

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Bauaufsichtsamt  
Abteilung Bauaufsicht  
Sachgebiet Altstadt/Neustadt

Ihr AZ: 61.26.3057 (5.1)  
Datum: 24.03.2023  
Bearbeiter: [REDACTED]  
Sitz: Rosenstraße 30, R 5023  
Telefon: (0351) 4 88 42 60  
Fax: (0351) 4 88 42 23  
E-Mail: [REDACTED]  
Geschäftszeichen: (GB6) 63 21/we

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaft  
Stadtplanungsamt  
Herrn Samuelsson  
PF 12 00 20  
01001 Dresden

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

61.0	<b>Landeshauptstadt Dresden</b>	
61.1	Amt für Stadtplanung und Mobilität / 61	
61.2	Nr.: 505	bA bE
61.3	27. März 2023	bR fR
61.4		zErl zSt
61.5		zMz zU
61.6		zK zV
61.7		zA Wgl
61.8	GZ: Wv:	Kopie an
Termin		

#### Stellungnahme Bauaufsichtsamt

Sehr geehrter Herr Samuelsson,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zu o. g. Vorhaben.

Das Bauaufsichtsamt

X erhebt gegen die Planung folgende rechtlich verbindliche Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (mit Angabe der Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten der Überwindung):

##### 1. Abstandsflächenrecht

Mit der geplanten originalgetreuen Rekonstruktion des Hotels Stadt Rom an einem vom historischen Standort abweichenden Standort werden bauordnungsrechtliche Anforderungen an Abstandsflächen nach § 6 SächsBO gravierend verletzt. Auch mit der textlichen Festsetzung Nr. 4, gemäß der vor bestimmten Außenwänden reduzierte Abstandsflächentiefen von 5 m festgesetzt werden, kann keine Übereinstimmung mit dem Bauordnungsrecht erzielt werden.

Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 5 m wird damit begründet, dass die Rekonstruktion dem historischen Stadtgrundriss folgt (1), Grenzbebauungen und Abstandsflächenunterschreitungen am Neumarkt üblich (2) und von Bauherren und Nutzern hinzunehmen seien (3).

zu (1)

Dem historischen Stadtgrundriss wird mit dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 3057 gerade nicht gefolgt. Es findet eine nicht begründete Verschiebung nach Nordosten in Richtung Hotel de Saxe statt, die insbesondere (aber nicht nur) vor der nordöstlichen Außenwand zu einer Verschärfung der Situation führt. Dazu weiter unten mehr. Außerdem erfolgt eine Herauslösung aus einer Blockrandbebauung; es entstehen mehr „freistehende“ Außenwände, bei denen zuvor eine Anbausituation mit Brandwand bestand.

zu (2)

Über Grenzbebauungen und Abstandsflächenunterschreitungen wurde am Neumarkt in jedem Einzelfall unter Beachtung der konkreten Situation, i. d. R. mit einem Nachweis der ausreichenden

*Handwritten:* für 27.03.2023

Belichtung von Aufenthaltsräumen, entschieden. Die allgemeine Aussage „sind üblich“ stellt eine unzulässige Pauschalisierung dar. Im Baurecht ist in jedem Einzelfall zu entscheiden.

zu (3)

Abstandsflächenunterschreitungen sind von Bauherren und Nutzern sowie betroffenen Nachbarn dann nicht hinzunehmen, wenn sie zu unzulässigen (ungesunden) Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Sie sind in einem solchen Fall auch nicht rechtmäßig. Schutzziel der Abstandsflächenregelungen ist vor allem die Sicherstellung der ausreichenden Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen, wobei die Novellierung der Sächsischen Bauordnung im Jahr 2004 mit der Einführung der Tiefe von 0,4 H die geforderte Abstandsflächentiefe schon „auf das äußerst mögliche Minimum reduziert“ hat (Zitat aus Kommentar zur SächsBO Jäde, Dirnberger, Böhme zu § 6, Rd. 2).

Es sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Tiefe der Abstandflächen vor den Außenwänden in Richtung Südwesten, Südosten und Nordosten auf 5 m zur Festsetzung einer Tiefe der Abstandflächen von ca. 0,2 bis ca. 0,25 H (in Abhängigkeit der tatsächlichen Trauf- und Firsthöhen und der Dachneigung) führt. Eine Tiefe von 0,2 H ist aufgrund geringerer Anforderungen an die Belichtung nach § 6 (5) SächsBO ansonsten Gewerbe- und Industriegebieten vorbehalten.

Trotz reduzierter Tiefen ausgewählter Abstandsflächen für das neuentstehende Gebäude wird es zu Überdeckungen und gar Überbauungen der Abstandflächen der bestehenden Gebäude kommen. Damit liegen Verletzungen der Forderungen nach § 6 (2) und (3) SächsBO vor - und zwar insbesondere gegenüber dem Hotel de Saxe in ganz massiver Weise. Der Begründung zum B-Plan (S. 14, Nr. 6.1.5) kann entnommen werden, dass mit der festgesetzten Tiefe von 5 m die Abstandflächen bis zur Mitte der (neu entstehenden) Straße reichen werden. D. h. der Abstand zum Hotel de Saxe wird maximal 10 m betragen; im Rechtsplan gezeichnet sind 9 m. Die 2003 genehmigten Abstandsflächen vor der südwestlichen Außenwand des Hotels de Saxe betragen 12,27 m(!). Bei Anpassung an die aktuelle Rechtslage (seit 2004) beträgt die Abstandsfläche vor dem Hotel de Saxe immer noch 9,82 m. Das Hotel Stadt Rom würde also sogar innerhalb der Abstandsfläche des Hotels de Saxe, die nach § 6 (2) SächsBO freizuhalten ist, errichtet und die festgesetzten 5 m überdecken sich mit den Abstandsflächen des Hotels de Saxe vollständig, was nach § 6 (3) SächsBO nicht zulässig ist. Mit anderen Worten: egal auf welch geringes Maß die Abstandsflächen festgesetzt werden, es kommt zur vollständigen Überdeckung mit den Abstandsflächen des Hotels de Saxe am verschobenen Standort.

In Richtung Südosten wird das neue Gebäude Hotel Stadt Rom z. T. in den Abstandflächen der Wohnbebauung Wilsdruffer Str. 10, die eine Tiefe von mindestens 9,48 m aufweisen, stehen. Eine unzulässige Überdeckung von Abstandsflächen liegt naturgemäß ebenfalls vor.

Vor den anderen Außenwänden kommt es in geringerem Umfang zu Überdeckungen mit den Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäude (außer Richtung Neumarkt). Zu beachten ist, dass auch vor den kurzen/schmalen Außenwänden an den „abgeschnittenen Ecken“ Richtung Westen und Norden Abstandsflächen entstehen, die mit 0,4 H (lt. B-Plan keine besondere Festsetzung) zu berücksichtigen wären.

Fazit:

Trotz der festgesetzten Reduzierung der Tiefe der Abstandflächen vor ausgewählten Außenwänden kommt es zu Verletzungen der Abstandsflächenvorschriften. Diese müssten im Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden. Die (aus bauordnungsrechtlicher Sicht) unmotivierte Verschiebung des Baukörpers führt nicht zur Begründung von Abweichungstatbeständen. Atypische Grundstücksverhältnisse oder historische Zwangspunkte sind (gerade) nicht erkennbar. Das Einhalten des Schutzzieles der Vorschrift wäre nachzuweisen.

## 2. Verkehrliche Erschließung

Gemäß § 4 (1) SächsBO müssen Grundstücke, auf denen Gebäude errichtet werden, in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die angemessene Befahrbarkeit richtet sich nach den Erfordernissen der Erschließung für Anwohner, Anlieferung und nicht zuletzt Rettungsfahrzeuge.

In der Begründung (S. 14, Nr. 6.1.6) wird sehr knapp bemerkt, dass das Baugebiet allseits von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist.

Zu klären ist, ob eine angemessene Befahrbarkeit vorliegt. Dies wird angezweifelt.

Es ist zu beachten, dass das Gebäude vollständig von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ umschlossen ist. Der den B-Plan-Unterlagen beigegefügte Info-plan (Blatt 2) stellt in einer Skizze „Potentiale der zukünftigen Stadträume“ dar. Sollten die dort dargestellten Einbauten auf der Kleinen Kirchgasse realisiert werden, ist eine ausreichende Erschließung nicht mehr gewährleistet. Allgemein ist zu erwarten, dass ein „verkehrsberuhigter Bereich“ für einen Aufenthalt weiter aufgewertet werden soll, beispielsweise auch mit Bänken oder Freisitzen der Gastronomie.

Die ausreichende verkehrliche Erschließung ist für Rettungsfahrzeuge (insb. Feuerwehr), wenn überhaupt, nur über die „freie“ Kleine Kirchgasse gegeben. Über diese müsste ebenfalls der Individualverkehr (siehe auch 3. Stellplatznachweis) bewältigt und die TG-Zufahrt angebunden werden.

Denn:

- die „Rückseite“ der Wilsdruffer Str. 14/16 ist Privatgrundstück,
- die Zugänglichkeit über die Galerie- und Frauenstraße bzw. über die Landhausstraße führt über den Neumarkt, der für Kraftfahrzeuge gesperrt ist. D. h. eine Nutzbarkeit für Privat-PKW ist nie gegeben, für Lieferverkehr nur zu beschränkten Zeiten und für Rettungskräfte zu Zeiten von Weihnachts- und sonstigen Märkten oder Veranstaltungen auf dem Neumarkt ggf. unzumutbar und in unzulässiger Weise behindert,
- die Moritzgasse Richtung „Rückseite“ Wilsdruffer 4 - 10 ist eine Sackgasse.

## 3. Stellplatznachweis

Für die angegebenen ca. 2950 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (dabei Annahme: EG: Gewerbe, 1. bis 5. OG und DG: Wohnen) lassen sich gemäß geltender Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung ca. 18 bis 22 notwendige Stellplätze ermitteln (Abminderung wegen ÖPNV bereits berücksichtigt). Diese Größenordnung ist in der vorhandenen Grundfläche des Gebäudes in einem Untergeschoss nicht unterzubringen, wahrscheinlich reichen auch zwei Untergeschosse wegen eines verhältnismäßig hohen Anteils an Verkehrsfläche nicht aus (es wäre eine Rampenlänge von > 16 m erforderlich, alternativ PKW-Aufzug).

Rechtliche Gründe, die die Herstellung von Stellplätzen ausschließen, sind nicht erkennbar. Der Nachweis für die notwendigen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## 4. Sonstiges

Gemäß § 3 SächsBO sind Anlagen so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Nun mag der Gesetzgeber zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Vorschrift nicht als erstes an den Klimawandel gedacht haben, aber aktuell ist dies ein Einfluss, dem man sich bei einer innerstädtischen Planung nicht entziehen kann.

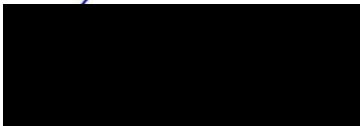
Im Kreuzungspunkt der Moritzgasse und der Kleinen Kirchgasse wurden 2008 neun Säuleneichen gepflanzt. Diese und die installierten Bänkewerten den Randbereich des Neumarktes auf, werden angenommen und sind Teil einer minimalen Begrünung des ansonsten nahezu vollständig versiegelten Platzes.

Es ist inzwischen allgemein bekannt, dass Bäume zur Verbesserung des Klimas in Innenstädten, zur Reduzierung der gefühlten Tageshöchsttemperatur, der Beschattung, der Verbesserung der Luftbefeuchtung und Staubfilterung dienen. Gerade ältere Menschen (sicher ein sehr großer Anteil der Touristen am Neumarkt) und sehr junge Menschen reagieren mit besonders starker Beeinträchtigung ihrer Gesundheit bei zu hohen Temperaturen. Die Errichtung eines Wohngebäudes mit zu erwartenden Einschränkungen in Bezug auf die angestrebte hohe Wohnqualität (eingeschränkte Belichtung und Belüftung, siehe Punkt 1) dürfte keinesfalls den Verzicht auf eine Grünoase und die Fällung von vor 15 Jahren gepflanzten vitalen Bäumen im Stadtzentrum aufwiegen.

Einem entstehenden Wohngebäude könnte keine begrünte Freifläche und nicht einmal ein Spielplatz zugeordnet werden, § 8 SächsBO.

Üblicherweise nicht betrachtet werden Luftströmungen im Rahmen der städtebaulichen Planung, jedenfalls gibt es dazu keine Aussagen in der Begründung dieses B-Planes. Mit der Errichtung des Hotels Stadt Rom entstehen an mehreren Stellen neu enge Gebäudeabstände, die wie Strömungskanäle wirken könnten und die erhoffte Aufenthaltsqualität auf der Restfläche durch erhöhte Windgeschwindigkeiten stark beeinträchtigen könnten. Außerdem entfällt die Filterwirkung für staubbelastete Luft aus der Wilsdruffer Straße gänzlich bei Verlust der Bäume.

Mit freundlichen Grüßen



Sachgebietsleiterin