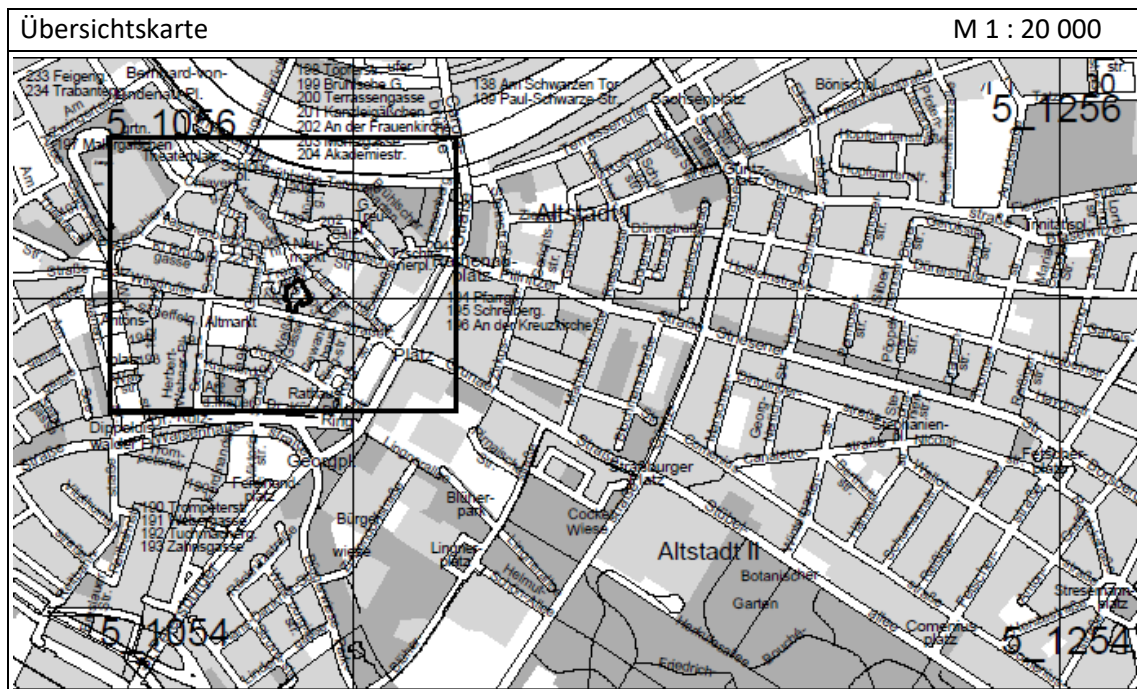


**Bebauungsplan Nr. 3057  
Dresden-Altstadt I Nr. 51  
Neumarkt Quartier IV / Hotel Stadt Rom**

**- Erschließungskonzept Medien -**

**Fassung vom 21. März 2025**



**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 2 von 10

**INHALT**

1.	Arbeitsgrundlagen	3
2.	Zielstellung	3
3.	Örtliche Verhältnisse	3
3.1	Bestand	3
3.2	Baugrund	4
3.3	Kampfmittel	4
3.4	Planung	4
4.	Baufeldfreimachung	5
4.1	Niederschlagswasser	5
4.2	Schmutzwasser	5
4.3	Trinkwasser	5
4.4	Gas	6
4.5	Fernwärme / -kälte	6
4.6	Stromversorgung und Fernmeldekabel	6
4.7	Telekommunikation	6
4.8	Öffentliche Beleuchtung	7
5.	Erschließung	7
5.1	Niederschlagswasserbewirtschaftung	7
5.2	Schmutzwasser	8
5.3	Trink- und Löschwasser	8
5.4	Gas	8
5.5	Fernwärme / -kälte	8
5.6	Stromversorgung	9
5.7	Telekommunikation	9
5.8	Öffentliche Beleuchtung	9
6.	Grundaussagen zur Realisierung	9
7.	Anlagen	10

**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 3 von 10

**1. Arbeitsgrundlagen**

- [1] Rechtsplan mit Entwurfstand 17.03.2025
- [2] Leitungsauskunft Stadtentwässerung zum BPlan 3057, Stand: 13.03.2024
- [3] Leitungsauskunft Sachsenenergie zum BPlan 3057, Stand: 22.03.2024
- [4] Leitungsauskunft Telekom zum BPlan 3057, Stand: 23.02.2024
- [5] Leitungsauskunft VodafoneDeutschland zum BPlan 3057, Stand: 23.03.2024
- [6] Leitungsauskunft Öffentliche Beleuchtung, Straßen- und Tiefbauamt Dresden zum BPlan 3057, Stand: 13.03.2024
- [7] Leitungsauskunft Sonstiger Eigentümer, Amt für Geodaten und Kataster Dresden, zum BPlan 3057, Stand: 12.03.2024
- [8] Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans 3057
- [9] Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen), Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Freistaat Sachsen
- [10] Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände in Dresden, Messstelle: GWMS 68771, Altstadt, Kleine Kirchgasse, Umweltamt Dresden

**2. Zielstellung**

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 6. Juni 2019 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 ASBVL gefasst.

Im vorliegenden Konzept werden die erforderlichen Maßnahmen zur Freimachung des Baufelds von im Bestand vorhandenen stadttechnischen Anlagen und zur stadttechnischen Erschließung untersucht und beschrieben.

**3. Örtliche Verhältnisse****3.1 Bestand**

Das geplante Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3057, Dresden-Altstadt I Nr. 51, Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom befindet sich nördlich der Wilsdruffer Straße, zwischen Neumarkt, Hotel de Saxe, Kleine Kirchgasse und Heinrich-Schütz-Residenz.

Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als Verkehrsfläche und öffentlicher Raum mit Sitzgelegenheiten genutzt. Das Gelände ist im Bestand nahezu vollständig mit Natursteinpflaster versiegelt und in Summe mit 10 Bäumen bepflanzt. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 113,0 mNHN, es besteht kein ausgeprägtes Geländegefälle.

Im Gebiet befinden sich umfassende stadttechnische Anlagen der Ver- und Entsorgung. Diese umfassen:

- Abwasserkanäle der Stadtentwässerung und Straßenentwässerung inkl. Straßenabläufe und Anbindung
- Trinkwasserleitung der Sachsenenergie

**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 4 von 10

- Gasleitungen der Sachsenenergie (außer Betrieb)
- Fernkälteleitung der Sachsenenergie
- Fernwärmeleitung der Sachsenenergie
- Elektrokabel der Sachsenenergie (2 x Mittelspannungskabel, 6 x Niederspannungskabel, 3 x Fernmeldekabel inkl. Schacht)
- Telekomkommunikationskabel und –schacht der Telekom / VodafoneDeutschland-Kabel
- Kabel und Leuchten der öffentlichen Beleuchtung

**3.2 Baugrund**

Eine Baugrunduntersuchung liegt im Rahmen des Planverfahrens bislang nicht vor und ist als Grundlage für eine Hochbauplanung nach gegebenenfalls erfolgter Grundstückübertragung durchzuführen.

Vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung gestellte Baugrundaufschlüsse in der Umgebung (Jüdenhof, Kulturpalast, Landhausstraße) zeigen anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,5 m bis ca. 4 m, darunter nur noch in Resten vorhandene Schichten von Auelehm bis in Tiefen von ca. 2 m unter Gelände, darunter Terrassensande und –kiese bis zur maximalen Aufschlusstiefe von ca. 7 m.

Unmittelbar am Rand des Gebiets befindet sich eine Grundwassermessstelle (GWMS 68771, Altstadt, Kleine Kirchgasse). Gemäß den Aufzeichnungen von 2007 bis 2024 betrug der höchste gemessene Grundwasserstand 5,17 m unter Geländeoberkante, der mittlere höchste Grundwasserstand betrug 6,56 m unter Geländeoberkante.

**3.3 Kampfmittel**

Im geplanten Gebiet kann gemäß Auskunft des Brand- und Katastrophenschutzamtes in der Frühzeitigen Beteiligung eine Kampfmittelgefährdung nicht ausgeschlossen werden.

**3.4 Planung**

Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht vor die historische Gebäudegeometrie des Hotel Stadt Rom (HSR) zu verschieben, um somit die Rekonstruktion des Gebäudes mit seiner raumbildenden Funktion als Abschluss des Platzraums des Neumarktes im Süden realisieren zu können.

Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> soll als siebengeschossiger Solitär errichtet werden, das Baufeld wird voraussichtlich allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sein. Die Nutzung ist als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen, beispielsweise ist eine gastronomische Nutzung im EG und 1. OG und Wohnnutzung im 2. bis 6. OG denkbar.

**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 5 von 10

**4. Baufeldfreimachung****4.1 Niederschlagswasser**

Im Gebiet befinden sich Straßenentwässerungskanäle und Abläufe zur Ableitung des Niederschlagswassers öffentlicher Verkehrsflächen, sowie Grundstücksentwässerungsanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von Gebäuden. Die Anlagen binden an die Mischwasserkanäle DN 400/600 am Neumarkt bzw. DN 350/525 in der Wilsdruffer Straße an.

Um das Hotel Stadt Rom errichten zu können, sind folgende Umverlegungen zur Baufeldfreimachung erforderlich:

1. Straßenentwässerungskanal DN 250 Stz in der Moritzgasse, östlich und nördlich des geplanten Gebäudes. Dazu wird ein neuer Mischwasserkanal DN 300 parallel zum Gebäude errichtet, an den die vorhandenen und neu (wieder)herzustellenden Entwässerungsanlagen angeschlossen werden. Der Mischwasserkanal wird mit einem neuen Schacht auf der Haltung 01N108 aufgebunden (Ersatz des vorhandenen Schacht 01N108).
2. Straßenentwässerungskanal in der Kleinen Kirchgasse im Bereich der geplanten Umverlegungstrasse Fernkälte. Dazu wird ein neuer Schacht auf der Haltung als Ersatz für den Schacht 01N340 errichtet, an den die vorhandenen und neu (wieder)herzustellenden Entwässerungsanlagen angeschlossen werden.

**4.2 Schmutzwasser**

Im Gebiet befindet sich ein Mischwasserkanal DN 250, an diesen angeschlossen ist die Grundstücksentwässerungsanlage des Hotel de Saxe. Der Kanal bindet an den Mischwasserkanal DN 400/600 am Neumarkt an.

Um das Hotel Stadt Rom errichten zu können, muss der Kanal zur Baufeldfreimachung umverlegt werden. Die Umverlegung erfolgt gemeinsam den Straßenentwässerungsanlagen über den zuvor beschriebenen Mischwasserkanal DN 300.

**4.3 Trinkwasser**

Im Gebiet befinden sich eine Trinkwasserleitung DN 200 mit 2 Hydranten sowie eine davon abgehenden Leitung DN 100, die das Hotel de Saxe versorgt.

Die Abstände zum geplanten Gebäude genügen voraussichtlich, um die 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.

**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 6 von 10

**4.4 Gas**

Im Gebiet befinden sich Gasleitungen DN 50 bis DN 275. Die Leitungen sind alle außer Betrieb und werden dort, wo sie im Zuge der Baumaßnahme freigelegt werden, ersatzlos rückgebaut.

**4.5 Fernwärme / -kälte**

Im Gebiet befinden sich Fernwärmeleitungen DN 80/160 bis DN 150/250 sowie Fernkälteleitungen DN 100/200 bis DN 250/400.

Um das Hotel Stadt Rom errichten zu können, sind folgende Umverlegungen zur Baufeldfreimachung erforderlich:

1. Fernwärmeleitung DN 150/250 nördlich des Baufelds. Dazu wird parallel zur vorhandenen Leitung eine neue Leitung in gleicher Dimension errichtet, mit Anschluss an den Bestand südlich des vorh. Abzweig DN 80/160 und östlich des vorh. Abzweigs DN 100/200 (Richtung Hotel de Saxe).
2. Fernkälteleitung DN 250/400 südlich des Baufelds. Dazu wird parallel zur vorhandenen Leitung eine neue Leitung in gleicher Dimension errichtet, mit Anschluss an den Bestand östlich des vorh. Abzweigs DN 100/200 (Schieber) und westlich des vorhandenen Abzweigs DN 200/315 (Richtung Hotel de Saxe).

**4.6 Stromversorgung und Fernmeldekabel**

Im Gebiet befinden sich mehrere Mittelspannungskabel (MSK) 10 (20) kV und Niederspannungskabel (NSK) 1 kV sowie Fernmeldekabel.

Um das Hotel Stadt Rom errichten zu können, sind folgende Umverlegungen zur Baufeldfreimachung erforderlich:

1. Kabeltrasse (1 x MSK, 6 x NSK) im geplanten Baufeld parallel zur Moritzgasse. Dazu wird eine neue Kabeltrasse entlang der West- und Südseite des geplanten Baufelds mit Anbindung an den Bestand jeweils im Bereich schon vorhandener Muffen errichtet.
2. Kabeltrasse (1 x MSK, 2 x NSK) im Bereich Kleine Kirchgasse. Dazu wird eine neue Kabeltrasse weiter südlich in der Kleinen Kirchgasse mit Anbindung an den Bestand jeweils im Bereich schon vorhandener Muffen errichtet.
3. Fernmeldekabel im geplanten Baufeld. Dazu werden die Fernmeldekabel jeweils parallel zu den zuvor beschriebenen Starkstrom-Kabeltrassen mitverlegt und 2 neue Kabelschächte als Ersatz der vorhandenen Schächte errichtet, in denen die Anbindung an den Bestand erfolgt.

**4.7 Telekommunikation**

Im Gebiet befinden sich ein Telekommunikationskabel mit Kabelschacht der Telekom und ein Kabel der VodafoneDeutschland.

**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 7 von 10

Um das Hotel Stadt Rom errichten zu können, müssen die Kabel zur Baufeldfreimachung umverlegt werden. Die Umverlegung erfolgt auf einer gemeinsamen Trasse entlang der Süd- und Ostseite des Gebiets mit einem neuen Schacht im vorhandenen Gehweg vor dem Hotel de Saxe.

**4.8 Öffentliche Beleuchtung**

Im Gebiet befinden sich 5 Mastleuchten und zugehörige Kabel und Schutzrohre der öffentlichen Beleuchtung.

Um das Hotel Stadt Rom errichten zu können, müssen die Mastleuchten demontiert und neu wiederhergestellt werden, die Umverlegung der Beleuchtungskabel erfolgt umlaufend um das geplante Baufeld. Die Positionierung der neuen Leuchtenstandorte ist damit flexibel möglich und soll in der späteren Bauplanung final festgelegt werden.

**5. Erschließung****5.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

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 multifunktionellen 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 Anlage 4 zu entnehmen. Demnach erfolgt durch die Planung keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation.

## 5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Der Hausanschluss kann vorzugsweise auf kurzem Wege an den neu zu errichtenden Mischwasserkanal DN 300 (siehe Kap. 4.2) 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.

Die Lage des Hausanschlusses ist von der konkreten Hochbauplanung abhängig und in der Objektplanung mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

## 5.3 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz der Sachsenenergie. Die Versorgung ist über die Leitung DN 200 GGG am Neumarkt oder gegebenenfalls die Leitung DN 100 GGG in 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.

## 5.4 Gas

Im Gebiet liegen keine sich in Betrieb befindlichen Gasleitungen an. Eine Versorgung mit Erdgas kommt damit nicht in Frage.

## 5.5 Fernwärme / -kälte

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Fernwärmenetz der Sachsenenergie. Die Versorgung ist über die Leitung DN 150/250 KMR am Neumarkt oder gegebenenfalls die Leitung DN 100/200 KMR in der Moritzgasse möglich.

Eine Gebäudeklimatisierung kann aus dem vorhandenen Fernkältenetz der Sachsenenergie erfolgen. Die Versorgung ist über die Leitung DN 250/400 KMR südlich des Baufelds oder gegebenenfalls die Leitung DN 200/315 KMR in der Moritzgasse möglich.

Die Lage der Hausanschlüsse ist von der konkreten Hochbauplanung abhängig und in der Objektplanung mit der Sachsenenergie abzustimmen.



**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 9 von 10

**5.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Stromnetz der Sachsenenergie. Die Versorgung ist über die umzuverlegende Kabeltrasse (vgl. Kap. 4.6) an der West-/Südseite des Baufelds möglich. Abhängig von der in der Objektplanung festzulegenden konkreten Nutzung und damit verbunden den Anschlussnehmern und Leistungsbedarf kann die Versorgung 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 Wärmeerzeugung.

Gegebenenfalls erforderliche Anschlussanlagen, z.B. Trafostation, sind im Gebäude anzuordnen.

Die Lage der Hausanschlüsse ist von der konkreten Hochbauplanung abhängig und in der Objektplanung mit der Sachsenenergie abzustimmen.

**5.7 Telekommunikation**

Zur Telekommunikation ist ein Anschluss an das vorhandene Netz der Telekom vorgesehen. Der Anschluss kann an der umzuverlegenden Trasse (vgl. Kap. 4.7) auf der Süd-/Ostseite des Baufelds erfolgen.

Die Lage des Hausanschlusses ist von der konkreten Hochbauplanung abhängig und in der Objektplanung mit der Telekom abzustimmen.

**5.8 Öffentliche Beleuchtung**

Das Gebiet wird im Bestand bereits als Verkehrsfläche und öffentlicher Raum genutzt und ist umfänglich ausgeleuchtet. Es ist keine über die Umverlegung (vgl. Kap. 4.8) hinausgehende Herstellung von öffentlichen Beleuchtungsanlagen geplant.

**6. Grundaussagen zur Realisierung**

Die im Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind durchzuführen, bevor die Errichtung des Hotel Stadt Rom (Aushub Baugrube) beginnen kann. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Versorgung des umliegenden Bestands gewährleistet bleibt. Kurzzeitige Unterbrechungen für Umbindemaßnahmen sind in der konkreten Objektplanung mit den Ver-/Entsorgungsunternehmen auf Basis eines detaillierten Bauablaufplans abzustimmen.

Auf Grund des umfänglichen Leitungsbestands ist davon auszugehen, dass die Umverlegungen nur schrittweise für ein Medium nach dem anderen erfolgen kann.

Grundsätzlich sind dazu die Medienleitungen bei laufendem Betrieb der vorhandenen Anlagen auf der jeweils neuen Trasse zuerst vorzuverlegen, dann mit kurzer Unterbrechung an den

**Erläuterungsbericht****Erschließungskonzept Medien**

Fassung vom 21. März 2025

Seite 10 von 10

Bestand anzuschließen und anschließend damit außer Betrieb genommene Anlagen rückzubauen.

Eine Ausnahme bilden die Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, die auf eine Trasse nahe am zu errichtenden Gebäude umverlegt werden sollen, was voraussichtlich frühestens nach Abschluss der Rohbauarbeiten erfolgen kann. Daher sind für die öffentliche Beleuchtung Provisorien mit versetzbaren Leuchten und fliegenden Kabeln vorzusehen, die je nach Bauablauf versetzt werden können.

Die Erreichbarkeit des angrenzenden Bestands ist bauzeitlich zu gewährleisten, dazu ist in der konkreten Objektplanung ein Konzept zu Sperrungen und Wegeverbindungen auf Basis eines detaillierten Bauablaufplans mit dem Straßen- und Tiefbauamt abzustimmen.

Die im Gebiet vorhandene Grundwassermessstelle (GWMS 68771, Altstadt, Kleine Kirchgasse) soll bauzeitlich geschützt werden und erhalten bleiben.

**7. Anlagen**

Anlage 1	Lageplan Bestand
Anlage 2	Lageplan Baufeldfreimachung
Anlage 3	Lageplan Erschließung
Anlage 4	Vordimensionierung Niederschlagswasserbewirtschaftung
Anlage 5	Protokoll Abstimmung Erschließung / Baufeldfreimachung vom 26.06.2024



**Frauenstraße**

**Kirchgasse**

**Nordzgasse**

**Kleina**

**Wilsdruffer Straße**

IV M

VIII W

VII M

VII S

3250/2

3253

3254/1

3255/6

3255/2

3255/1

3256/3

3256/4

3256/1

2644/9

2644/8

2644/7

2642/4

2642/5

FM-Kabel in SR 2 x 160  
Elt-Kabel (5 x NSK, 2 x MSK) in SR 18 x 110  
Kanal KSE DN 250 Stz  
Kanal a.B.  
Trinkwasser RVL/L 150/200 KMR  
Gas a.B.

Elt-Kabel (NS) in SR 110  
Gas a.B.  
Fernwärme VL/R/L 80/160 KMR  
Bel. Kabel  
Kanal a.B.

Elt-Kabel (MS) in SR 150  
Fernkälte VL/R/L 100/200 KMR  
Kanal KSE DN 200 Stz/SFK  
Telekommunikationskabel  
Bel. Kabel  
2 x Elt-Kabel (NS)  
FM-Kabel in SR 2 x 110

Kanal KW DN 250 Stz  
Elt-Kabel (6 x NSK, 1 x MSK)  
Bel. Kabel  
Kanal a.B.  
Kabel Vodafone Deutschland  
Telekommunikationskabel  
Kanal KSE DN 250 Stz  
Kanal a.B.  
Fernwärme VL/R/L 100/200 KMR  
Trinkwasser DN 100 GGG  
Gas a.B.

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche zum Zeitpunkt 14.02.2022 wird bestätigt.

Dresden,


Amtsleiterin  
Amt für Geodaten und Kataster

Grunddaten: Amt für Geodaten und Kataster,  
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN

Ausgabe vom: März 2022

- |   |                    |            |                |                            |                |
|---|--------------------|------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Stadtverwaltung Dresden<br>Amt für Stadtplanung und Mobilität<br>Amtsleiter |                    |            |                | Fassung<br>17. März 2025   |                |
| Planungsbüro  |                    |            |                | Datum der letzten Änderung |                |
| Plantechiker/ in  | Sachbearbeiter/ in | SGL 61.5.1 | Abt.-Ltr. 61.5 | SGL 61.1.3                 | Abt.-Ltr. 61.1 |

[illegible]



Dresden.  
Dresdener

# Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51

Neumarkt Quartier IV/Hotel Stadt Rom

—

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

- Koordinierter Leitungsplan -

- Bestand -

Maßstab 1:250

Blatt 1 von 3



Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche zum Zeitpunkt 14.02.2022 wird bestätigt.

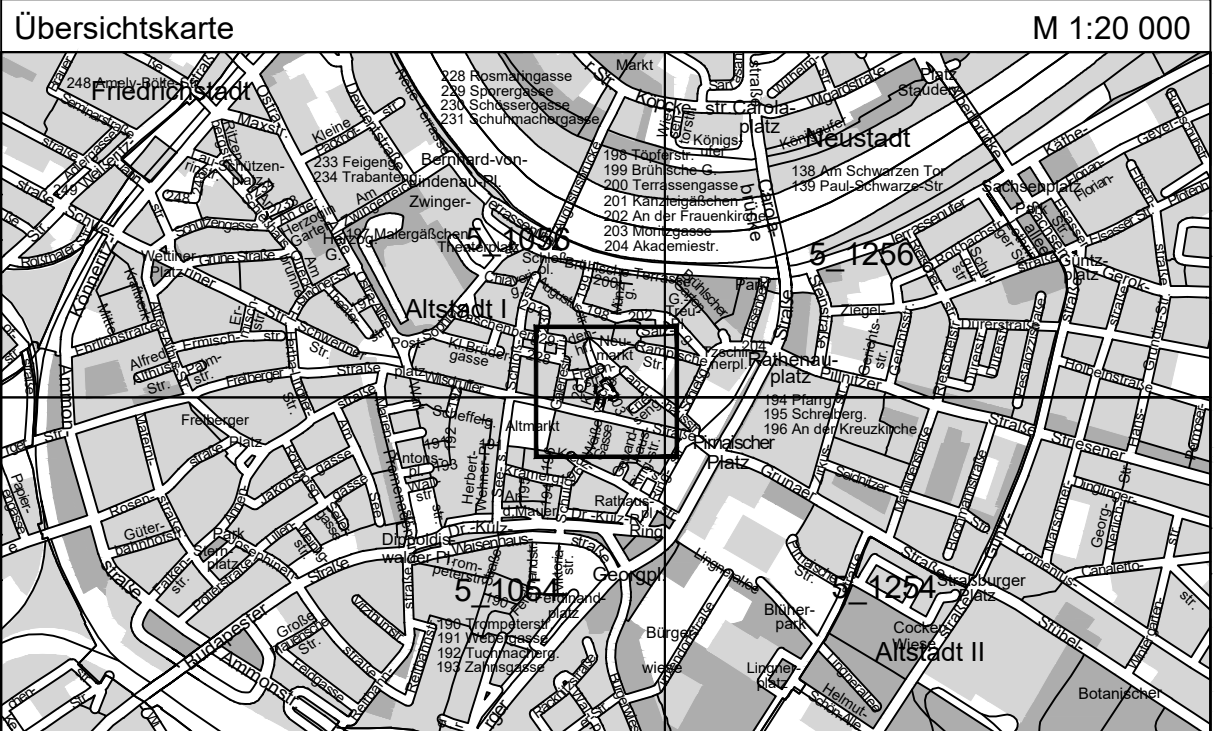
Dresden,

Amtsleiterin  
Amt für Geodaten und Kataster

Grunddaten: Amt für Geodaten und Kataster,  
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN

Ausgabe vom: März 2022

- |   |                   |            |                            |            |                |
|---|-------------------|------------|----------------------------|------------|----------------|
| Stadtverwaltung Dresden<br>Amt für Stadtplanung und Mobilität<br>Amtsleiter |                   |            | Fassung<br>17. März 2025   |            |                |
| Planungsbüro  |                   |            | Datum der letzten Änderung |            |                |
| Plantechneiker/in   | Sachbearbeiter/in | SQL 61.5.1 | Abt.-Lfr. 61.5             | SQL 61.1.3 | Abt.-Lfr. 61.1 |



# LANDESHAUPTSTADT DRESDEN



Dresden.  
TU

# Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51  
Neumarkt Quartier IV/Hotel Stadt Rom

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -  
- Koordinierter Leitungsplan -  
- Rückbau und Umverlegung -

Maßstab 1:250 Blatt 2 von 2



FM-Kabel in SR 2 x 160 (Bestand)  
ELT-Kabel (5 x NSK, 2 x MSK) in SR 18 x 110 (Bestand)  
Fernwärme RL/VL 150/250 KMR  
Trinkwasser DN 200 GGG (Bestand)  
Kanal KM DN 300 Stz  
Beleuchtungskabel

Fernwärme VL/RL 80/160 KMR (Bestand)  
ELT-Kabel (NS) in SR 110  
Gas a.B.  
FM-Kabel  
ELT-Kabel (6 x NSK, 1 x MSK)  
Beleuchtungskabel

Beleuchtungskabel  
Fernwärme VL/RL 200/315 KMR (Bestand)  
Kanal KM DN 300 Stz  
ELT-Kabel (1 x NSK, 2 x MSK)  
FM-Kabel  
Telekommunikationskabel

Beleuchtungskabel  
Fernwärme VL/RL 250/400 KMR  
ELT-Kabel (2 x NSK, 2 x MSK)  
FM-Kabel  
Telekommunikationskabel

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche zum Zeitpunkt 14.02.2022 wird bestätigt.


Dresden, Amtsleiterin  
Amt für Geodaten und Kataster

Grunddaten: Amt für Geodaten und Kataster,  
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN  
Ausgabe vom: März 2022

Übersichtskarte

M 1:20 000

The overview map shows the city of Kempten with its districts: Friedland, Altstadt I, Altstadt II, and Neustadt. A red rectangle highlights the area shown in the detailed map on the right. The map includes a scale bar indicating 1:20,000.



Dresden.  
Dresdner

# Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51

Neumarkt Quartier IV/Hotel Stadt Rom

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -
- Koordinierter Leitungsplan -
- Ver- und Entsorgung -

Maßstab 1:250
Blatt 3 von 3



## Niederschlagswasserbewirtschaftung

	Fläche		Abflussbeiwert	versiegelte Fläche	
	A		$\psi$	$A_U$	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>2015</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
Bestandsflächen	2015	m <sup>2</sup>		1402	m <sup>2</sup>
Pflasterflächen	2003	m <sup>2</sup>	0,7	1402	m <sup>2</sup>
Grünflächen	12	m <sup>2</sup>	0	0	m <sup>2</sup>
Geplante Flächen	2015	m <sup>2</sup>		1405	m <sup>2</sup>
Dachflächen, Schrägdach	320	m <sup>2</sup>	0,9	288	m <sup>2</sup>
Dachflächen, begrünt	140	m <sup>2</sup>	0,2	28	m <sup>2</sup>
Pflasterflächen	1555	m <sup>2</sup>	0,7	1089	m <sup>2</sup>
Grünflächen	0	m <sup>2</sup>	0	0	m <sup>2</sup>



Protokoll - B-Plan Nr. 3057 Dresden Altstadt I Nr. 51, Neumarkt Quartier IV / Hotel Stadt Rom  
Abstimmung Erschließung / Baufeldfreimachung  
Verteiler: Teilnehmer/-innen, Entschuldigte

<b>Beratungsdatum:</b>	26. Juni 2024	<b>zeitlicher Rahmen:</b>	08:30 bis 10:00 Uhr
<b>Beratungsort:</b>	SachsenEnergie Center, Friedrich-List-Platz 2		
<b>Beratungsleiter/-in:</b>	[REDACTED]		
<b>Protokollführer/-in:</b>	[REDACTED]	<b>Protokoll erstellt am:</b>	27.06.2024
		<b>korrigiert am:</b>	05.07.2024
<b>Teilnehmer/-innen:</b>	<div> <div>[REDACTED]</div> <div>[REDACTED]</div> <div>[REDACTED]</div> <div>[REDACTED]</div> <div>[REDACTED]</div> <div>[REDACTED]</div> </div> <div> SachsenNetze (SN), Technische Koordinierung  SN, Sparte Fernwärme/-kälte (FW)  SN, Sparte Strom (Elt)  SN, Sparte Fernmelde (FM)  Amt für Stadtplanung und Mobilität (SPM), 61.51  SPM, 61.81  SN, Sparte TW (entschuldigt) </div>		
<b>Tagesordnung:</b>	TOP 1:	Anlass	
	TOP 2:	Fernwärme/-kälte	
	TOP 3:	Elt	
	TOP 4:	Fernmelde	
	TOP 5:	Trinkwasser	
	TOP 6:	Weiteres Vorgehen	
<b>TOP 1:</b>	<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das SPM erarbeitet derzeit den Entwurf für den Bebauungsplan Nr.3057 Dresden Altstadt I Nr. 51, Neumarkt, Quartier IV/ Hotel Stadt Rom.</li> <li>- Damit soll, bei entsprechendem positivem Beschluss, Baurecht geschaffen und im Anschluss ein Investor für die Baumaßnahme gefunden werden.</li> <li>- Die Nutzung ist entsprechend der textlichen Festsetzung im Vorentwurf nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen; z.Bsp. Gewerbe / Gastronomie in den ersten beiden Geschossen und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. (unter Vorbehalt einer ausreichenden Belichtung)</li> <li>- Gemäß Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung von SN gibt es Berührungspunkte zum Leitungsbestand. Zur Abstimmung notwendiger, möglicher Umverlegungen zur Baufeldfreimachung und zur Erschließung des Baufelds wurde nachfolgend dokumentierte Besprechung durchgeführt</li> <li>- Aufbauend auf den Abstimmungen und unter Berücksichtigung weiterer TÖB, wie Stadtentwässerung Dresden oder Telekom, wird im Anschluss die geometrisch-technische Machbarkeit von Seiten 61.81 nachgewiesen. Diese ist für den Entwurf zum o.g. Bebauungsplan als Nachweis der Erschließung notwendig</li> <li>- Für die zu fällenden Bäume wird zeitgleich eine Gehölzschutzbilanzierung erstellt. Ein Erhalt einzelner Bäume ist anzustreben, jedoch abhängig von den Ergebnissen des koordinierten Leitungsplans.</li> </ul>	

---

**TOP 2: Fernwärme/-kälte**

- Kollisionen bestehen an der Nordseite des geplanten Baufelds mit der vorh. Fernwärmleitung DN 150/250 KMR (voraussichtlich Unterschreitung Mindestabstände) und an der südlichen Baufeldecke mit der Fernkälteleitung DN 250/400 KMR.
- Eine Umverlegung der Fernwärmeleitung parallel zur vorhandenen Leitung mit Anschluss an den Bestand südlich des vorh. Abzweigs DN 80/160 und westlich des vorh. Abzweigs DN 100/200 (Richtung Hotel de Saxe) ist prinzipiell möglich.
- Ein Anschluss an den Bestand ist ggf. auch östlich des Abzweigs DN 100/200 (Hotel de Saxe) möglich, SN prüft dazu wie die weiterführende Leitung (Richtung Neumarkt) ausgeführt ist.
- Die Umbindung von Bestand auf die neue umverlegte Leitung kann ggf. mit nur kurzzeitiger Unterbrechung ohne größere bauzeitliche Provisorien (z.B. Heizcontainer) erfolgen, wenn die neue Leitung ohne Außerbetriebnahme des Bestands vorbereitet wird.
- Die Umverlegung der Fernkälteleitung parallel zur vorhandenen Leitung mit Anschluss an den Bestand östlich des vorh. Abzweigs DN 100/200 (Schieber) und westlich des vorhandenen Abzweigs DN 200/315 (Richtung Hotel de Saxe) ist prinzipiell möglich.
- SN prüft worum genau es sich bei den in den Bestandsunterlagen eingetragenen Kabeln parallel zu den Fernkälteleitungen handelt und in welchem Umfang diese noch benötigt werden.
- Die Versorgung des geplanten Neubaus „Hotel Stadt Rom“ (kurz HSR) ist mit den vorhandenen FW/K Leitungen möglich. Gegebenenfalls können dazu auch die vorhandenen Abzweige, die das Hotel de Saxe (Nachbargrundstück im Osten) versorgen (Wärme DN 100, Kälte DN 200), genutzt werden. Dazu ist deren Auslastung noch zu prüfen.

---

**TOP 3: Elt**

- Kollisionen bestehen im geplanten Baufeld und an der Südseite des Baufelds (Unterschreitung Mindestabstände) mit den vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen.
  - Eine Umverlegung der Kabeltrassen entlang der West- und Südseite des geplanten Baufelds mit Anbindung an den Bestand jeweils im Bereich schon vorhandener Muffen ist prinzipiell möglich. Die neuen Kabel werden unter Weiterbetrieb des Bestands verlegt, die Muffengruben freigelegt und unter kurzzeitiger Unterbrechung vom Bestand auf die neuen Kabel umgebunden.
  - Die Umverlegung der Kabeltrassen kann grundsätzlich auch auf der Ostseite des geplanten Baufelds (Moritzgasse) erfolgen, sofern dort die erforderlichen Abstände zu anderen Medien eingehalten werden können.
  - Die Versorgung des HSR ist mit den vorhandenen Kabeln möglich. Noch zu prüfen ist, ob die Versorgung mittel Nieder- oder Mittelspannungsanschluss erfolgt. Daraus resultieren auch unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich Ausführung des Anschlusses (z.B. Einbaustation). Mit Verweis auf die geplante Nutzung ist von verschiedenen Nutzungen (Gewerbe / Wohnen) auszugehen. Dazu erforderlich sind weitere Abstimmungen zu voraussichtlichen Anschlussnehmern / Leistungsbedarf des Neubaus. Sollte für den ELT-Anschluss eine Trafostation notwendig sein wird eine Einbaustation eingeplant werden müssen. Diese befindet sich innerhalb des Gebäudes „Hotel Stadt Rom“. Ein entsprechender Platzbedarf ist dann in der Gebäudeplanung mit aufzunehmen. Die Notwendigkeit zum Einsatz einer Trafostation kann sowohl bei einem NS-Anschluss sowie bei einem MS-Anschluss gegeben sein. Ausschlaggebend dafür sind vor allem die Anschlussleistung sowie das Messkonzept.
-



---

<b>TOP 4:</b>	<b>FM</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kollisionen bestehen im geplanten Baufeld und an der Südseite des Baufelds (Unterschreitung Mindestabstände) mit den vorhandenen FM-Kabeln und Schächten.</li><li>- Eine Umverlegung der Kabeltrassen parallel zu den geplanten Elt-Kabeln mit Anbindung an den Bestand jeweils in Kabelschächten ist prinzipiell möglich. Die neuen Kabel werden unter Weiterbetrieb des Bestands verlegt, die Muffengruben freigelegt und unter kurzzeitiger Unterbrechung vom Bestand auf die neuen Kabel umgebunden.</li><li>- Kabelschächte sind möglichst in Gehwegen, nicht in Fahrbahnen und nicht im Bereich von Außengastronomie o.Ä. anzuordnen.</li><li>- Vorschlag von Seiten SN für Schacht an östlichem Fußweg Kleine Kirchgasse.</li><li>- Bei der Trassenführung sind geplante Verkehrswege, Tiefgarageneinfahrten und mögliche Baustellenzuwegungen zu beachten.</li><li>- Dafür werden von Seiten SPM erste Vorschläge als Grundlage skizzenhaft aufgezeigt.</li></ul>
<b>TOP 5:</b>	<b>Trinkwasser</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voraussichtlich entstehen keine Kollisionen des geplanten Baufelds mit vorhandenen Trinkwasserleitungen.</li><li>- Die Versorgung des HSR ist mit den vorhandenen Leitungen möglich. Dabei sind kurze Leitungslängen von der Hauptleitung zur Gebäudeeinführung anzustreben.</li></ul>
<b>TOP 6:</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- SPM erstellt geeignete Planzeichnungen mit Darstellung der besprochenen Umverlegungen und Versorgung und übermittelt diese an SN zur Prüfung.</li><li>- Ziel ist, die technische Lösung vor Entwurfsoffenlage abzustimmen.</li><li>- Die Veräußerung des Baufelds an einen Bauträger erfolgt voraussichtlich erst nach Satzungsbeschluss, konkrete Bauplanungen sind damit erst in mehreren Jahren zu erwarten.</li></ul>

---

Anlagen:

- Koordinierter Leitungsplan (Bestand)
- Leitungsplan Umverlegungen (Skizze)