öffentlichen Grünflächen und der Baumallee wirkt stadtraumgestaltend und bildet bzw. begrenzt die unterschiedlichen Bereiche.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen zur Verbesserung des Umfeldes der Wohnhochhäuser im Zentrumsbereich parkartig zu gestalten bzw. gärtnerisch anzulegen. Zur Bepflanzung der Grünflächen sind standorttypische heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, die näher bezeichnet werden, um eine qualitativ hochwertige und hinreichend durchmischte Begrünung zu erreichen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bereich der Teilgebiete WA 3, WA 4, WA 5 und MI 2 zwischen Sidonienstraße und Plangebietsgrenze haben eine auf die vorhandenen bzw. durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohn- bzw. gemischte Bebauung bezogene Freiraumfunktion. Sie sind ebenfalls gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt aufgrund ihrer Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept. Die öffentlichen Grünflächen im unmittelbaren Zentrumsbereich sind Bestandteil der Entwicklung des öffentlichen Raumes zwischen Prager Platz und Wiener Platz. Sie werden demzufolge auch überwiegend von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die entlang der Sidonienstraße führende öffentliche Grünfläche setzt den geplanten Grünbogen bis zur Wiener Straße fort. Fußläufige Verbindungen sollen sowohl entlang des Grünbogens wie auch in Querrichtung des Grünbogens zwischen der Sidonienstraße und der Moczinskystraße die diese Bereiche durchgängig verbinden.

Rad- und Fußwege durch die öffentlichen Grünflächen können in Abhängigkeit von ihrer Frequentierung in wassergebundener Decke ausgebildet werden. Es wird geprüft, ob die Gehsteige mit versickerungsfähiger Pflasterung versehen werden können, um die zusätzliche Bodenversiegelung zu vermindern. Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungsführungen (Fernwärme, Wasser, Strom, Telekom) mit flachwurzelnden Sträuchern sind zulässig, sofern ein ungehinderter Zugang zu den Kanaleinstiegsöffnungen, Bauwerken und dergleichen jederzeit gewährleistet ist.

Unter Bezugnahme auf das übergeordnete Planungsleitbild Innenstadt sowie auf Untersuchungen der Stadtbildrahmenplanung wird die Prager Straße in ihrem Verlauf vom Planungsgebiet nach Norden, bis über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, im Zusammenhang mit der Gestaltung des Prager Platzes behandelt.

Die als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzte größere zusammenhängende Fläche zwischen der Ammonstraße und der südöstlichen Rampe zur Budapester Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, um zumindest teilweise einen Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe in das bestehende ökologische Gefüge im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 60 von 72

3.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Ammonstraße wird zwischen Budapester Straße und Reitbahnstraße beidseitig von einer Baumreihen flankiert. Des Weiteren sind Baumreihen entlang der Planstraßen B und D (sogeannter Grünbogen) festgesetzt. Im Bereich des MI 2 zwischen Sidonienstraße und geplanter Bauflucht ist durch zeichnerische Festsetzung geregelt, dass jeweils eine doppelreihige Baumbeplanzung mit Abständen von ca. 10 m der Bäume zueinander anzulegen ist, soweit dies keine Konflikte mit den technischen Erfordernissen der Führung der Ver- und Entsorgungsmedien bedeutet.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei folgende Mindestbepflanzung festgesetzt wird: Der Anteil der mit Sträuchern zu beplanzenden Grundstücksfläche muss mindestens 20 % betragen. Je 1.000 qm Grundstücksfläche sind 4 Laubbäume anzupflanzen.

Diese Grünfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen dienen der kleinräumigen, klimatischen und ökologischen Verbesserung und tragen damit zur Gewährleistung der Umweltverträglichkeit der Planung bei. Die mit ihrer Realisierung verbundenen Kosten sind im Hinblick auf den durch diese Festsetzung erzielbaren Nutzen zumutbar.

Es erfolgt der Hinweis, dass die Pflanzliste (III. 1. und 2. der textlichen Festsetzungen) auf Grund der Vielfalt der neu zu gestaltenden städtebaulichen Räume einerseits und der artenspezifischen physiologischen Anforderungen bzw. Eignungen der Pflanzen andererseits nicht abschließend sein kann. Die Verwendung von nichtheimischen Pflanzenarten und Zuchtformen wird auf Grund teilweise extremer Standortbedingungen nicht gänzlich. Die der Festsetzung ist es jedoch, der Verwendung heimischer und im Sinne der Förderung und Erhaltung heimischer Fauna naturschutzfachlich wertvoller Arten den Vorzug zu geben. Die textliche Festsetzung ist in dieser Hinsicht interpretierbar.

Soweit auf privaten Grundstücken befestigte Flächen angelegt werden sollen, sind diese, sofern sie nicht oberhalb unterbauter Flächen liegen, mit offenfugigem Belag in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die Versiegelung/Bebauung ist die Ursache für die städtische Überwärmung und erhöht die bioklimatische Belastung für den Stadtbewohner. Während über unbegrüntem Dachflächen die sommerlichen Höchsttemperaturen 80° C betragen können, liegen sie bei begrüntem Dächern bei 30° C. Die Begrünung großer Dachflächen hat aus stadtoökologischer Sicht daher große Bedeutung. Flache und flachgeneigte Dachflächen sind daher mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Durch die vorgesehene flächendeckende Bebauung im Zuge des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Vernichtung von Freiflächen entsteht eine erhöhte bioklimatische Belastung für den Menschen. Die Umnutzung verursacht stellenweise eine Erhöhung der Anzahl der Tage mit Wärmebelastung um 10 Tage. Durch extensive Begrünungsmaßnahmen wird im Bebauungsplanbereich eine Minderung der genannten Belastung erreicht. Die Dachbegrünung von Wohngebäuden wirkt sich dabei bioklimatisch günstig auf die sich darunter befindlichen Wohnnutzungen aus.

Die bioklimatische Wirkung einer Dachbegrünung auf den Fußgängerbereich ist um so nachhaltiger, je geringer der Höhenabstand des Daches vom Straßenniveau ist. Die Begrünung des Restaurantkomplexes "St. Petersburg" wirkt sich daher besonders positiv auf das thermische Milieu im Kern des Belastungsgebietes aus. Von der Begrünung des Tunnelüberbaues (im Hofbereich des MK 9) sind insbesondere positive Effekte innerhalb des Baukomplexes zwischen Sidonienstraße und Wiener Straße zu erwarten, zudem hier die Durchlüftung stark vermindert ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 61 von 72

Eine stadttökologisch/bioklimatisch positive Wirkung für den gesamten Stadtbereich, die den Verlust von Freiflächen wenigstens teilweise ausgleichen kann, geht von Dachbegrünungen nur dann aus, wenn sie großflächig angelegt sind. Daher kommt der Begrünung der großen Dachflächen im Bebauungsplan-Kernbereich besondere Bedeutung zu. Einschränkend wird jedoch in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass die Dachbegrünung vermindert durchgeführt werden kann, wenn gestalterische Belange entgegenstehen. Hier ist insbesondere an mögliche gestalterische Konflikte bei der Realisierung architektonischer Sonderformen im Ergebnis architektonischer Realisierungswettbewerbe zu denken. Sollte in solch einem Fall von der Dachbegrünung abgesehen werden, ist das Ausgleichsdefizit unter Nutzung des Ökokontos in Abstimmung mit dem Umweltamt zu begleichen.

Durch eine Fassadenbegrünung wird das Temperaturniveau reduziert. Hierdurch wird eine geringere Wärmeabgabe an die Umgebung erreicht, die thermischen Umgebungsbedingungen werden positiv beeinflusst.

Durch die Versiegelung und die stark verminderte Durchlüftung in den Innenhöfen ist die Entwicklung eines Wärmestauraumes zu erwarten, der kaum mit dem umgebenden Raum korrespondiert. Von einer intensiven Fassaden- und Freiflächenbegrünung ist die Entwicklung einer Temperatursenke zu erwarten, die sich wiederum positiv auf das thermische Milieu auswirkt. Vorhandene oder eintretende Luftschadstoffe können durch das umgebende Grün verringert werden. Auf die Anpflanzung von großkronigen Bäumen sollte hier weitestgehend verzichtet werden, da diese die bereits geminderte Durchlüftung ungünstig beeinflussen.

Im Wege der Durchführung einzelner Bauvorhaben sollte geprüft werden, inwieweit auf Dachflächen aufgefangenes Regenwasser zur Brauchwassernutzung gespeichert werden kann. Hiermit soll stadttökologischen Zielen in Bezug auf die Minimierung des Wasserverbrauchs angemessen entsprochen werden.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO getroffen. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und des Straßenraumes soll ein homogenes und aufeinander abgestimmtes Stadtbild gewährleisten sowie dem repräsentativen Charakter dieses städtebaulichen Empfangsraumes für die Stadt Dresden Rechnung tragen. Die Blickbeziehungen und räumlichen Bezüge sowie der hochwertige Charakter dieses Innenstadtbereiches machen Auflagen und Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung und Ausformung sowohl der Flächen und Fassaden als auch der Werbeanlagen und Stellplatzflächen erforderlich, die im Erscheinungsbild aufeinander abgestimmt zu einem einheitlichen Charakter dieses Stadtviertels führen sollen.

4.1 Materialien und Flächen

Die Gestaltung von Neubauten der Innenstadt folgt grundsätzlich einer bestimmten Materialwahl, die in einem Farbtonbereich von sandfarben bis hellgrau liegt. Um zukünftig baulich-gestalterischen Verunstaltungen vorzubeugen, werden Verkleidungen aus Waschbeton ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch Verglasungen mit Spiegelglas, glänzende und spiegelnde Flächen, um das Hervorstechen von einzelnen Bauelementen und eine gestalterische Dominanz an Stellen, wo diese unangemessen ist, zu verhindern.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 62 von 72

Für die Vorhaben in den Kerngebieten ist vorgesehen, diese in Anknüpfung an das Wettbewerbsergebnis in Glas-Naturstein-Fassaden, Putzfassaden oder Glas-Metall-Fassaden herzustellen, wobei insgesamt der Anteil der transparenten Flächen dem Umfang nach den Anteil geschlossener Flächen überwiegen soll. Sinn dieser Festsetzung ist, ein spannungsreiches Wechselspiel zwischen geschlossenen und transparenten Fassadenanteilen zu erzielen, die Baukörper jedoch insgesamt transparent zu gestalten. Dabei wird entsprechend der unterschiedlichen Bedeutung der Fassaden für das Stadtbild das Verhältnis von geschlossenen (steinernen) zu offenen (transparenten Flächen) abgestuft. Von größter Bedeutung sind dabei die Fassaden der ersten Gebäudereihe am Wiener Platz als erster visueller Eindruck für den aus dem Gebäude des Hauptbahnhofs tretenden Besucher, entsprechend soll hier der Anteil transparenter Elemente überwiegen (1. Stufe). Die Fassaden der weiteren Gebäudereihen an der Planstraße H (2. Stufe) und der Planstraße D (3. Stufe) können hingegen mit einem höheren Anteil geschlossener Flächen gestaltet werden.

4.2 Werbeanlagen

Um die eindeutigen Begrenzungen der Baukörper zu den Seiten und in der Höhe, resultierend aus Bezügen zum Gebäudebestand in der Umgebung des Hauptbahnhofes vor Beeinträchtigungen durch frei gestaltete Werbeschriften und technische Anlagen und Aufbauten schützen zu können, müssen sich Anlagen der Außenwerbung in Lage und Anbringung, Höhe, Auskragung und Formen den vorgegebenen Straßenfluchten und Traufkanten bzw. Dachkanten unterordnen. Insgesamt dienen die getroffenen Festsetzungen dazu, die Werbeanlagen im Gebiet der Gestaltung von Gebäuden und Straßen anzupassen und der baulichen Gestaltung deutlich unterzuordnen. Hierzu zählen auch temporäre Werbeanlagen wie Plakatierungen o.ä. Die Vorgabe hinsichtlich der Materialien und Flächen bezieht sich auf den vorhandenen Gebäudebestand, insbesondere auf die für das Gebiet besonders prägende Hauptbahnhofsfassade. Der Ausschluss von Werbefahnen auf der dem Wiener Platz zugewandten Seite und die Festsetzung zur Auskragung und Größe von Werbefahnen an anderen Standorten dient der Wahrung des urban-öffentlichen Charakters der Platz- und Straßenräume und stellt sicher, dass die Fassadenabläufe und Blickbeziehungen nicht durch Werbefahnen gestört oder verstellt werden.

Werbeanlagen sollen allgemein nur bis zur Höhe des ersten Obergeschosses zulässig sein, damit sie nicht die Proportionen der Fassade stören und durch ungeordnete Verteilung in verschiedenen Ebenen ein unruhiges Straßenbild entstehen lassen. Um über den engeren Bereich des Gebietes hinausgehende Fernwirkungen zu vermeiden, sollen Werbeanlagen bis unterhalb der Traufkante nur unter restriktiven Bedingungen ausnahmsweise zulässig sein. Oberhalb der Traufkante sind sie unzulässig.

4.3 Technische Anlagen und Aufbauten

Da die geplanten kerngebietstypischen Zungen i. d. R. über umfangreiche technische Anlagen und Aufbauten verfügen müssen, war ein Erfordernis gegeben, deren Gestaltung detaillierter zu regeln. Technische Anlagen und Aufbauten müssen demnach von der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Gebäudeteiles soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind, um ihre Einsehbarkeit aus dem Straßenraum nach Möglichkeit zu vermeiden. Die maximale Höhe der technischen Aufbauten wird auf 5 m über der jeweiligen obersten Geschossdecke festgelegt, so dass es zu keinen wesentlichen Störungen in der Gestaltung der Dachlandschaft kommt.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 63 von 72

4.4 Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 5, den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie den Kerngebieten MK 1 - 11 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig, um ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Gebietes sicherzustellen. Allerdings sollen auch andere Dachformen zugelassen werden können, sofern keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

Antennen und Parabolspiegel dürfen straßen- und platzseitig nicht in Erscheinung treten, um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch derartige technische Anlagen in unkontrollierter Anbringung zu verhindern.

Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Sonnenkollektoren) ist zulässig, sofern sie sich in Lage, Form und Gestaltung in die Umgebung einfügen, da von diesen Anlagen u.U. auch gestalterisch nachteilige Auswirkungen bei Einsehbarkeit vom Straßenraum oder bei Anbringung in Blickbeziehungen ausgehen können.

5. Platzgestaltung Wiener Platz

Neben den o. g. Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist in Übereinstimmung der Stadtbildrahmenplanung für den Wiener Platz ist vorgesehen, die Oberfläche des Wiener Platzes mit einem verfugten, großformatigen, eben verlegten Naturstein-Plattenbelag auszubilden. Die Höhe der Oberkante Platzfläche richtet sich nach der Oberkante der Straßenbahngleise, die flächenbündig mit der Platzoberfläche liegen sollen. Umgekehrt bestimmt die Höhe der Platzoberfläche die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude in den MK 4, MK 5, MK 6 und MK 8. Durch Öffnungen in der Platzoberfläche soll Transparenz zu der darunter liegenden Tiefgaragenanlage hergestellt werden.

Die Fahrbahnen der St. Petersburger Straße müssen aus Sicherheitsgründen durch Borde gegen den fußläufigen Bereich abgesetzt werden. Die weitere Gestaltung des Platzbereiches sowie dessen Umfeldes soll in Abstimmung mit einer zur Zeit erarbeiteten Stadtbildrahmenplanung erstellt werden.

Die Stadtbildrahmenplanung wird auch Vorgaben für die Gestaltung der Straßenbahnhaltestellen auf dem Wiener Platz bestimmen. Dabei sind allerdings die technischen Regelwerke zu beachten. Die Bahnsteigkanten werden in 23 cm Höhe über dem Platzniveau liegen, um den selbständigen Einstieg von Behinderten in die Straßenbahnwagen (Niederflurtechnik) zu ermöglichen und älteren Personen sowie Personen mit Kinderwagen den Einstieg zu erleichtern.

6. Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan wurden die nach Sächsischen Denkmalschutzgesetz bestehen Baudenkmäler zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für die bahnrrechtlich festgestellten baulichen Anlagen, soweit für diese kein Entwidmungsverfahren in Aussicht gestellt wurde.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 64 von 72

7. Hinweise**7.1 Unterirdische Leitungen**

Im Bereich der durch Leitungsrecht gesicherten unterirdischen Leitungen gelten die Schutzanweisungen der Leitungsträger, so dass im Baugenehmigungsverfahren auf die zuständigen Ansprechpartner bei Baumaßnahmen im Bereich dieser Flächen hingewiesen werden kann.

7.2 Bodenfunde

Bodenfunde gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz sind zu melden. Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind bei allen Neubaumaßnahmen mit Erdbewegungen, insbesondere beim Abschieben des Mutterbodens und beim Baugrubenaushub, Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden. Ein Hinweis hierauf ist aufgrund der umfangreichen möglicherweise bodenarchäologisch relevanten Altbebauung unterhalb der Erdoberfläche erforderlich, um hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Hinweise bzw. Nebenbestimmungen aufzuerlegen.

7.3 Altlasten und Kampfmittel

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden mehrere Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Gemäß BBodSchG, der BBodSchV und den zu verwendenden sächsischen Richtlinien zur Altlastenbehandlung wurden diese Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen bewertet. Die Flächen wurden entsprechend im Plan dargestellt.

Aus den Erkundungen ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und geplanten Nutzungen. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar.

Folgende Altstandorte bzw. -ablagerungen wurden als relevant bewertet und im Rechtsplan dargestellt:

Adresse der dargestellten Flächen	AKZ	lfd. Nr. der Altlastfläche
Ammonstraße	62/104186	A01
Die Altablagerung befindet sich auf einer kriegszerstörten Fläche. Die Altablagerung selbst besteht aus Trümmerschutt, der bei der Beräumung anderer, 1945 kriegszerstörter Flächen Dresdens stammt. Trümmerschutt aus Kriegszerstörungen ist erfahrungsgemäß mit Schadstoffen belastet.		
Ammonstraße	62/219440	A02
Der Altstandort ist eine kriegszerstörte ehemalige Garagenanlage mit Werkstatt und Tankstelle. Bei der Kriegszerstörung 1945 sind standortspezifische Schadstoffe (MKW, Säuren, Lösungsmittel, Schwermetalle) am Altstandort verblieben. Der Altstandort ist teilweise von der Trümmerschutt-Altablagerung 62/104186 überdeckt.		

Auf den mit xxx markierten Flächen A01 und A02 ist mit den standortspezifisch aufgeführten umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden bzw. ist Trümmerschutt abgelagert worden, der erfahrungsgemäß mit Schadstoffen belastet ist. Zur Vermeidung von Gefährdungen beim Umgang mit belastetem Boden wurden Hinweise gegeben.

Außerdem wird auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich hingewiesen. Bei allen Baumaßnahmen mit Erdbewegungen sind daher vor Beginn der Bodenarbeiten die zuständigen Behörden zu konsultieren sowie eine Kampfmittelortung und -beseitigung vorzunehmen. Entsprechendes ist ebenfalls Gegenstand von Regelungen im Baugenehmigungsverfahren.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 65 von 72

Von den übrigen im Bebauungsplan eingetragenen Altstandorten (AKZ 62/209284, 62/209285, 62/231147 und KVA 219481, 62/219455, 62/209 114, 62/219587, 62/101018, 62/203053) wurde das ehemals vermutete Gefahrenpotential nicht bestätigt bzw. sie wurden im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt. Die Altstandorte werden im Altlastenkataster archiviert und der subjektive Risikofaktor wird auf 0,9 gesetzt. Der Eintrag im Bebauungsplan dient der allgemeinen Information und besitzt keine Rechtsfolge.

7.4 Bodenschutz

Auf Grund des in großen Mengen anfallenden Bodenaushubs sollte dieser so weit wie möglich einer Wiedernutzung zugeführt werden. Dies ist insbesondere im Umgang mit unkontaminierten Bodenaushub möglich. Dieser soll daher nach Bodenarten getrennt werden. Der Unterboden kann für flächenhafte Auffüllungen, den Bau von Wellen und vergleichbare Erdanhebungen im Bebauungsplangebiet verwendet werden.

7.5 Baugrundverhältnisse

Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse sind Setzungserscheinungen nicht auszuschließen. Hierauf wird hingewiesen, um ggf. entsprechende bautechnische Vorkehrungen bereits im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren, spätestens jedoch im Baugenehmigungsverfahren selber vorzusehen.

7.6 Grundwasserschutz

Die besondere Problematik des Gebietes und der Neuplanungen besteht in der Ausrichtung der Tunnelanlage sowie der Untergeschosse in Ost-West-Richtung, und somit quer zur Grundwasserströmungsrichtung; damit besteht die Gefahr von Aufstauwirkungen des Grundwassers mit allen Konsequenzen hinsichtlich Gründungs- und Bauwerksschädigungen (besonders kritisch beim denkmalgeschützten Hauptbahnhof) und dem möglichen Freisetzen von Schadstoffen aus bisher vom Grundwasser nicht berührten Altlasten. Zum Bebauungsplan wurde ein umfangreiches hydrogeologisches Gutachten erstellt (s. Gutachten L. 4). Es wurden die möglichen Wechselbeziehungen der geplanten Tiefbauten mit weiteren geplanten Tiefbauten im Stadtinnenbereich geprüft.

Hieraus ergaben sich unmittelbar Restriktionen für die geplante Tiefbebauung im Bebauungsplangebiet, die nach Stand der Dinge räumlich differenziert im Wege der nachfolgenden bauordnungs- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren als maximale Einbindetiefen den Bauantragstellern aufgegeben werden. Bedingt durch diese Grundwasserproblematik wurde zunächst von einer Einbindetiefe der Untergeschosse im Bereich von 107,00 m ü. NN ausgegangen. Aufgrund der technischen Erfordernisse der Tunnelplanung ist jedoch eine Einbindung des Tunnelbauwerks bis auf 105,00 m ü. NN sowie der Gemeinschaftstiefgaragenanlage bis auf 105,50 m ü. NN notwendig. Hierauf wird im Bebauungsplan textlich hingewiesen. Um die oben beschriebenen negativen Effekte zu verhindern, wird ein System zur Dükerung des Grundwassers eingerichtet und dauerhaft betrieben werden.

Die Tiefbebauung Wiener Platz führt in Wechselwirkung mit anderen Planungen im vorgesehenen Endzustand bei Einhaltung des vorgegebenen Planungsrahmens von maximal 105,00 m ü. NN Einbindetiefe im Bebauungsplangebiet Wiener Platz / Prager Straße sowie des vorgegebenen Planungsrahmens in anderen Plangebieten zwar zu deutlichen aber unter Berücksichtigung der technischen Maßnahme der Dükerung des Grundwassers insgesamt verträglichen Veränderungen der Grundwassersituation.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 66 von 72

Zum Schutz des Grundwasserdurchflusses sind im Bebauungsplangebiet nach Beendigung von Tiefbauarbeiten alle Verbaue wieder vollständig zu beseitigen, die der Bauabsicherung dienen und negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben könnten.

Auf Basis des erarbeiteten Grundwassermodells in Verbindung mit einer konservativ gewählten Beurteilungsgrundlage werden auch bei Rückbau aller geplanten Totalverbaue wesentliche zusätzliche Aufstauerscheinungen in Gründungsbereichen des Hauptbahnhofes prognostiziert. Damit sind zur Vermeidung dauerhafter negativer Auswirkungen auf das Grundwasser ad-äquate Grundwasserkommunikationsanlagen (z. B. Düker, Kiesbette u. a.) im Bereich des Tiefgaragensystems Wiener Platz notwendig.

Bei der Errichtung der Tiefbauwerke ist durch geeignete Maßnahmen zu sichern, dass sich der Grundwasserspiegel in der Umgebung nicht wesentlich ändert. Ansonsten ist zu befürchten, dass der erhaltenswerte, relativ alte Baumbestand im Randgebiet des Bebauungsplangebietes trocken fällt und eingeht. Aussagen hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Wasserbehörde getroffen.

Aufgrund der leichten Aggressivität des Grundwassers im Plangebiet müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich der Betonauswahl die entsprechenden Vorschriften beachtet werden (DIN 4030), um einer Zersetzung des Betons entgegenzuwirken.

7.7 Baumschutz

Durch Tiefbauarbeiten (z. B. Straße oder Medienverlegung) dürfen die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht gefährdet werden. Sie sind durch geeignete Maßnahmen (Handschachtung, Abzäunen, Ummanteln, etc.) zu sichern. Da den als zu erhalten festgesetzten Bäumen besondere Bedeutung in Hinblick auf das biotische Potential im Plangebiet zukommt, muss hierauf gesondert hingewiesen werden. Verstöße sind durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu ahnden. Die Gehölzschutzsatzung findet ebenfalls Anwendung.

7.8 Traufhöhe

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut oder die Höhenlage von Brüstungsgeschosskanten vor Rücksprüngen zu Staffelgeschossen bezeichnet. Die Traufhöhe gibt insofern nicht die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen an.

7.9 Schallschutz

Art und Umfang der erforderlichen Schallschutzvorkehrungen in den entsprechend bezeichneten Bereichen lassen sich erst bei einer Konkretisierung der Planung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ermitteln. Hierzu wird auf das entsprechende schalltechnische Gutachten verwiesen, das der Ermittlung der Lärmpegelbereiche und der daraus resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde gelegen hat und Grundlage für die weitere Konkretisierung der Einzelmaßnahmen (Schallschutzfenster) ist.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 67 von 72

7.10 Stadtbildrahmenplanung

Aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bebauungsplangebiet und ihrer Auswirkung auf die Einzelbauvorhaben (Gestaltung von Übergängen vom öffentlichen Raum zu privaten Baugrundstücken) wird gesondert auf die Stadtbildrahmenplanung verwiesen.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 68 von 72

I VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Die Landeshauptstadt Dresden hat mit der Deutschen Pfandbrief-Immobilienmanagement Aktiengesellschaft einen Rahmenvertrag zur Entwicklung und Gestaltung der Innenstadt Dresdens im Bereich der Prager Straße geschlossen. Auf dieser Basis wurde zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Aufbaugesellschaft Prager Straße mbH Dresden (AGP) ein Maßnahmeträgervertrag geschlossen, der die Planung und Durchführung der Erschließung und Herrichtung der Prager Straße und des Prager Platzes zum Ziel hat. Dieser Vertrag wurde am 25.10.1996 vom Regierungspräsidium Dresden mit Auflagen genehmigt.

Aufgrund der Überlagerungen verschiedener Bauwerke von Hoch- und Tiefbau sowie der sehr komplexen Ver- und Entsorgungsanlagen im hochverdichteten zentralen Bereich des Bebauungsplanes, zwischen Wiener Platz, Reitbahnstraße, St. Petersburger Straße und Prager Platz, ist eine gleichzeitige Erstellung der unterirdischen Verkehrsanlagen sowie der Untergeschosse der zukünftigen Hochbauten aus konstruktiven und bauphysikalischen Gründen sinnvoll.

Soweit im Plangebiet westlich der St. Petersburger Straße Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden, erfolgen sie als freiwillige Maßnahmen in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Maßnahmeträger AGP. Für den Teil des Plangebietes östlich der St. Petersburger Straße wurde mit Beschluss vom 09.05.2000 ein gesetzliches Umlegungsverfahren eingeleitet.

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 69 von 72

L GUTACHTEN

- L.1 IPRO Dresden, Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH
Rahmenerschließungskonzeption Wiener Platz, Dresden
Dresden, 21.06.1995
Ergänzende Studie als Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 123
Dresden, 14.05.1996
- L.2 Emch & Berger Architekten und Ingenieure GmbH, Dresden
Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)
Dresden, 19.07.1996
- L.3 Emch & Berger GmbH, Dresden
Konfliktanalyse zur UVU
Dresden, 04.11.1994
- L.4 Projektgemeinschaft Jessberger & Partner / Umweltbüro Vogtland GmbH
Hydrogeologisches Rahmengutachten Dresden-Innenstadt, Teilbericht Bereich Prager
Straße/ Wiener Platz
Leipzig/Dresden, 11.01.1996
- L.5 Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH Dresden
Gutachten Altlasten-Gefährdungsabschätzung Wiener Platz (B-Plan Nr.123)
Dresden, 1995
- L.6 IHU GmbH Dresden
Historische Erkundungen zu neun kontaminationsverdächtigen Altablagerungen im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123
Dresden, 1995
- L.7 DGC (Dresdner Grundwasser Consulting) GmbH
Gutachten über den Einfluss der Tiefbebauung Prager Straße Süd/Wiener Platz auf
das Grundwasserregime
Dresden, 1995
1. Nachtrag, Dresden 1995
- L.8 DGC
Studie - Untersuchung zum Strömungsverhalten des Grundwassers im Zentrum der
Landeshauptstadt Dresden unter Berücksichtigung des Einflusses zukünftiger
Tiefbaumaßnahmen
Dresden, 1994
- L.9 Genest
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 - Dresden, Wiener Platz / Gut-
achten Nr. DR 96010
Dresden, 03.07.1996
- L.10 Ingenieurbüro Dr. Ing. A. Lohmeyer
Fachgutachten Klima und Lufthygiene Wiener Platz Dresden
Radebeul, 1995, überarbeitet 1997

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 70 von 72

- L.11 DWD (Deutscher Wetterdienst) Bioklimatisches Gutachten
Untersuchungen bezüglich Wärmebelastungen im B-Plan-Gebiet 123 in Dresden
Freiburg, 1995
- L.12 DWD
Amtliches Gutachten zur Abschattung im B-Plan-Gebiet 123 in Dresden,
Offenbach, 1995
- L.13 Ingenieur und Planer Emch + Berger GmbH
Biotopbestandserfassung B-Plan Nr. 123 Prager Straße / Wiener Platz
Dresden, 1995
- L.14 Waning Consult GmbH, Architekten Ingenieure
Verkehrstechnischer Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 123 "Wiener Platz",
Dresden -Verkehrerschließungsplan-
Bochum, 1995
- L.15 Kötter Ingenieure
Gutachten 30688, Schallimmissionsprognose B-Plan Nr. 121 und 122 (Erweiterung
Unterfahrung Wiener Platz)
Dresden, 1992
- L.16 Ingenieurgemeinschaft Umweltschutz (IGUS)
UVU für den B-Plan Nr. 102,
Dresden, Juli 1993
- L.17 Genest
Schätzung der zu erwartenden Kosten für passiven Schallschutz und schalltechnische
Auslegung des Abluftkamins
Dresden, 19.07.1996
- L.18 Fischer, Nickel & Partner, Planungsgruppe Landschaft + Umwelt
Grünordnerischer Fachbeitrag
Dresden, im Oktober 1995, überarbeitet 19.08.1996
- L.19 Technische Universität Dresden
Entwicklung eines Emissionsmodells für Pkw-Stellplätze
Dresden, 30.05.1995
- L.20 Genest
Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten zum B-Plan 123, Wiener Platz
Gutachten DR 98022
Dresden, 28.05.1998
- L.21 Dr.-Ing. Peter Küffner
Beurteilung der Belüftung und Beleuchtung der Bestehenden Bebauung MK 7
im Falle der Bebauung des MK 8
Dresden, 24.03.1999

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 71 von 72

- L.22 Dr.-Ing. Peter Küffner
Ergänzungsgutachten zur Beurteilung der Belüftung und Beleuchtung der
bestehenden Bebauung MK 7 im Falle der Bebauung MK 8
Dresden, 13.12.1999
- L.23 Ingenieurbüro Dr.-Ing. Achim Lohmeyer
Beurteilung der Verschattung und Beleuchtung
Dresden, August 2001

Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2002

Fassung vom 24.01.2002

Seite 72 von 72

M QUELLEN

- M.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
Dresden, 1994
- M.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge
verbindlich seit dem 03.05.2001
- M.3 Flächennutzungsplan (FNP)
in seiner am 10.12.1998 bekannt gemachten Fassung
- M.4 Liste der Kulturdenkmäler im Freistaat Sachsen
Dresden, 1992

N Anlagen zur Begründung

- N.1 Emch & Berger Architekten und Ingenieure GmbH, Dresden
Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) Zusammenfassung
Dresden, 29.07.1996
- N.2 Dr.-Ing. Peter Küffner
Ergänzungsgutachten zur Beurteilung der Belüftung und Beleuchtung der
bestehenden Bebauung MK 7 im Falle der Bebauung MK 8
Dresden, 13.12.1999
- N.3 Ingenieurbüro Dr.-Ing. Achim Lohmeyer
Ergänzende Betrachtung zur Verschattung und Beleuchtung
Dresden, August 2001