

# Anlage 2

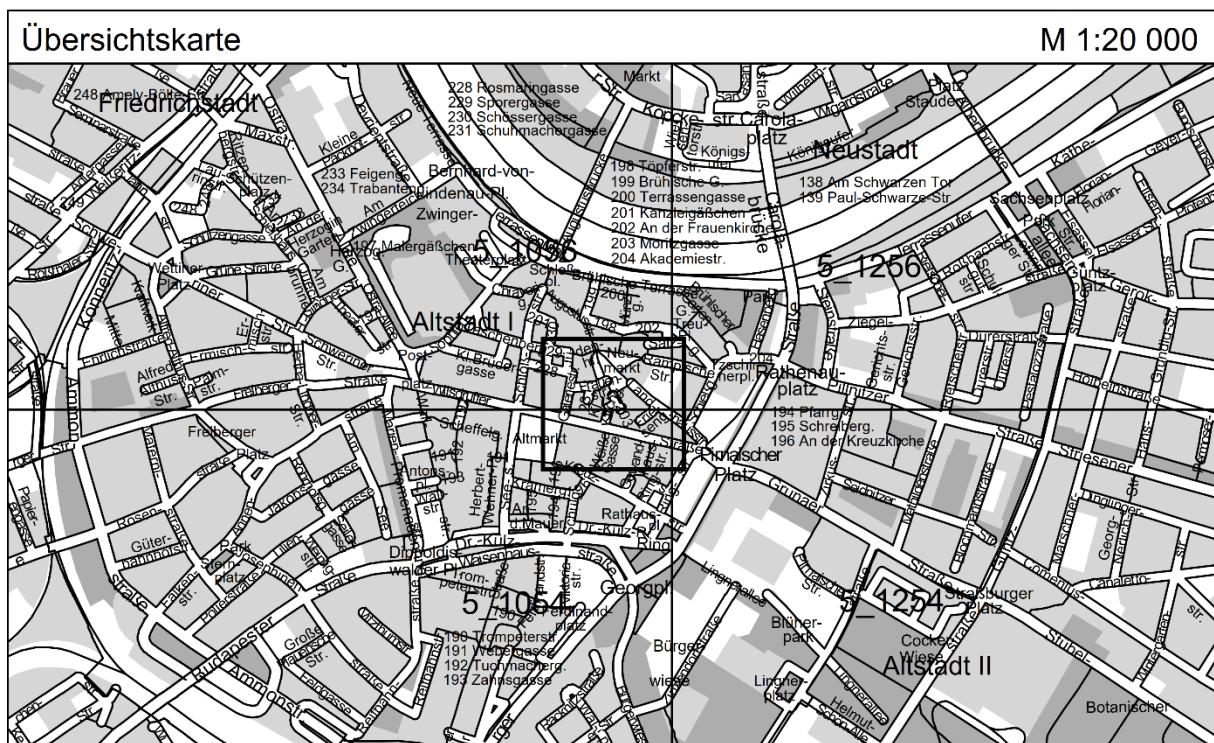
## Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

### Bebauungsplan Nr. 3057 Dresden-Altstadt I Nr. 51, Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom

- Entwurf -

Fassung vom 29.10.2025



Dr. Lerm

Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Mobilität

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

**INHALT**

<b>Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs</b>	<b>4</b>
<b>Einführung zum Entwurf für die Unterrichtung und Beteiligung</b>	<b>4</b>
<b>1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>5</b>
<b>2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>7</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	9
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Fachplanungen	10
3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	10
3.3.2 Weitere Bebauungspläne im Umfeld	11
3.4 Gender Mainstreaming	11
<b>4 Umweltbelange</b>	<b>11</b>
<b>5 Erschließung</b>	<b>14</b>
5.1 Verkehrserschließung	14
5.2 Stadttechnische Erschließung	15
5.2.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung	16
5.2.2 Entwässerung	16
5.2.3 Energieversorgung	17
5.2.4 Heizung	17
5.2.5 Stadtbeleuchtung	17
<b>6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>17</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1.1 Geltungsbereich	17
6.1.2 Art der baulichen Nutzung	18
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung	19
6.1.4 Bauweise	20
6.1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports	20
6.1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	21
6.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen	22
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 3 von 31

6.2.1	Fassaden	22
6.2.2	Tür und Fensteröffnungen	23
6.2.3	Dächer	23
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung</b>	<b>24</b>
7.1	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	24
7.2	Klimawandelanpassung	25
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Plandurchführung / Kosten</b>	<b>28</b>
9.1	Auswirkungen der Planung / Bodenordnung	28
<b>10</b>	<b>Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung</b>	<b>29</b>
10.1	Erschließung	29
10.2	Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen	29
10.3	Sonstige Kosten (z. B. Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen)	29
<b>Teil B: Anlagen</b>		<b>31</b>
<b>Teil C: Gutachten/Quellen</b>		<b>31</b>

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

---

Fassung vom 29.10.2025

Seite 4 von 31

**Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs****Einführung zum Entwurf für die Unterrichtung und Beteiligung**

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 6. Juni 2019 (A0575/19) wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die originalgetreue Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom an einem vom historischen Standort abweichenden Standort bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und anschließend das Grundstück auszuschreiben. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3057 (V0173/19) wurde am 9. September 2020 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften (ASBVL) gefasst.

In der vorliegenden Begründung zum Entwurf werden die wesentlichen Themen und Aspekte des Planprozesses aufgeführt. In Zusammenhang mit der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange eingeholt. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden Rahmenbedingungen und Interessen nebeneinander bewertet und abgewogen um so im weiteren Prozess einen ausgewogenen Entwurf für die öffentliche Auslegung und den Satzungsbeschluss zu erarbeiten.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 5 von 31

**1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3057, Dresden-Altstadt I Nr. 51, Neumarkt, Quartier IV / Hotel Stadt Rom umfasst ca. 2.015 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden durch eine fiktive Linie senkrecht vor der Fassade des Heinrich-Schütz-Hauses, Neumarkt 12, in Richtung Osten ca. 10 Meter nördlich der nach Westen verlängerten Gebäudeflucht des Steigenberger Hotels, Neumarkt 9,
- im Osten durch die Fassade des Steigenberger Hotels, Neumarkt 9, und Moritzgasse 1, sowie die Westfassade der Wilsdruffer Straße 10 in der Kleinen Kirchgasse,
- im Süden durch eine Linie auf der Flurstücksgrenze zwischen der Südecke der Moritzgasse 1 bis zur Nordecke und entlang der Nordfassade der Wilsdruffer Straße 10 sowie auf der Flurstücksgrenze entlang der südlichen Gebäudeflucht zwischen Wilsdruffer Straße 10 und Wilsdruffer Straße 14 sowie entlang der Nordfassade der Wilsdruffer Straße und
- im Westen durch die Ostseite der Wilsdruffer Straße 14 in der Kleinen Kirchgasse, die Ostfassade der Heinrich-Schütz-Residenz und der Verlängerung der Gebäudeflucht der Heinrich-Schütz-Residenz auf der Flurstücksgrenze bis zur Nordfassade der Wilsdruffer Straße 14.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

die Flurstücke 3255/1, 3255/2; 2642/4;  
und Teile der Flurstücke 2644/9; 2644/10; 3250/6;

der Gemarkung Altstadt I.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 113,0 m NHN im historischen Stadtzentrum am Neumarkt und ist, mit Ausnahme der Pflanzbereiche der vorhandenen Bäume, weitestgehend mit Natursteinoberflächen versiegelt. Die Höhendifferenzen im Planungsbereich liegen unter 0,5 m.

Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für eine Planaufstellung nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Geltungsbereich die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 2.015 m<sup>2</sup> unter der Anwendungsgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und des Weiteren durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 6 von 31

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Durch das Planverfahren nach § 13a BauGB soll die Innenentwicklung der Städte gestärkt werden, damit die Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten verringert und somit zu größerer Nachhaltigkeit beigetragen werden. In diesem Sinne ist die Planung zur Weiterentwicklung des innerstädtischen Gebietes am Neumarkt für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB geeignet.

Bis 1945 befand sich am Standort das Gebäude „Hotel Stadt Rom“ mit sechs oberirdischen Geschossen als Abschluss eines parzellierten Quartiers in geschlossener Bauweise (Baublock), welches sich zwischen Neumarkt und König Johann Straße (heute Wilsdruffer Straße) erstreckte.

Zwischen dem „Hotel Stadt Rom“ und dem heutigen, teilweise auf dem historischen Stadtgrundriss wiedererrichteten Quartier VI mit der Heinrich-Schütz-Residenz, Neumarkt 11 und 12 (zugleich Heinrich-Schütz-Haus), führte vor 1945 die abschnittsweise weniger als 4 Meter breite Kleine Kirchgasse. In Folge der Bombardierung der Dresdner Innenstadt im Zweiten Weltkrieg wurde das „Hotel Stadt Rom“ schwer beschädigt und nach Kriegsende abgetragen.

Aus den Trümmern konnten ca. 41 Fassadenelemente (Spolien) geborgen werden. Diese sind bis heute in dem Lapidarium in der Zionskirche eingelagert. 1961 - 1962 wurde südlich des historischen Standortes des „Hotel Stadt Rom“ die Wohn- und Geschäftshäuser an der Wilsdruffer Straße errichtet. Die zu dieser Zeit neu angelegte Kleine Kirchgasse endete unvermittelt am südlichen Rand des zu dieser Zeit brachliegenden Neumarktes. Das ehemalige Flurstück des „Hotel Stadt Rom“ blieb unbebaut und wurde, wie ein Großteil der umliegenden Grundstücke, als Verkehrsfläche genutzt.

Im Rahmen des Wiederaufbaus am Neumarkt kam es bisher nicht zur Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung an diesem Standort. 2008 wurde das Flurstück vorerst mit neun Säuleneichen bepflanzt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet, um den öffentlichen Raum im Stadtzentrum aufzuwerten.

Im Norden grenzt der Platzraum des Neumarktes an den geplanten Neubau an. Über das Jahr findet eine intensive Mehrfachnutzung des Platzes statt. Insbesondere erfolgt dies in der Adventszeit mit dem thematischen Weihnachtsmarkt und im Sommer mit dem Stadtfest.

Die platzseitigen Erdgeschosse beherbergen etliche kleine Läden und gastronomische Einrichtungen, von welchen im Platzraum auch Freischankflächen bedient werden. Darüber hinaus wird der Platzraum kontinuierlich von Sondernutzungen und Veranstaltungen mit kulturellen Schwerpunkten wie zum Beispiel Kunstaktionen, Filmvorführungen und Musikveranstaltungen genutzt. Darüber hinaus dient der Platzraum der Erschließung der umliegenden Quartiere und wird auch häufig für Versammlungen und Kundgebungen genutzt.

Im Osten schließt das Quartier IV mit dem Steigenberger Hotel de Saxe an. Im Westen befindet sich das Quartier V mit der Heinrich-Schütz-Residenz mit Seniorenwohnungen in den Obergeschossen sowie Läden und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 7 von 31

Im Süden schließt die Nordseite der strassenbegleitenden Gebäude der Wilsdruffer Straße mit Handel und Gewerbenutzungen in den ersten beiden und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen an.

Mit der Errichtung der Bebauung an der Wilsdruffer Straße wurde diese und die (neue) Kleine Kirchgasse verbreitert; letztere um ca. 20 Meter nach Osten verlegt. Aus diesem Grund führt die Kleine Kirchgasse heutzutage direkt von der Wilsdruffer Straße aus nach Norden auf das ehemalige Grundstück des Hotel Stadt Rom.

In Anbetracht der zentralen innerstädtischen Lage und des Nutzungsspektrums der Nachbarschaft ist eine Nutzungseignung, die einem Kerngebiet (MK) nach der BauNVO nahekommt, plausibel. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zu Belichtung und Besonnung ist diese Nutzung im Vergleich zum Urbanen Gebiet (MU) die bessere Nutzungseignung, denn eine Wohnnutzung ist damit nur ausnahmsweise möglich.

## **2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Auf Grund der Komplexität der städtebaulichen Struktur, der Erschließung, der Eigentumsverhältnisse der Nachbarschaft und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wie beispielsweise das Abstandsflächengebot, können die städtebaulichen Zielvorstellungen kaum im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nach § 34 BauGB umgesetzt werden.

Auf Grund der äußerst prominenten Lage im Stadtzentrum in direkter Nachbarschaft der zwischen 1993 bis 2006 wiederaufgebauten Frauenkirche ist ein besonderes öffentliches Interesse für die Grundstücksentwicklung zu erwarten.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden die Planungsziele der Öffentlichkeit kommuniziert, und im Rahmen der Beteiligung werden Möglichkeiten gegeben, auf den Planprozess durch Stellungnahmen mit Kritikpunkten und Anregungen Einfluss zu nehmen.

Die Zielvorstellungen für das Neumarktgebiet wurden 1996 in dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan, dem „Städtebaulich-gestalterischen Konzept“ für den Neumarkt mit dem Wiederaufbau der Quartiere I-VIII um die Frauenkirche auf historischem Stadtgrundriss als Planungsziel formuliert.

Einige historische Gebäude, darunter auch das ehemalige „Hotel Stadt Rom“, sind in diesem Rahmenplan als so genannte Leitbauten für die originalgetreue Rekonstruktion vorgesehen. Die Rekonstruktion am historischen Standort hat sich wegen der sehr geringen Abstände zur Nachbarbebauung bisher bauordnungsrechtlich als nicht umsetzbar erwiesen. In der Folge wurden alternative Umsetzungsvarianten, u.a. im Rahmen des 2011 abgeschlossenen Werkstattverfahrens „Schichten der Stadt“ erarbeitet und die städtebauliche Zielstellung angepasst.

Mit dem Stadtratsbeschluss A0575/19 vom Juni 2019 soll die historische Gebäudegeometrie des Hotel Stadt Rom „geringstmöglich in Richtung Moritzgasse“ verschoben werden um die Rekonstruktion des Gebäudes als räumlichen Abschluss des Neumarktes im Süden realisieren zu können. Damit ist eine Anpassung der städtebaulichen Einbettung des Baukörpers verbunden, denn er wird aus der historischen Blockrandbebauung herausgelöst und als Solitär den Platzabschluss bilden. Diese Situation hatte sich bereits im „Städtebaulich-gestalterischem Konzept“ angedeutet, so dass die neue Situation sich diesbezüglich nur geringfügig von den Zielen des

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 8 von 31

Rahmenplans unterscheidet, und die städtebauliche Gestaltungsidee für die geplante Wiedererrichtung legt weiterhin den Fokus auf die räumliche Fassung des Platzraumes durch eine kleinsteilige räumliche Ergänzung als bauliche Innenentwicklung in der optimal erschlossenen Lage. Die gegenwärtig an der Stelle des Hotel Stadt Roms befindlichen Bäume bilden zwar stadtökologisch eine grüne Oase, leisten aber keinen gleichwertigen, räumlich erlebbaren Platzabschluss.

Darüber hinaus soll durch den geplanten Solitärbau des Hotel Stadt Rom eine Verflechtung der beiden hochfrequentierten öffentlichen Räume, Neumarkt und Wilsdruffer Straße entstehen. Das Erfordernis einer zusammenführenden Gestaltung resultiert aus der derzeitigen Erscheinung der Wilsdruffer Straße als trennende verkehrstechnische Anlage.

Es ist städtebaulich vertretbar und plausibel das Gebäude nordöstlich Richtung des Steigenberger Palais de Saxe zu verschieben und die Errichtung nur „so nah wie möglich“ am historischen Standort umzusetzen.

Auf Grund der heutigen Platzgestaltung ist ein Durchblick durch die Moritzgasse aufgrund des Bestands entlang der Wilsdruffer Straße nicht mehr gegeben, und auch der Durchblick durch die Kleine Kirchgasse wäre nicht mehr möglich. Anstelle von unausgewogenen und bauordnungsrechtlich schwer zu bewältigenden Straßenbreiten bei Festhalten am historischen Standort erfährt der Bau durch die Verschiebung eine Zentrierung zwischen Palais de Saxe und Heinrich-Schütz-Residenz; und es entstehen räumlich ausgeglichene Freiräume und Durchwegungen.

Zusammengefasst entspannt die Verschiebung des Gebäudes die räumliche Enge gegenüber der Wiedererrichtung auf dem historischen Gebäudegrundriss.

Wie Prof. Thomas Will es in einem Referat im Rahmen des 2011 durchgeföhrten Werkstattverfahrens „Schichten der Stadt“ erläuterte, geht es beim Wiederaufbau des Hotel Stadt Rom nicht um eine reine Rekonstruktion, sondern wie bei etlichen wiederaufgebauten Gebäuden am Neumarkt, um einen interpretierenden Wiederaufbau. Im Mittelpunkt steht die Wiederherstellung des Stadtraums in seiner Grundform um historisch stadtökologische Qualitäten an diesem identitätsstiftenden Ort zu erlangen. Daneben finden sich in Dresden mit der Semperoper oder der Dreikönigskirche durchaus vergleichbare Wiederaufbauten, bei denen der Standort angepasst wurde.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine von § 6 Abs. 5 SächsBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Die Voraussetzungen für eine diesbezügliche Festsetzung sind gegeben, da hierfür ausschließlich städtebauliche Gründe herangezogen werden; im vorliegenden Fall die Herstellung eines Platzabschlusses in prominenter innerstädtischer Lage mit hoher baulicher Dichte. Im Rahmen der Einzelfallbetrachtung wurde anhand von Gutachten (Belichtung) und 3D Simulationen (Besonnung) nachgewiesen, dass prinzipiell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der durch die Planung von § 6 Abs. 5 SächsBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen bei Realisierung der festgesetzten Geometrie und Nutzung des zulässigen Bauvolumens gewahrt sind.

So wird tendenziell durch das geplante Vorhaben die Besonnung der Nachbargebäude auf Ost- und Westseite in Teilen beeinträchtigt, jedoch in Bezug auf die Belichtung nachgewiesen, dass die Beeinträchtigung einer Nutzung des Hotels de Saxe nicht entgegensteht und im Fall der

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 9 von 31

Heinrich-Schütz-Residenz durch den Neubau keine planungsbedingte Änderung der Qualitäts-einstufung der Tageslichtversorgung abgeleitet werden kann. (siehe Gutachten 3 und 4) Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Nutzung des Baufeldes in historischer Gebäudekubatur des Hotel Stadt Rom geschaffen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestimmen den rechtlichen Rahmen, um die Errichtung eines Bauwerks mit den originalgetreuen Maßen des gut dokumentierten Gebäudes „Hotel Stadt Rom“ zu ermöglichen. Angemessene Spielräume für die Gebäudegeometrie werden bewusst offen gehalten, damit die vertiefte Planung auf Grundlage fortgeschriebener Recherchen zur historischen Bemessung des Gebäudes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar wird.

Vor allem sollen Planungsspielräume nach Süden bei der Ausbildung der Baumassen und der Fassadengestaltung als auch die Errichtung von stadtraumbildenden Kleinstkonstruktionen wie Pergolen, daneben aber auch Strauch- oder Baumpflanzungen oder die Herstellung möglicher Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ermöglicht werden um so angemessen auf Gebäude und öffentliche Räume der Umgebung reagieren zu können.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach den Eigenschaften des historischen Vorgängerbaus, um somit der hochbaulichen Entwicklung einen klaren Rahmen zu geben.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Landeshauptstadt Dresden ist die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) in der Raumordnung zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013) formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren. Dies bedeutet auch die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen zu konzentrieren.

Weitere Standortvorteile der Zentralen Orte werden mit „Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur“ (vgl. Entwicklungsziel Z 1.3.1) gebildet, indem die Verflechtung von innerstädtischen gewerblichen Nutzungen mit innerstädtischem Wohnen die Grundlage urbaner Lebensqualität sichert.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit dem 17. September 2020) besteht nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 nunmehr aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2. Der Regionalplan weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diesem Entwicklungsgebot ist immer dann Rechnung getragen, wenn der Bebauungsplan die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans planerisch forschreibt und in Form von verbindlichen Festsetzungen konkretisiert. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion „Zentrum“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird mit der vorliegenden Planung und Festsetzung auf ein Kerngebiet entsprochen; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

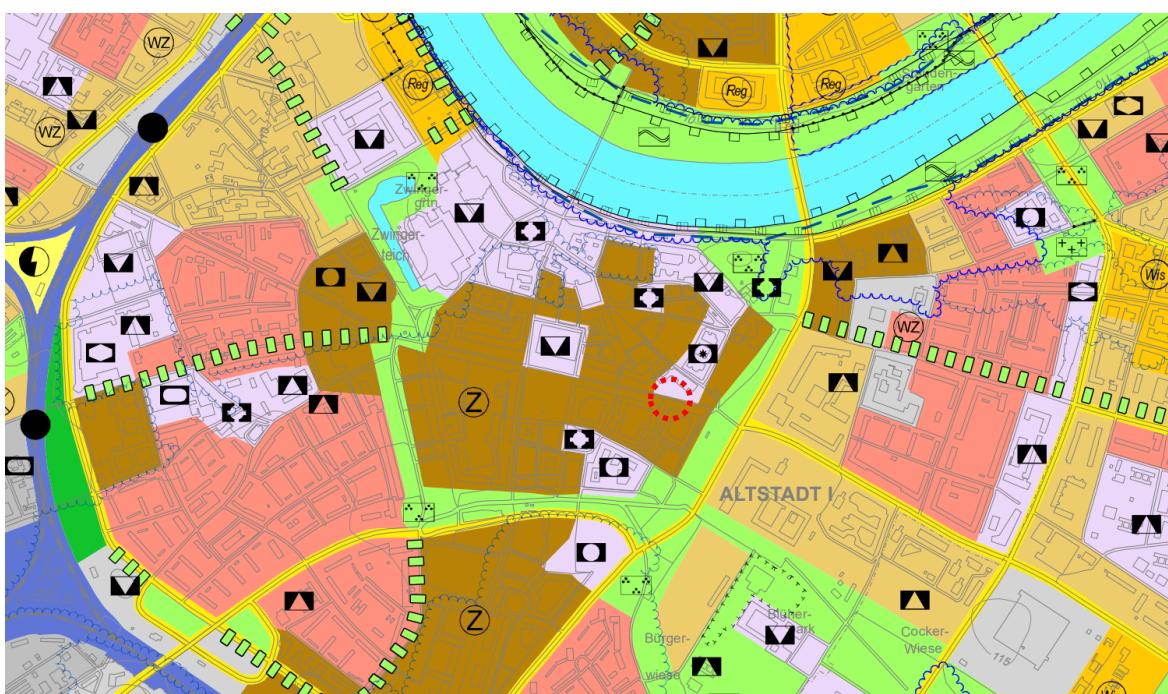


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Hauptplan) 2020 © Amt für Geodaten und Kataster und Amt für Stadtplanung und Mobilität, mit blauer Wolkenform umrandet ist das Überschwemmungsgebiet als Nachrichtliche Übernahme.

### 3.3 Fachplanungen

#### 3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2035+“ als gesamtstädtisches Steuerungsinstrument beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Schwerpunkttraum 1 „Innenstadt“ des INSEK mit den vier Zukunftsthemen „Kulturstadt in Europa“, „Stadt mit Leistungskraft“, „Lebenswerte Stadt für alle“ und „Resourcenschonende und klimaresiliente Stadt“.

Mit der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 3057 und seinen Festsetzungen werden Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbe und Wohnungsangebote bei baulicher Nachver-

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 11 von 31

dichtung in diesem „Schwerpunkttraum 1 : Innenstadt“ geschaffen und damit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Allgemeinen, wie auch im Speziellen dem Ziel 18 „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen; ein Baustein hin zu einem kompakten, funktional gemischten Quartier liegt damit vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine direkte Auswirkung auf die kommunale Grundstücksstrategie und sollen im Wesentlichen nur die angestrebte städtebauliche Neuordnung, unabhängig von zukünftigen Eigentümerverhältnissen und Bauträgerschaft, im Geltungsbereich ermöglichen.

### **3.3.2 Weitere Bebauungspläne im Umfeld**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Nutzungskonzeptes innerstädtischer Plätze – Geltungsbereich Neumarkt“; letzterer muss nach Realisierung des Neubaus angepasst werden.

Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 331 B, Dresden-Altstadt I Nr. 3, Neumarkt, Quartier IV/Süd mit seinem Geltungsbereich unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 3057 an. Geltende Festsetzungen zu den Verkehrsflächen dieses benachbarten Bebauungsplans wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Westen grenzt der VB Plan Nr. 660, Dresden-Altstadt I, Neumarkt Quartier V.2-Neumarkt/Frauenstraße an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3057 an und überlappt mit seinem Geltungsbereich diesen.

Geltende Festsetzungen zu den Verkehrsflächen dieses benachbarten Bebauungsplans im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

### **3.4 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung zeigt Rahmenbedingungen auf, wie eine hochbauliche Entwicklung in einem Bereich mit gutem Versorgungs- und Infrastrukturstandard erfolgen kann; eine gute und gleichberechtigte Zugänglichkeit zu Fuß, mit dem Rad, ÖPNV oder PKW ist gegeben.

Die öffentlichen Räume im Plangebiet sind gut einsehbar und belichtet und bieten gute Voraussetzungen für eine gleichberechtigte und sichere Nutzung rund um die Uhr.

### **4 Umweltbelange**

Da es sich bei dem Planverfahren der Innenentwicklung um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 12 von 31

Erstellung eines Umweltberichtes. Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, sind nachfolgend die umweltrelevanten Sachverhalte dargestellt.

**TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT**

Im Jahr 2008 wurde das historische Baufeld des Hotel Stadt Rom als öffentliche Freifläche mit Sitzgelegenheiten und neun Säuleneichen gestaltet. In Zusammenhang mit einer Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom in seinen historischen Maßen in verschobener Lage muss voraussichtlich der gesamte Baumbestand gefällt werden. Der Bebauungsplan dient der innerstädtischen Verdichtung, so dass für diesen Standort die baulichen Entwicklung Priorität bekommen soll. Die Kompensation der Fällung der Bäume wird entsprechend der aktuellen Fassung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden ausgeglichen.

- **BODEN**

Das Plangebiet im Dresdner Stadtzentrums ist vollständig anthropogen überformt. Mit Ausnahme Baumscheiben über den Wurzelbereichen der bestehenden Bäume ist das Plangebiet vollständig versiegelt.

- **WASSER**

Das Grundwassermodell liegt vor.

- **LUFT/KLIMA**

Das Gebiet liegt innerhalb der stadtclimatischen Sanierungszone. Im Planverfahren wurden die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung unter den geltenden Rahmenbedingungen berücksichtigt und im Rahmen der beschränkten Möglichkeiten als wirksame Maßnahmen eine Dachbegrünung sowie Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der zentralen Lage und unter Beachtung des Planungsziels – Wiederherstellung als Leitbau – kann an dieser Stelle nur ein festgesetzter Anteil an extensiv begrünter Dachfläche einen Mindestanteil an Gebäudebegrünung sicherstellen.

Möglichkeiten der Verschattung und sonstige hochbauliche Maßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Die Fällung der Bäume beendet die weitere Speicherung an CO<sup>2</sup> an dieser Stelle. Vegetation trägt regelmäßig signifikant zu einer Verbesserung des Lokalklimas aufgrund der Schatten spendenden Funktion des Blattwerks, der Absorption von Solarstrahlung, von Verdunstung und Kühlen sowie der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Diese Qualitäten werden durch den Verlust der Bäume eingeschränkt und sollen durch Ersatzpflanzungen in innerstädtischer Lage kompensiert werden. (siehe Kap. 7)

**LANDSCHAFT UND PLATZRAUM**

Der Neumarkt als öffentlicher Raum ist im Wesentlichen von einem stark eingeschränkten motorisierten Individualverkehr charakterisiert; zu festgelegten Zeiten findet die Belieferung der Gewerbetreibenden und Institutionen am Platz statt. Der vollständig mit Natursteinoberflächen versiegelte Platzraum gewinnt seinen besonderen Charakter durch seine Fassung zwischen den

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 13 von 31

parzellierten Quartieren und kleinteilig gegliederten Fassaden mit ihren vorgelagerten Gehwegbereichen und Freisitzflächen.

Untergeordnet befinden sich im Platzraum denkmalgeschützte Plastiken, Brunnen und Trinkbrunnen, das „grüne Gewandhaus“ mit 28 Platanen, die erwähnten neun Säuleneichen auf dem historischen Grundstück des Hotel Stadt Rom, Erinnerungsorte mit Schrifttafeln und öffentliche Sitzgelegenheiten, ergänzt von den Freischankflächen und Eingangsbereichen der Läden, Cafés und Restaurants.

Mit der Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom am verschobenen Standort soll der Platzraum des Neumarktes auch nach Süden, den historischen Zustand vor 1945 interpretierend, baulich gefasst und der räumliche Charakter des Platzraumes vollständig wiederhergestellt werden. Dieser Abschluss wird durch die gepflanzten Bäume im Planungsgebiet nicht erreicht.

Dennoch ist anzumerken, dass die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen vordergründig einen repräsentativen Charakter bei der Inszenierung des innerstädtischen Stadtraumes haben; schattenspendende Bereiche unter den Baumkronen stiften in diesem Zusammenhang gleichzeitig ortsspezifische Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten.

**MENSCH UND GESUNDHEIT**

Die baulich verdichteten Bereiche der Innenstadt bieten heute gleichzeitig großzügige und reichgestaltete öffentliche Räume für Gäste, Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt. Weitläufige, verkehrsberuhigte Bereiche im Umfeld ermöglichen eine große Bewegungsfreiheit für Fuß- und Radverkehr. Die Innenstadt ist außerdem aus allen Teilen der Stadt durch den ÖPNV gut erreichbar. So sind soziale, kulturelle und gewerbliche, intensiv genutzte eng beieinanderliegende Stadträume entstanden. Diese bestehenden innerstädtischen Qualitäten sollen mit der Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom weiter verstärkt werden.

**• DARSTELLUNG DER VERMEIDUNG VON EMISSIONEN**

Mit der Festsetzung des Baugebiets als Kerngebiet (MK) gehen Grenzwerte für Emissionen einher, die mit den Nutzungen im benachbarten Bestand vergleichbar sind.

**• ERHALTUNG EINER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT**

Mit der Festsetzung einer anteiligen Gebäudebegrünung kann die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität der Innenstadt zusätzlich gefördert werden. Mit der guten Erschließung durch ÖPNV, einer festgesetzten maximalen Anzahl an Stellplätzen, und durch die verkehrsberuhigten Bereiche der Umgebung werden insbesondere Nutzungen privilegiert, die mit einem geringen Aufkommen von MIV auskommen und somit auch zur Erhaltung der Luftqualität beitragen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 14 von 31

**5 Erschließung****5.1 Verkehrserschließung**

Die Baufelder sind im Bestand erschlossen.

Das Planungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden und befindet sich im Stadtzentrum weniger als 200 Meter von der Straßenbahnhaltestelle am Altmarkt und weniger als 200 Meter von Straßenbahnhaltestelle und Mobi-Punkt Pirnaischer Platz entfernt.

Mit dem Bebauungsplan kann Baurecht für eine oberirdische Bruttogeschoßfläche bis ca. 2.950 m<sup>2</sup> entstehen. Gemessen an den bestehenden Baumassen der näheren Umgebung ist dieser Zuwachs an Geschoßfläche im Gebiet als geringfügig zu bewerten. Die Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen bleibt entsprechend gering.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs zu diesem Bebauungsplan wurde der zeichnerische Nachweis erbracht, dass die Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung für bestehende Gebäude als auch für den geplanten Neubau (für ein dreiachsiges Fahrzeug) möglich sind. (Gutachten 1)

**Folgemaßnahmen – weiterführende Verkehrsplanungen**

Aufgrund der von der Bestandsituation durch den Neubau abweichende Gestaltung und Dimensionierung des Verkehrsraums folgt auf die hochbauliche Umsetzung des Bebauungsplanes eine umfassende Umstrukturierung, Neugestaltung des allseitig umliegenden öffentlichen Verkehrsraumes.

Darüber hinaus ist nur insofern eine übergeordnete Verkehrsplanung erforderlich, als dass die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Aufstellflächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutzkonzepts zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren muss der Grundsatz für die Entsorgung entsprechend der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftssatzung) sowohl für den Neubau als auch, bei Anpassung der Dimensionierung des öffentlichen Verkehrsraumes, für die benachbarten Grundstücke eingehalten werden. Dass die prinzipielle Erreichbarkeit der Bestandsgebäude mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug nach Errichtung des Gebäudes möglich ist, wurde mittels Schleppkurvennachweis bestätigt. (siehe Gutachten 1)

Es ist bei der Freianlagenplanung im Zuge der Ausführung sicher zu stellen, dass u.a. der nordöstlich verlaufende Fußweg für gehbehinderte und mobilitätseingeschränkte Menschen und Personen mit Kinderwagen eine entsprechende Breite erhält.

Die Möglichkeit der Wiederherstellung der vorhandenen Sitzmöglichkeiten kann im Rahmen des Umbaus der angrenzenden Verkehrsräume erfolgen.

**FEUERWEHR**

Das Einhalten der Mindestmaße/-werte nach DIN 14090:2024-02 im vorliegenden Bebauungsplan wurde mit der Feuerwehr abgestimmt. Auf allseitige Aufstellflächen von 5 x 11 m (dabei mindestens 3,50 m der 5 m befestigt) kann verzichtet werden, wenn ein 2. Rettungsweg baulich hergestellt wird. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 15 von 31

Im rückwärtigen Hofbereich der Wilsdruffer Straße 4-10 befinden sich zahlreiche, gekennzeichnete Aufstellflächen für die Feuerwehr, u.a. auch für die Erreichbarkeit von Löschwassereinspeisung. Diese werden im Bestand über den Neumarkt und die Moritzgasse sowie von der Wilsdruffer Straße über die Kleine Kirchgasse erreicht; daneben über die Privatstraße zwischen Frauenstraße und Wilsdruffer Straße. Bei der Realisierung des geplanten Neubaus „Hotel Stadt Rom“ ist die Zufahrt für die Feuerwehr weiterhin auf der ca. 9 bis 10 m breiten Moritzgasse gewährleistet. Der Entfall der Zufahrt über die Wilsdruffer Straße und Kleine Kirchgasse wurde von Seiten der Feuerwehr als unkritisch bewertet. (siehe Gutachten 2)

Für eine etwaige Bewegungsfläche zum Aufstellen einer Drehleiter in der Moritzgasse (als 2. Fluchtweg für das Hotel Stadt Rom) ist der Entfall der bestehenden Parkplätze sowie Fahrradbügel zu prüfen. Ebenso ist zu prüfen, ob die bestehenden Bäume erhalten werden können und für eine mögliche Stellfläche für die Feuerwehr eine lichte Durchfahrtshöhe von 3.50 m vorhanden ist.

Für das Hotel de Saxe sind aufgrund zweier vorhandener baulicher Rettungswege keine Anleiterflächen auf der Moritzgasse oder dem Neumarkt für die Feuerwehr notwendig. Jedoch befindet sich im südwestlichen Bereich des Hotels de Saxe in der Moritzgasse eine weitere Löschwassereinspeisung. Für dessen Erreichbarkeit ist eine Bewegungsfläche von 7 x 12 im südöstlichen Bereich des geplanten Neubaus vorzusehen; einzelne Erhöhungen wie durch max. 8 cm hohe Bordsteine, sind hierbei vernachlässigbar. Etwaige vorhandene Poller sind ebenfalls möglich, sofern diese mittels Dreikant oder Feuerwehr Schließung demontierbar sind.

Da u.a. die geforderten Aufstellflächen der Feuerwehr mit möglichen Baumpflanzungen oder Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung (welche im bzw. unterhalb des öffentlichen Straßen- bzw. Grünraums) liegen, können im Zuge der Umgestaltung der öffentlichen Räume entsprechende Maßnahmen geprüft werden.

## 5.2 Stadttechnische Erschließung

Im Gebiet befinden sich umfassende stadttechnische Anlagen der Ver- und Entsorgung. Diese umfassen u.a. Abwasserkanäle, Trinkwasserleitungen, Fernwärme-/kälteleitungen und Elektrokabel.

Die Erschließung des Baufelds ist mittels der vorhandenen Anlagen grundsätzlich möglich. Zur Baufeldfreimachung sind bauvorbereitende Umverlegungen erforderlich.

Die technisch-geometrische Machbarkeit wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs nachgewiesen (siehe Gutachten 5 - Medien- und Erschließungskonzept).

Die im Medien- und Erschließungskonzept dargestellten Leitungsverläufe verstehen sich als Vorschlag zur Prüfung der Machbarkeit und sind gegebenenfalls in der weiteren Planung u.a. an hochbauliche Erfordernisse anzupassen. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden. Sollten dabei erhaltenswerte Funde angetroffen werden, sind geplante Leitungsführungen gegebenenfalls daran anzupassen.

Die Lage der Hausanschlüsse ist von der konkreten Hochbauplanung abhängig und in der Objektplanung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen

### **5.2.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Sachsenenergie. Die Versorgung ist über bestehende Leitungen am Neumarkt oder der Moritzgasse möglich. Für den Hausanschluss ist eine kurze Leitungslänge von der Hauptleitung zur Gebäudeeinführung anzustreben. Die Lage des Hausanschlusses ist von der konkreten Hochbauplanung abhängig und in der Objektplanung mit der Sachsenenergie abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Hydranten des umliegenden Trinkwassernetz. Gemäß vorliegendem Bedarfsplan des BKSA ist für den Bereich den B-Plans ein Bedarfswert von 96m<sup>3</sup>/h ausgewiesen. Dieser Bedarfswert steht leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

Die Abstände zum geplanten Gebäude genügen voraussichtlich, um die vorhandene Leitung bauzeitlich zu schützen und eine Umverlegung zu vermeiden. Auf einem geringen Leitungsabschnitt inkl. eines Hydranten wird eine Umverlegung erforderlich, um die geplante Umverlegung eines Mischwasserkanals zu ermöglichen.

### **5.2.2 Entwässerung**

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung soll möglichst so erfolgen, dass ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, zum Schutz vor Starkregenereignissen und Dürrephasen und zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts geleistet wird.

Im Gebiet sind durch die zentrale urbane Lage unmittelbar am Neumarkt die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung stark begrenzt. Die Fläche ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Eine umfassende Entsiegelung ist auch zukünftig mit der Nutzung nicht vereinbar. Folgende Maßnahmen sollen ergriffen werden, um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen,
- Dachbegrünung auf den dafür geeigneten Bereichen des Mansarddachs. Vorzugsweise als extensiv begrüntes Retentionsdach,
- In Abstimmung mit der übergeordneten Freianlagen- und Verkehrsplanung ist im westlichen Bereich des Gebiets die Einordnung einer Fläche zur Begrünung oder zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, gegebenenfalls auch zu multifunktioneller Nutzung, prinzipiell möglich, die Realisierbarkeit ist von weiteren Aspekten wie Flucht- und Rettung oder Ver- und Entsorgung abhängig.

Darüber hinaus ist eine Regenwassernutzung im Gebäude zu befürworten. Diese ist abhängig von der konkreten Objektplanung. Eine überschlägige rechnerische Bilanzierung der gewählten Maßnahmen ist erfolgt; durch die Planung erfolgt keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation.

Die Schmutzwasserleitung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 17 von 31

Der Hausanschluss kann vorzugsweise auf kurzem Wege an einen neu zu errichtenden Mischwasserkanal in der Moritzgasse erfolgen. Für den Anschluss ist eine Revisionsöffnung im geplanten Gebäude und je nach geplanter Nutzung eine Vorbehandlung des Abwassers (z.B. Fettabscheider) vorzusehen.

Zur Baufeldfreimachung sind vorbereitend Straßenentwässerungsanlagen und Mischwasserkanäle umzuverlegen.

**5.2.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Stromnetz der Sachsenenergie. Die Versorgung kann über Nieder- oder Mittelspannungskabel erfolgen.

Ein Anschluss an das Informationskabelnetz der Sachsenenergie erfolgt parallel zum Anschluss für die Stromversorgung, alternativ parallel zum Anschluss der Trinkwasser- oder Wärmeversorgung. Gegebenenfalls erforderliche Anschlussanlagen, z.B. Trafostation, sind im Gebäude anzutragen.

Zur Baufeldfreimachung sind vorbereitend mehrere Kabeltrassen umzuverlegen.

**5.2.4 Heizung**

Die sich im Gebiet befindlichen Gasleitungen sind alle außer Betrieb.

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Fernwärmennetz der Sachsenenergie. Die Versorgung ist über vorhandene Leitungen am Neumarkt oder in der Moritzgasse möglich.

Eine Gebäudeklimatisierung kann aus dem vorhandenen Fernkältenetz der Sachsenenergie erfolgen. Die Versorgung ist über vorhandene Leitungen südlich des Baufelds oder in der Moritzgasse möglich.

**5.2.5 Stadtbeleuchtung**

Das Gebiet wird im Bestand bereits als Verkehrsfläche und öffentlicher Raum genutzt und ist umfänglich ausgeleuchtet. Im Rahmen des geplanten Neubaus und Umverlegung der Bestandsmedien sind Anpassungen der öffentlichen Stadtbeleuchtung mit Umversetzung von voraussichtlich 5 Mastleuchtern notwendig. Darüber hinaus ist keine Herstellung von öffentlichen Beleuchtungsanlagen geplant.

**6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte****6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****6.1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich an den bestehenden Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft und wird im Osten, Westen und Süden von den Gebäudekanten bzw. -ecken des Bestands gebildet und im Nordwesten und Süden auf die Verkehrsflächen ausgeweitet, die in unmittelbarem Einfluss des mit dem Bebauungsplan zu realisierendem Bauvorhaben stehen.

Im Süden wird die südliche Gebäudeflucht der Wohn- und Geschäftsbauten der Wilsdruffer Straße aufgenommen, wohingegen der Geltungsbereich im Nordwesten in einem Abstand (der

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 18 von 31

ungefähr den möglichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen entspricht) von rd. 9-10 m vom geplanten Neubau endet.

**6.1.2 Art der baulichen Nutzung**Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO

Aus den Zielen des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulich gestalterischen Konzeptes für den Neumarkt leiten sich Nutzungen ab, die der Zentralität des Ortes und dem Nutzungscharakter der näheren Umgebung entsprechen. Im Entwurf wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt um im Wesentlichen eine dem Umfeld entsprechende Gewerbe- und Büronutzung mit anteiliger Wohnnutzung als Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Unterrichtung und Erörterung wurden Begutachtungen für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eingeholt. In der Auswertung der Gutachten, vor allem in Bezug auf die Belichtung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wurde für dieses Gebiet das Kerngebiet (MK) als geeignete Art der baulichen Nutzung bestimmt.

Die Verträglichkeit einer allgemeinen Wohnnutzung ab dem 4. Obergeschoss wurde gutachterlich in Bezug auf die Belichtung und Besonnung unterstrichen. Für die darunterliegenden Geschosse konnte dies nicht allgemein und ohne Kenntnis der Grundrisse nachgewiesen werden.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind aufgrund der zentralen städtebaulichen Lage am Neumarkt sowie in Verbindung mit Wegebeziehungen zur Weißen Gasse nur öffentlich wirksame Nutzungen im Rahmen des zulässigen Nutzungskanons nach § 7 BauNVO und Büronutzungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Für die Art der baulichen Nutzung ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere Voraussetzungen, die für die bauliche Nutzung berücksichtigt werden sollen u.a.:

- das Baufeld wird allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sein,
- die im Bebauungsplan vorgesehene Baumasse wird als Solitärgebäude am Neumarkt entstehen,
- es verbleiben, auch beim verschobenen Standort, geringe Abstände zu den Nachbargebäuden, die im Bestand u.a. für Wohnzwecke genutzt werden.

Um unerwünschte Entwicklungen, die unter Beachtung der Nutzungen nach § 7 BauNVO möglich sind, zu vermeiden, erfolgt in den textlichen Festsetzungen der Ausschluss folgender Nutzungen:

- Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen um die nachbarlichen Belange, vor allem in Bezug auf Geräuschimmissionen, der Heinrich-Schütz-Residenz mit Seniorenwohnungen Rechnung zu tragen;

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 19 von 31

- daneben sind Tankstellen ausgeschlossen, da sie mit einhergehenden Emissionen als unverträglich in diesem innerstädtischen Gebiet bewertet werden.

**6.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

**Grundflächenzahl (GRZ)**

In Anlehnung an die Bebauungsdichte der näheren Umgebung wird durch die gegebene Zielstellung bei einem Wiederaufbau des Hotel Stadt Rom eine hohe Bebauungsdichte (GRZ) 1,0 entstehen. Das ergibt sich aus den Rahmenbedingungen vor Ort, wonach das Baufeld von Verkehrsflächen umgeben ist und die Maße des Baufeldes eine innere Freihaltung eines nicht überbaubaren Anteils funktional, technisch und energetisch nicht umsetzbar machen. Eine bis zu 100-prozentige Überbaubarkeit wird nach BauNVO in den Baugebieten Kerngebiet (MK) mitsamt einer Begründung des hohen Überbauungsgrads abgebildet.

Der besondere städtebauliche Grund für die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO liegt in der Bedeutung der Rekonstruktion der historischen Quartiere um den Dresdner Neumarkt für die Stadtentwicklung, für das Stadtbild und der Fortschreibung prägender Merkmale, die dem Stadtraum im Zentrum der Landeshauptstadt seinen eigenen Charakter verleihen.

Mit einer Festsetzung der GRZ von 1,0 innerhalb des Kerngebietes (MK) wird die angestrebte Raumwirkung und Bezugnahme auf den historischen Grundriss ermöglicht, denn die Abgrenzung des Teilgebietes umfasst gleichsam die strassenbegleitende Bebauung und damit die historisch vollständig überbaute Fläche.

**Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit**

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 18 m bis 19 m bzw. 25 bis 26 m korrespondieren mit den Höhen der bestehenden, wiedererrichteten Gebäude am Neumarkt und somit der näheren Umgebung.

Mit den festgesetzten Gebäudehöhen sind auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gesichert um die originalgetreue Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom am verschobenen Standort zu errichten. Die Höhen sind mit „von .. bis ..“ angegeben um angemessene Planungsspielräume für Erkenntnisse aus neuen Recherchen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die originalgetreue Rekonstruktion offen zu halten.

Aus gleichem Grund, u.a. für im derzeitigen Planungsstand nicht absehbare baukonstruktive Details, sind auch Ausnahmen um bis zu 50 cm von der festgesetzten Gebäudehöhe zur Umsetzung des festgesetzten Gründachs und von bis zu 1,60 m für Zierschornsteine möglich. Die Nutzung dieser Schornsteine für technische Einbauten ist möglich.

Diese Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 20 von 31

**Geschossigkeit**

Die festgesetzte Anzahl der Geschosse korrespondiert mit der variierenden Geschossigkeit der näheren Umgebung mit 4- 8 Geschossen am Platzraum des Neumarkts. Mit der Festsetzung von 7 oberirdischen Geschossen (5 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse; zzgl. 2 Untergeschosse) ist in Bezug auf die Anzahl der Geschosse die Voraussetzung für die originalgetreue Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom gegeben.

**6.1.4 Bauweise****Bauweise**

Die durch den festgesetzten Baulinien resultierende Bauweise korrespondiert mit der Bauweise der benachbarten Quartiere und den stadträumlichen Zusammenhang. Mit der Festsetzung sind in Bezug auf die Bauweise auch die Voraussetzung für die originalgetreue Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom gegeben.

**Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Baufenster mit Baulinien festgesetzt. Ausnahmen für Erker- und Balkone als geringfügige Überschreitung von bis zu 1,20 m. zur Sicherung der Leitfassade ergänzen diese. Mit diesen Festsetzungen lassen sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebiets und der Leitfassade im Rahmen der bestehenden Bebauung am Neumarkt umsetzen.

**6.1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports**

In der näheren Umgebung ist ebenerdiges Parken nur ausnahmsweise vorzufinden; der Großteil der Pkw-Stellplätze ist in privaten Tiefgaragen oder der zentralen Tiefgarage unter dem Neumarkt untergebracht. Die Eigenart und Qualität der öffentlichen Räume im Umfeld des Neumarktes ist dementsprechend wesentlich von einer öffentlichen Nutzung ohne Parkplätze geprägt. Diese Eigenschaft soll mit dem Bebauungsplan gestärkt werden.

Daher sind notwendige Pkw-Stellplätze nur in Untergeschossen zulässig.

**Festsetzung von Stellplätzen**

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die zulässige Anzahl an Pkw-Stellplätzen auf 20% der nach StGaFaS (Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder vom 29. Juni 2018 ) notwendigen Stellplätze beschränkt. Diese Festsetzung erfolgte unter Beachtung der erschwerenden Bedingungen einer relativ kleinen Gebäudegrundfläche, der maximal zulässigen 2 Untergeschosse bedingt durch das Grundwassermodell der Landeshauptstadt Dresden sowie der Integration möglicher archäologisch bedeutsamen Kellerreste und Reste einer mittelalterlichen Stadtmauer. Das Landesamt für Archäologie hat bestätigt, dass Grabungen erfolgt sind und dass mit weiteren historischen Funden zu rechnen ist. Neben einer wirtschaftlichen Lösung wird zugleich das Ziel verfolgt, trotz neuer Nutzungen in diesem Gebiet das entstehende Verkehrsaufkommen auch unter Beachtung der benachbarten lärmsensiblen Nutzungen möglichst gering zu halten. Unter Bezug auf § 12 Abs. 7 BauNVO bleiben landesrechtliche Regelungen unberührt. Hinzuweisen ist daneben an dieser Stelle auf die Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung – StGaFaS, Fassung vom 29. Juni 2018.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 21 von 31

Weiterhin sind Möglichkeiten der Baulasteintragung von Pkw-Stellplätzen in Parkierungsanlagen des Umfeldes zu prüfen. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass in der angrenzenden zentralen Tiefgarage Neumarkt bis zu 6 Pkw-Stellplätze (Stand Ende 2024) über Baulast gesichert werden könnten, vorbehaltlich der Zustimmung des Erbbauberechtigten (der TG). Technische Möglichkeiten für platzsparende Tiefgaragenstellplätze, wie beispielsweise mit Kombiliften, sind unter Beachtung der räumlichen Zwänge des Neumarktgebietes in umliegenden Tiefgaragen zu finden und sollten entsprechend auch bei der Planung des Neubaus je nach Entwurfs- und Nutzungskonzept berücksichtigt werden.

**Ausschluss von Ein- und Ausfahrten**

Der das Baufeld umgebende Freiraum ist durchgängig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird den vorhandenen Nutzungen der öffentlichen Straßen und Wege im Neumarktgebiet entsprochen. Um die vorhandene öffentliche Nutzung des Neumarktes, der größtenteils als Fußgängerbereich ausgewiesen ist, zu bewahren und Konfliktpotential zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr zu minimieren, und um eine Rekonstruktion der Fassaden vor 1945 zu ermöglichen, schließen zeichnerische Festsetzungen Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen an Fassaden und Teilen davon in Richtung Neumarkt aus.

Obwohl eine Zufahrt direkt in Fortführung der Kleinen Kirchgasse den geringsten Verkehr erzeugen würde, so soll es diese Festsetzung erlauben, je nach Entwurfs- und Freiraumkonzept auch an anderen, dem Neumarkt abgewandten Seiten Zu- und Einfahrten zu platzieren.

Zur Unterbringung der Pkw-Stellplätze ist es, je nach Entwurfsplanung möglicherweise notwendig, anstelle einer Tiefgaragenzufahrt mittels Rampe einen Pkw- Aufzug vorzusehen.

Dabei sollte sich die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt dem Gesamterscheinungsbild der Fassade und dem für den öffentlichen Raum wichtigen Sockelbereich unterordnen, beispielhaft sei an dieser Stelle auf Lösungen für Tiefgaragenzufahrten wie im Eckgebäude Frauenstraße/Neumarkt mit der Zufahrt neben der Frauenstraße 9 verwiesen.

Insgesamt sind hochwertig gestaltete Tiefgaragenzufahrten auch in anderen Gebäuden in näherer Umgebung vorzufinden; sie unterstreichen den hohen gestalterischen Anspruch an die Sockelbereiche im Neumarktgebiet.

**6.1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)****Reduzierung der Abstandsflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden die Abstandsflächen in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 3 Meter festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die für die Bebauung am Neumarkt prägenden Größenverhältnisse zwischen Gebäuden und Straßenräumen umsetzen.

Die Kommune kann nach § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO abweichende Maße der Abstandflächentiefe zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung von Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erlassen. Die festgesetzte Bebauung folgt dem Konzept der Landeshauptstadt

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 22 von 31

Dresden zur Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses im Neumarktbereich. Grenzbauungen und Abstandsflächenunterschreitungen sind in diesem Bereich üblich und von den zukünftigen Bauherren und Nutzern hinzunehmen. Sie prägen das angestrebte Ortsbild entscheidend mit.

Für die Bebauung im Plangeltungsbereich wird daher im vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Der Neubau befindet sich außerhalb der Abstandsflächen (max. 9,82 m) des Steigenberger Hotel de Saxe im Nordosten sowie außerhalb der Abstandsflächen der Heinrich-Schütz-Residenz (max. 8,78 m) im Südwesten.

Mit einem Belichtungsgutachten wurde einerseits die Auswirkung des Neubaus auf die zwei unmittelbar angrenzenden Gebäude Hotel de Saxe im Osten und der Heinrich-Schütz-Residenz im Westen als auch die Belichtungssituation im Neubau des Hotel Stadt Rom untersucht.

So wird durch das geplante Vorhaben die Besonnung der Nachbargebäude auf Ost- und Westseite in Teilen beeinträchtigt, jedoch in Bezug auf die Belichtung nachgewiesen, dass die Beeinträchtigung einer Nutzung des Hotels de Saxe nicht entgegensteht und im Fall der Heinrich-Schütz-Residenz durch den Neubau keine planungsbedingte Qualitätseinstufung der Belichtung abgeleitet werden kann. (siehe Gutachten 3 und 4)

In Bezug auf eine Wohnnutzung wurde, unter Bezugnahme auf die historische Grundrissstruktur und anhand einzelner untersuchten Räume der oberen Geschosse nachgewiesen, dass eine ausreichende Belichtung bei einer Wohnnutzung im Neubau prinzipiell möglich ist, jedoch die resultierenden Anforderungen an die Ausrichtung der Wohnungen die Anwendung gängiger Wohnungstypologien erschwert. Aus diesem Grund wurde entschieden, eine Wohnnutzung für das Hotel Stadt Rom mit der Gebietszuordnung Kerngebiet (MK) ab 4. Obergeschoss zu ermöglichen.

Da zudem das Belichtungsgutachten keine abschließenden Ergebnisse ohne Kenntnis der künftigen Grundrisse als auch die für die Belichtung ausschlaggebenden Fensteranschlussdetails liefert, muss allgemein der Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Belichtungsgutachten im Baugenehmigungsverfahren unterlegt werden.

### **6.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das festgesetzte Baugebiet ist allseits von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung soll das gebietsprägende Ortsbild am Neumarkt fortgeschrieben und konsolidiert werden.

### **6.2.1 Fassaden**

Die Festsetzungen zur Gliederung und Materialität betreffen alle Fassaden des Neubaus unabhängig von der Ausrichtung oder dem historischen Vorbild. Damit soll das Erscheinungsbild des Solitärs allseits in gleich hoher Qualität und Gestaltung gesichert werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 23 von 31

Das Wiedererstehen des historischen Straßen- und Platzbildes ist dabei ein wesentliches, aus dem städtebaulich-gestalterischen Konzept entwickeltes Planungsziel.

Die Ausbildung dieser Fassaden als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten entspricht den prägenden Eigenschaften der näheren Umgebung sowie dem historischen Vorgärtnerbau und lässt dennoch Gestaltungsspielräume um bautechnologische Anforderungen gegenwärtiger Gebäudeplanung umsetzen zu können.

### 6.2.2 Tür und Fensteröffnungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Tür- und Fensteröffnungen betreffen alle Fassaden. Mit den Festsetzungen zu Tür- und Fensteröffnungen wird ein wesentliches Element der Fassaden geregelt, da die Wirkung der Gebäude in den Straßenraum maßgeblich durch die Proportionen, Materialität und Anordnung der Öffnungen bestimmt wird.

Dabei soll durch die Festsetzung der Tür- und Fensteröffnungen als rechteckige Elemente mit stehendem Format eine prinzipielle Verwandtschaft mit den gebietsprägenden Tür- und Fensteröffnungen der benachbarten Bebauung am Neumarkt erzeugt werden.

Dem dient auch die ausnahmsweise Ermöglichung von Segmentbogenfenstern und -portalen in den Erdgeschossen. Zum Straßenraum hin sind die Öffnungen gestalterisch in den Gesamtzusammenhang der Fassade einzubinden und daher mit Faschen oder sichtbaren Gewänden auszubilden.

### 6.2.3 Dächer

Die Festsetzungen der Dachform als Mansarddach ergänzt mit einer Mindestdachneigung von 15° verfolgen das Ziel eine weitgehend, sowohl der gebietsprägenden Bestandsbebauung am Neumarkt als auch dem dokumentierten historischen Zustand entsprechende Dachlandschaft mit den charakteristischen Mansard- und Satteldächern zu erzeugen.

Generell ist die Deckung nur mit grauem Schiefer in historischen Formaten zulässig. Auf untergeordneten Nebendachflächen sind ggf. Doppelstegfalgdeckungen aus unbehandeltem Zink- und Titanzinkblech ausnahmsweise zulässig.

Im Gegensatz zu den anderen am Neumarkt befindlichen Dacheindeckungen in rotem Ziegel war das Dach des Hotel Stadt Rom auf einzigartige Weise in grauem Schiefer eingedeckt, was dessen damalige Bedeutung als Eingang der Moritzstraße betonte.

Auf den dem Neumarkt abgewandten, nach Süden ausgerichteten Dachflächen werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nicht ausgeschlossen. Es wird erwartet, dass an dieser Stelle gestalterisch hochwertige, sich integrierende Anlagen wie Indachsysteme oder Anlagen in angepasster Farbigkeit Verwendung finden.

Um auch dem Aspekt der Schwammstadt an dieser dicht bebauten und hoch versiegelten Stelle wenigstens in Teilen zu entsprechen, wird für Flachdächer ein Begrünungsanteil von mindestens 75% festgesetzt, dazu eine Mindestsubstratschichtdicke von 15 cm. Diese Festsetzung bezieht sich auf das sich möglicherweise ergebende Flachdach, welches bei Realisierung des Mansarddachs den oberen, vom Neumarkt aus nicht sichtbaren, horizontalen Dachabschluss bilden könnte. (siehe auch Pkt. 7)

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 24 von 31

Daneben sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, bedürfen jedoch im weiteren Planungsfortschritt eine detaillierte Betrachtung.

**Dachform**

Eine weitere Festsetzung legt als oberen Abschluss ein Mansarddach fest. Damit wird dem Ziel der Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom an dieser Stelle entsprochen.

**7 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

**7.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO<sup>2</sup>-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Baugrundstücks, welches derzeit mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt ist, ist durch die geplante Baumaßnahme eine Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen nicht möglich. Durch Ersatzpflanzungen soll jedoch dieser Verlust an CO<sup>2</sup> Speicher durch die Bäume sowie deren positive Wirkung auf das Klima kompensiert werden.

Im Rahmen der Möglichkeiten, an dieser Stelle mit dem Hotel Stadt Rom historische Leitfassaden und ggf. auch überlieferte Grundrissstrukturen zu realisieren, kann allerdings in der späteren Realisierung durch bauliche als auch energetische Maßnahmen der CO<sup>2</sup> Ausstoß durch Errichtung und Betrieb des Gebäude positiv beeinflusst werden, genannt seien an dieser Stelle die Berücksichtigung von Primärenergiefaktoren oder Umweltbelastungspunkten bei den eingesetzten Baustoffen, die Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft durch Trennung von Roh- und Ausbau als auch effiziente, dem Ort angepasste Energiekonzepte.

Für die Umsetzung sind technische Regeln und Standards maßgeblich, welche über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinausgehen. Diese Aspekte sind nicht Teil der Regelungsinhalte nach § 9 BauGB.

Daneben sind folgenden Maßnahmen mit positiver Wirkung auf den Klimaschutz durch Festlegungen verbindlich bzw. nicht ausgeschlossen:

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 25 von 31

**Nutzung von Solarenergie**

Aus der Südorientierung der Bauflächen ergeben sich Energieeinsparpotentiale sowie die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energie. Die Dachflächen eignen sich zur Installation von Anlagen für die Solarenergiegewinnung. Aus stadtplanerischen und umweltbezogenen Gründen dürfen jedoch für sämtliche nach Süden ausgerichtete Flächen keine glänzenden, verspiegelten Materialien verwendet werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie geschaffen, indem die Festsetzungen diese nicht ausschließen. (siehe Pkt. 6.2.3)

**Nutzung von Fernwärme und Kraft-Wärme-Kopplung**

Die Wärmeversorgung der Bestandsbebauung wird bereits jetzt zum Großteil über Fernwärme realisiert. Zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz im Plangebiet ist der Anschluss der geplanten Bebauung an das zentrale Fernwärmennetz der Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt. Die Fernwärme wird über Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugt, welche sich durch einen geringen Brennstoffeinsatz und einen hohen Wirkungsgrad auszeichnet. Die beabsichtigte Wärmeversorgung folgt damit der aktuellen Beschlusslage der Landeshauptstadt Dresden zum Ausbau des bestehenden zentralen Fernwärmennetzes und der KWK. Die Anordnung der Gebäude und der überbaubaren Flächen ermöglicht eine kostensparende und ressourceneffiziente Verlegung von Anschlussleitungen.

**Weitere dem Klimaschutz dienende Maßnahmen**

Zur Förderung des Umweltverbundes werden innerhalb des Bebauungsplanes vorhandene Wegeverbindungen zur fußläufigen Erschließung des Gebietes in ihrer Qualität in Bezug auf den Stadtraum und ihrer Aufenthaltsfunktion verbessert.

**7.2 Klimawandelanpassung**

Die Planung ist gesamtstädtisch betrachtet ein Baustein bei der Umsetzung des übergreifenden Planungsziels zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches sowie seiner Funktionen, zukünftig seiner sehr guten Erschließung durch ÖPNV, sowie der Beibehaltung intensiver baulicher Entwicklungsmöglichkeiten gerechtfertigt.

Mit dem unten folgenden Entwurf zum Klimacheck wird eine standortbezogene Übersicht zur Bilanz der klimatischen Belastungen und Potenziale in Bezug auf die Reduktion von Treibhausgasen gegeben.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

## Klimacheck Treibhausgasemissionen

<p><b>Überschlägiger Wärmebedarf</b></p>	<p><b>Überschlägige Berechnung* des jährlichen Wärmebedarfs nach GEG:</b></p> <p>Der spezifische Wärmebedarf von Gebäuden hängt von der Art der Energieversorgung und vom angewendeten Energiestandard ab.</p> <p>Beide Aspekte werden nicht im Bebauungsplan, sondern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der technischen Gebäudeplanung definiert.</p> <p>Weitere Einflussfaktoren nach Errichtung sind das Nutzerverhalten und die Witterungsverhältnisse.</p> <p><b>Kerngebiet (MK):</b></p> <p>Annahme: Nichtwohngebäude Größe Baufeld: ca. 460 m<sup>2</sup> GRZ: 1,0 GFZ: 3,0 BGF: bis ca. 2.950 m<sup>2</sup> (oberirdisch) Freistehendes Gebäude mit 7 Geschossen (5 Voll- und 2 Dachgeschosse)</p> <p>Annahme NRF (ca. 80% BGF): 2.350 m<sup>2</sup></p> <p>Der überschlägige Wärmebedarf der baulichen Nutzung, welcher in Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>-Äquivalent [t/a]) resultiert, stellt sich für das MK-Gebiet je nach verwendetem Energiestandard wie folgt dar (Büro- bzw. Nichtwohngebäude)</p> <p>-Energiestandard GEG-Neubaustandard: 50,1 t/a -Energiestandard KfW55: 36,7 t/a -Energiestandard KfW40: 26,7 t/a</p>
<p><b>Reduktion Wärmebedarf/ Wärmeenergieeffizienz</b></p>	<p><b>Energiestandard, Kompaktheit der Gebäude:</b></p> <p>Es wird ein kompaktes Solitärgebäude mit 7 oberirdischen Geschossen in einem MK-Gebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baulinien in Verbindung mit der GRZ von 1.0 resultieren in einem sehr guten Verhältnis zwischen Gebäudehülle zu beheizbarer Geschoßflächen bzw. beheiztes Gebäudevolumen.</p> <p>Die Verwendung von Fernwärme ist möglich (Kapitel 5.2 und 7.2.)</p>
<p><b>Reduktion Strombedarf</b></p>	<p><b>Kühlungsbedarf</b></p> <p>Die Festsetzungen halten Möglichkeiten zu Kombinationen von Gebäudebegrünung und dezentralen Energiegewinnung, Einordnung von</p>

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

	<p>Anlagen zur Gebäudeklimatisierung und für die Gestaltung der Baumassen (insbesondere Dachform / Dachlandschaft) im Zusammenhang der näheren Umgebung offen.</p> <p>Fassadenbegrünung wird anteilig als Dachbegrünung festgesetzt (II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). (Kapitel 6.2)</p>
<p>Reduktion Mobilitätsbedarf</p>	<p><b>ÖPNV-Anbindung, Einbindung in Radnetz, andere Maßnahmen (Mobi-Punkt etc.)</b></p> <p><b>Zentrale Lage im Stadtzentrum</b></p> <p><b>Gute ÖPNV-Anbindung</b></p> <p>zwei nah liegende Straßenbahnhaltestellen;</p> <p>1. Altmarkt (Entfernung 150-200 m), Straßenbahnlinien 1,2,4 2. MOBI-Punkt Pirnaischer Platz (Entfernung ca. 300 m); Straßenbahnlinie 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12; Buslinien: 261, 333, 360, 477, 62, 366, 478, 672</p> <p><b>Gute Anbindung an das Fahrradnetz</b></p> <p>Optimale Anbindung an das vorhandene und geplante Radwegenetz mit Typ Alltagsverbindung IR III (Wilsdrufferstraße, St. Petersburger Straße, Terrassenufer und Sophienstraße) und Alltagsverbindung Typ IR IV (Landhausstraße, Augustusstraße) aus dem Radverkehrskonzept 2017.</p> <p><b>Nahversorgung</b></p> <p>Einkaufsmöglichkeit des täglichen Bedarfs / Lebensmittel (Entfernung ca. 300 m)</p>
<p>Erneuerbare Energien</p>	<p><b>Standortbedingungen, Restriktionen im B-Plan</b></p> <p><b>Solarenergie</b></p> <p>Teil der Dachflächen sind optimal nach Süden ausgerichtet, so dass in Teilbereichen gute Bedingungen für eine bauliche Integration von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (PV als auch Warmwasser) unabhängig von der Dachform gegeben sind.</p> <p>Die Integration von technischen Anlagen (auch für dezentrale Energiegewinnung und zur Reduzierung des Verbrauchs von Wärme und Kälte) auf dem Dach unterliegt Restriktionen (I Planungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform / Höhe baulicher Anlagen), um eine angemessene gestalterische Integration insbesondere in Bezug auf die nähere Umgebung sicher zu stellen.</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen eine Nutzung der dem Neumarkt abgewandten, nach Süden ausgerichteten Dachflächen für Solarenergie.</p>

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

	<b>Geothermie:</b> Präferenz in der zentralen Lage des Plangebiets liegt auf der Verwendung von Fernwärme, da das geothermische Eignungspotential im Plangebiet sich nur im mittleren Bereich (Entzugsleistung bei 100 m zwischen 45 bis 47,5 W/m) bewegt.
--	---

**8 Flächenbilanz****Bestand**

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	2014,73 m <sup>2</sup>	100,0 %
Gebäude, Verkehrs- und sonstige versiegelte Flächen	2002,73 m <sup>2</sup>	99,4 %
überwiegend unversiegelte Flächen	12 m <sup>2</sup>	0,60 %

**Planung**

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebäude Verkehrs- und sonstig versiegelte Flächen	2014,73 m <sup>2</sup>	100,0 %
überwiegend unversiegelte Flächen (wasserdurchlässige Wege und sonstige Verkehrsflächen)	0 m <sup>2</sup>	0,0 %

**9 Plandurchführung / Kosten****9.1 Auswirkungen der Planung / Bodenordnung**

Konkrete Vereinbarungen zur Gebäudegestaltung, Rekonstruktion der historischen Fassaden, die Verwendung von Spolien und Grundrisshauptzüge des „Hotel Stadt Rom“ sowie Qualitätssicherung der Ausführung können vertraglich festgehalten werden; Grundlage bildet die „Denkmalpflegerische Zielstellung für die Teilrekonstruktion von „Hotel Stadt Rom“ (Neumarkt 10)“. Es besteht die Möglichkeit, bei Aushubarbeiten auf archäologische Funde wie beispielsweise Kellerreste oder Teile der Stadtbefestigung zu stoßen, die je nach historischem Wert ggf. erhalten werden müssen.

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt eine Neuvermessung des Baugrundstückes in Entsprechung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Des Weiteren ist eine Entwidmung sowie Umwidmung von Teilen der betroffenen Grundstücke nötig, da diese im Bestand gesamthaft öffentlich gewidmet sind, u.a. als beschränkt öffentlicher Platz bzw. Ortsstraße.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 29.10.2025

Seite 29 von 31

**10 Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung****10.1 Erschließung**

In Zusammenhang mit einer hochbaulichen Entwicklung des Baufeldes folgen notwendige funktionale Anpassungen der verkehrlichen und technischen Erschließung mit Medien sowie die gestalterische Anpassung des anschließenden öffentlichen Verkehrsraumes. (siehe Gutachten 1) Die Zuständigkeiten für die aus der hochbaulichen Entwicklung resultierenden Maßnahmen sollten in Zusammenhang mit der Veräußerung / Verpachtung des Grundstückes mit einem Bauwilligen vertraglich vereinbart werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl und Lage der Aufstellflächen für die Feuerwehr durch die Anzahl der baulichen Rettungswege beeinflusst wird.

**10.2 Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen**

Bei Errichtung des Gebäudes Hotel Stadt Rom sind Gehölzfällungen der bestehenden 2008 gepflanzten neun Säuleneichen notwendig. Unter Anwendung der Gehölzschutzsatzung ist ein Ersatz 1:3 als Straßenbaum der Qualität 18/20 für jedes zu fällende Gehölz anzusetzen. Können im innerstädtischen Umfeld keine Ersatzstandorte zugeordnet werden, ist ersatzweise eine Kostenertstattung für jeden zu fällendem Baum i.H.v. aktuell 14.100 Euro zu leisten (entspricht 4.700 Euro je Ersatzpflanzung).

Der Ersatz von Straßenbäumen ist durch Straßenbaumpflanzung in vergleichbarem Stadtmfeld unter Beachtung vom Merkblatt Straßenbaumpflanzung der LHD, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft in der jeweils aktuellen Fassung zu erbringen.

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Ersatzpflanzungen 18/20 innerhalb des 26er Ringes der Landeshauptstadt Dresden zu realisieren.

Daneben sollen im weiteren Planungsverlauf folgende Fragen abschließend geklärt werden:

1. Ob ein vorhandener weiterer Baum südöstlich des Baufeldes bei der Realisierung erhalten werden kann oder der Verlust ergänzend zu den erwähnten 27 Baumpflanzungen mit weiteren Ersatzpflanzungen (3 Bäume 18/20) zu kompensieren ist.
2. Ob der Erhalt der 3 Bäume südwestlich des Baufeldes oder Neupflanzungen an ähnlicher Stelle möglich ist, unter Beachtung notwendiger neuer Medienlagen, Anforderungen von Seiten der Feuerwehr unter Beachtung des Gebäudekonzepts, der Abfallentsorgung des geplanten Gebäudes und benachbarter Gebäude sowie der Baustellenlogistik. (siehe dazu auch Pkt. 5.1, Feuerwehr)

**10.3 Sonstige Kosten (z. B. Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen)**

Der sicherlich größte Anteil an Folgekosten betrifft umzuverlegende Leitungen unter Beachtung der bisher nicht genau bekannten archäologischen Funde und deren mögliche Integration in den Neubau sowie die Umgestaltung und Anpassung des umgebenden Straßenraums. Im weiteren Planungsverlauf sind mit einem Vertragspartner notwendige Schnittstellen und auftretende Kosten zu definieren.

Auch die Anforderungen an die spätere Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Stadtmobiliar ist im weiteren Planungsfortschritt im Zuge der Entwurfsbearbeitung mit entsprechenden Schnittstellen festzulegen.

**Anlage 2 zur Vorlage**

**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

---

Fassung vom 29.10.2025

Seite 30 von 31

Zum derzeitigen Planungsstand sind die Folgekosten für die Infrastrukturmaßnahmen noch nicht darstellbar.

## Anlage 2 zur Vorlage

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs

---

Fassung vom 29.10.2025

Seite 31 von 31

### Teil B: Anlagen

keine

### Teil C: Gutachten/Quellen

- G1 Schleppkurvennachweis; erstellt von SPM, Abt. 61.72, 17.10.2024
- G2 Protokoll Abstimmung Feuerwehr; erstellt von SPM, 61.51, 16.08.2024
- G3 Raumhelligkeitsanalyse; erstellt von Lohmeyer GmbH, 25.11.2024
- G4 Besonnung, erstellt von SPM, Abt. 61.51, 28.10.2024
- G5 Medien- und Erschließungskonzept samt Anlagen; erstellt von Abt. 61.81, 21.03.2025