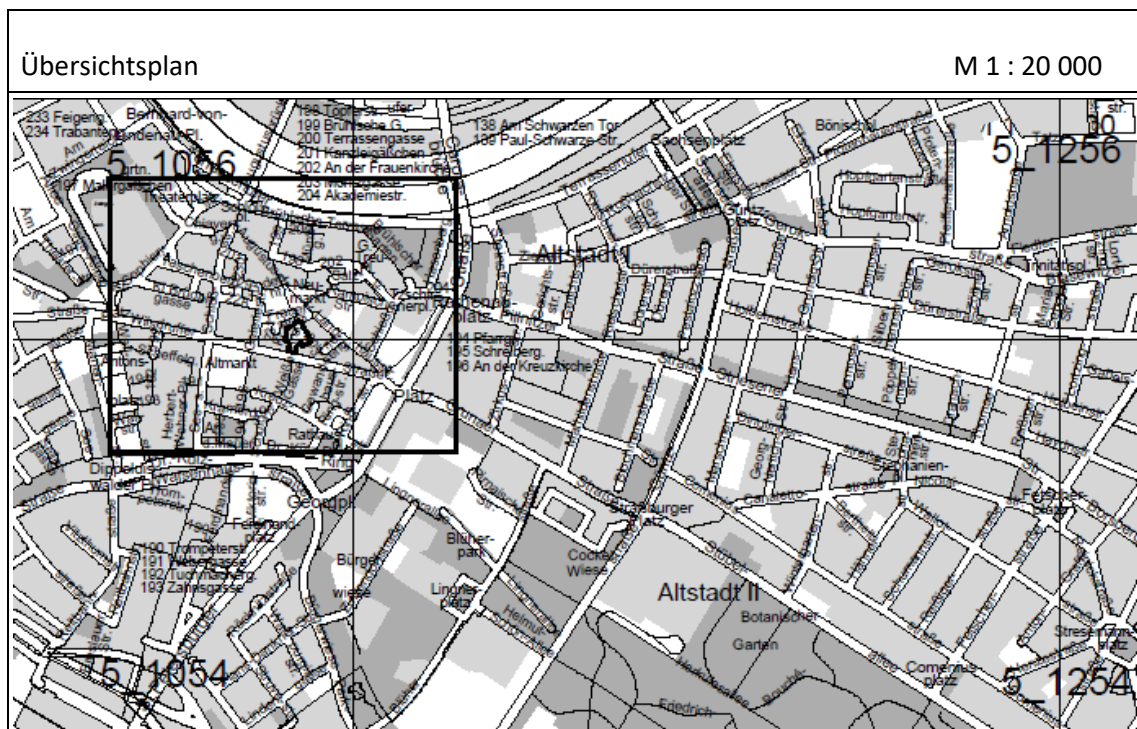


Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den
Bebauungsplan Nr. 3057
Dresden-Altstadt I Nr. 51, Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom

- Vorentwurf -

Fassung vom 1. November 2022



Dresden, 20.01.2023

gez. i.V. Heckmann
Szuggat
Amtsleiter

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 2 von 18

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 3 von 18

Inhaltsverzeichnis – Vorentwurf -

Einführung zum Vorentwurf	4
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden.....	8
3.3 Gender Mainstreaming.....	9
4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	9
5. Erschließung	11
5.1 Verkehrserschließung	11
5.2 Stadttechnische Erschließung.....	11
6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	12
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.1.4 Nebenanlagen	14
6.1.5 Abstandsflächen.....	14
6.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.2.1 Fassaden.....	14
6.2.2 Tür- und Fensteröffnungen.....	15
6.2.3 Dächer	15
7. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung	15
7.1 Klimawandelanpassung / Klimacheck.....	15
8. Flächenbilanz	18
9. Plandurchführung	18
9.1 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag.....	18
11. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	18
12. Anlagen	18
13. Gutachten	18

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 4 von 18

Einführung zum Vorentwurf für die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung

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.

In der vorliegenden Begründung zum Vorentwurf werden die wesentliche Themen und Aspekte des Planprozesses aufgeführt. Einige Aspekte sind in dieser Phase der Planung nur als Teilaspekte aufgelistet. In Zusammenhang mit der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung werden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange eingeholt. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen werden Rahmenbedingungen und Interessen nebeneinander bewertet und abgewogen um so im weiteren Prozess einen ausgewogenen Entwurf für die öffentliche Auslegung und den Satzungsbeschluss zu erarbeiten.

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. 2015 m² und wird begrenzt durch

eine fiktive Linie senkrecht von der Fassade des Heinrich-Schütz- Hauses, Neumarkt 12 in Richtung Osten bis zum Schnittpunkt einer gedachten Linie in Verlängerung der südwestlichen Gebäudeflucht des Steigenberger Hotels ca. 10 m vor der nordwestlichen Gebäudeflucht des Steigenberger Hotel, Neumarkt 9 im Norden,

die Fassade des Steigenberger Hotel, Neumarkt 9 und Moritzgasse 1 sowie die Westfassade der Wilsdruffer Straße 10 in der Kleinen Kirchgasse im Osten,

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 und entlang der Nordfassade der Wilsdruffer Straße im Süden

und

der Ostseite der Wilsdruffer Straße 14 in der kleinen Kirchgasse, die Ostfassade der Heinrich Schütz Residenz und der Verlängerung der Gebäudeflucht des Heinrich-Schütz-Residenz auf der Flurstücksgrenze bis zur Nordfassade der Wilsdruffer Straße 14 im Westen.

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

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 5 von 18

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

PLANVERFAHREN

Der 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 m² unter der Anwendungsgrenze von 20.000 m² 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 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 innenstädtischen Gebietes am Neumarkt für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB geeignet.

BISHERIGE NUTZUNG

Bis 1945 stand am Standort das Gebäude „Hotel Stadt Rom“ mit sechs oberirdischen Geschossen. Es bildete einen Teilabschnitt eines parzellierten Quartiers in geschlossener Bauweise, welches sich zwischen Neumarkt und König Johann Straße (heute Wilsdruffer Straße) erstreckte. Zwischen Hotel Stadt Rom und dem heutigen, teilweise auf dem historischen Stadtgrundriss wiedererrichteten Quartier mit der Heinrich-Schütz-Residenz Neumarkt 11 und 12 führte historisch 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 dem Kriegsende abgetragen. Aus den Trümmern konnte ca. 41 Fassadenelemente (Spolien) geborgen werden. Diese sind bis heute in dem Lapidarium in der Zionskirche eingelagert. 1961 - 1962 wurde südlich davon die Wohnbebauung an der Wilsdruffer Straße errichtet. Die zu dieser Zeit neu angelegte Kleine Kirchgasse endete unvermittelt am südlichen Rand des Neumarktes. Das ehemalige Flurstück des Hotel Stadt Rom blieb unbebaut und wurde als Verkehrsfläche genutzt. Im Rahmen des Wiederaufbaus am Neumarkt kam es bisher nicht zur Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung. 2008 wurde das Flurstück vorerst mit neun Säuleneichen bepflanzt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet, um den öffentlichen Raum im Stadtzentrum aufzuwerten.

ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Im Norden liegt angrenzend der Platzraum des Neumarktes. Im Platzraum findet über das Jahr eine intensive Mehrfachnutzung des Platzes statt. Insbesondere erfolgt dies in der Adventszeit mit dem thematischen Weihnachtsmarkt und im Sommer mit dem Stadtfest. In den Erdgeschossen am Platz findet sich eine Vielzahl an kleine Läden und gastronomische Einrichtungen. Vor den Einrichtungen werden im Platzraum auch Freischankflächen bedient. Darüber hinaus

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 6 von 18

finden kontinuierlich Sondernutzungen und Veranstaltungen mit kulturellem Schwerpunkt wie zum Beispiel Kunstaktionen, Filmvorführungen und Musikveranstaltungen statt. Der Platzraum dient der Erschließung der umliegenden Quartiere und wird auch häufig für Versammlungen und Kundgebungen genutzt.

Im Osten schließt das s.g. Quartier IV mit dem Steigenberger Hotel an. Im Westen befindet sich das s.g. Quartier V mit der Heinrich-Schütz-Residenz mit Wohnen für Senioren in den Obergeschossen sowie Läden und gastronomischen Einrichtungen im Erdgeschoss.

Im Süden schließt die Nordseite einer Wohnbebauung mit Handel und Gewerbe im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss entlang der Wilsdruffer Straße an. Mit der Errichtung der Bebauung an der Wilsdruffer Straße wurde die Straße verbreitert und die (neue) Kleine Kirchgasse ebenfalls verbreitert und um ca. 20 Meter nach Osten verlegt. Die Kleine Kirchgasse führt heute von der Wilsdruffer Straße aus nach Norden und direkt auf das ehemalige Grundstück des Hotel Stadt Rom.

NUTZUNGSEIGNUNG

In Anbetracht der zentralen innenstädtischen Lage und des Nutzungsspektrums der Nachbarschaft ist eine Nutzungseignung, die einem Kerngebiet oder einem Urbanen Gebiet nach der BauNVO nahekommt, plausibel. Insbesondere wegen des hohen Wohnanteils in der südlich benachbarten Bestandsbebauung an der Wilsdruffer Straße und der westlich benachbarten Seniorenresidenz erscheint das Nutzungsspektrum eines Urbanen Gebietes MU am ehesten geeignete als Nutzungsperspektive für den Standort.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Auf Grund der Komplexität der baulichen Struktur, der Erschließung und der Eigentumsverhältnisse der Nachbarschaft können die städtebaulichen Zielvorstellungen kaum im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nach § 34 BauGB umgesetzt werden. Auf Grund der äußerst prominenten Lage im Stadtzentrum und in direkter Nachbarschaft der zwischen 1993-2006 wiederaufgebauten Frauenkirche ist ein besonderes öffentliches Interesse für die Grundstücksentwicklung zu erwarten. Im Rahmen eines Planverfahrens werden die Planungsziele in der Öffentlichkeit kommuniziert, und im Rahmen der Beteiligung werden Möglichkeiten gegeben, auf den Planprozess durch Stellungnahmen mit Kritikpunkten und Anregungen Einfluss zu nehmen.

STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die Zielvorstellungen für das Neumarktgebiet sind seit 1996 in dem vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan, „dem städtebaulich gestalterischen Konzept für den Neumarkt“, formuliert. Im städtebaulich gestalterischen Konzept ist der Wiederaufbau der Quartiere I-VIII um die Frauenkirche auf den historischen Stadtgrundriss als Planungsziel formuliert. Einige historische Gebäude, darunter auch das Hotel Stadt Rom, sind im Rahmenplan als s.g. Leitbauten für die originalgetreue Rekonstruktion vorgesehen. Da die Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom am historischen Standort wegen der sehr geringen Abständen zu Nachbarbebauung sich bisher baupla-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 7 von 18

nungsrechtlich und bauordnungsrechtlich als nicht umsetzbar erwiesen hat, wurde die städtebauliche Zielstellung angepasst. Mit dem Stadtratsbeschluss A0575/19 vom Juni 2019 soll die historische Gebäudegeometrie des Hotel Stadt Rom verschoben werden um somit die Rekonstruktion des Gebäudes mit seiner raumbildenden Funktion als Abschluss des Platzraums des Neumarktes im Süden realisieren zu können.

GEGENSTAND DES VORHABENS

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Nutzung des Baufeldes in historischer Gebäudekubatur des Hotel Stadt Rom geschaffen.

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird der rechtliche Rahmen bestimmt, um die Errichtung eines Bauwerks mit den originalgetreuen Maßen des gut dokumentierten Gebäudes Hotel Stadt Rom zu ermöglichen. Dabei werden angemessene Spielräume für die Gebäudegeometrie offengehalten, damit die vertiefte Planung auf Grundlage fortgeschriebener Recherchen zur historischen Bemessung des Gebäudes noch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Befreiungsanträge umsetzbar wird. Es sollen Planungsspielräume entstehen um nach Süden bei der Ausbildung der Baumassen und die Fassadengestaltung auf Gebäude und öffentliche Räume der Umgebung relevant reagieren zu können. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach den Eigenschaften des historischen Vorgängerbaus, um somit die hochbauliche Entwicklung einen klaren Rahmen zu geben.

Um die Qualität der Planung und Ausführung der originalgetreuen Rekonstruktion zu sichern, werden, basierend auf der vorhandenen Dokumentation des Vorgängerbaus, die Ausschreibung des städtischen Grundstücks und die Inhalte einer abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung im Detail präzisiert (vgl. Kap 10.2 Städtebauliche Verträge). Die Methoden zur Qualitätssicherung der Gebäudeabschnitte, die beim Vorgängerbau als Brandwände ausgebildet waren, können bei der Ausschreibung, in Verbindung mit dem Kaufvertrag kommuniziert und mit einem zukünftigen Vorhabenträger vereinbart werden.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

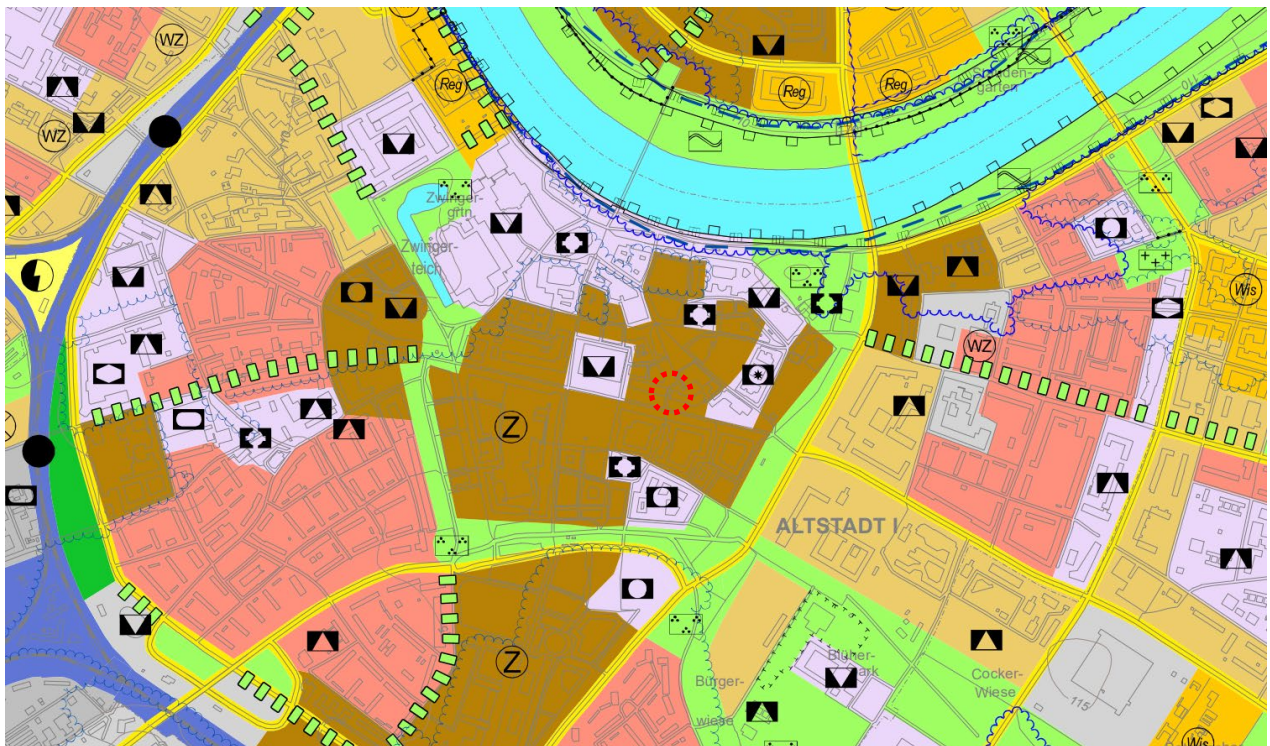
Fassung vom: 1. November 2022

Seite 8 von 18

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im aktuellen Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (Karte 3) gehört das Plangebiet zum ausgewiesenen „Kulturdenkmalbereich historisches Dresden“ in weiträumig sichtexponierter Lage. Die Ziele des Bebauungsplanes stimmen an dieser Stelle mit den Zielsetzungen des Regionalplanes gut überein und findet im Zusammenhang mit dem beabsichtigten baulichen Abschluss des Platzraumes Neumarkt Beachtung. Der Regionalplan zeigt (in der Karte 4) auf, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom vorbeugenden Hochwasserschutz berührt ist. Dieser Aspekt und ggf. daraus resultierenden Festsetzungen, werden für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.



Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion „Zentrum“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für alle.

Das Plangebiet liegt im Schwerpunktraum 1 „Innenstadt“ des INSEK.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 9 von 18

Hier besteht u. a. das Ziel, den Neubau von Wohnungen mit einer hohen Wohnqualität und dem Ort entsprechender Architekturqualität zu sichern. Dieses Ziel wird in den Planprozess übernommen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 3057 und seinen spezifischen Festsetzungen werden Voraussetzungen für zusätzliche Wohnungsangebote/Gewerbeangebote bei baulicher Nachverdichtung im „Schwerpunktraum 1 „Innenstadt“ geschaffen. Dies entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine direkte Auswirkung auf der kommunalen Grundstücksstrategie und soll im wesentlichen nur die angestrebte städtebauliche Neuordnung, unabhängig von zukünftigen Eigentümerverhältnissen und Bauträgerschaft, im Geltungsbereich ermöglichen.

3.3 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 Auto ist gegeben.
- Die öffentlichen Räume im Plangebiet, sind gut einsehbar und belichtet und bieten so gute Voraussetzungen für eine gleichberechtigte und sichere Nutzung der öffentlichen Räume rund um die Uhr.

4. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dem Planverfahren der Innenentwicklung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die 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 aber zur Optimierung von Ab-

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 10 von 18

standsflächen in verschobener Lage, müssen diese Bäume gefällt werden. Der Bebauungsplan dient der innstädtischen Verdichtung, so dass für diesen Standort eine baulichen Entwicklung Priorität bekommen soll. Die Kompensation wird in Verbindung mit der Fällung der Bäume entsprechend der aktuellen Fassung der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden ausgeglichen.

- **BODEN**

Das Plangebiet im Dresdner Stadtzentrums und ist vollständig anthropogen überformt. Mit Ausnahme der neun Baumscheiben über den Wurzelbereichen der Säuleneichen ist das Plangebiet vollständig versiegelt.

- **WASSER**

Das Grundwassermodell liegt vor.

- **LUFT/KLIMA**

Das Gebiet liegt innerhalb der stadtklimatischen Sanierungszone. Im Planverfahren sind daher die Belange Stadtklima/Klimawandel/Klimaanpassung planerisch zu berücksichtigen und wirksame Maßnahmen der Verschattung und Begrünung vorzusehen. Es ist im Verfahren zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Mindestanteil an Gebäudebegrünung unter Beachtung des Planungsziels - Wiederherstellung als Leitbau - festgesetzt werden kann. Möglichkeiten der Verschattung, und sonstiger Maßnahmen sind in der weiteren hochbaulichen Planung zu prüfen. Die Fällung der Bäume beendet die weitere Speicherung an CO₂ 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.

- **LANDSCHAFT**

Der Neumarkt wird im wesentlichen als öffentlicher Raum mit stark eingeschränktem motorisierten Individualverkehr genutzt. Untergeordnet 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 kleinteilig gegliederten Quartieren und Fassaden mit ihren vorgelagerten Gehwegbereichen und Freisitzflächen. Untergeordnet finden sich im Platzraum denkmalgeschützte Plastiken, ein Brunnen, ein Trinkbrunnen, das „grüne Gewandhaus“ mit den 28 Platanen, 9 Säuleneichen auf dem historischen Grundstück des Hotel Stadt Rom, Erinnerungsorte mit Schrifttafeln, Sitzgelegenheiten, Tische, Stühle, Sonnenschirme sowie Pflanzkübel zur Gestaltung der Freisitzflächen und Eingängen zu den Läden, Cafés und Restaurants. Mit der Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom am verschobenen Standort wird erzielt, dem Platzraum auch nach Süden eine bauliche Fassung zu geben um somit den räumlichen Charakter des historischen Platzraumes vollständig wiederherzustellen. Bäume und Bepflanzungen haben vordergründlich einen repräsentativen Charakter bei der Inszenierung des Innerstädtischen Stadtraumes. Schattenspendende Bereiche unter den Baumkronen stiften in diesem Zusammenhang gleichzeitig ortsspezifische Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 11 von 18

• MENSCH UND GESUNDHEIT

Die baulich verdichteten Bereiche der Innenstadt bieten heute gleichzeitig großzügige und reich gestaltete öffentliche Räume für Gäste, Einwohner und Einwohnerinnen der Stadt. Weitläufige, verkehrsberuhigte Bereiche im Umfeld ermöglichen große Bewegungsfreiheit für Fuß- und Radverkehr. Die Innenstadt ist außerdem aus allen Teilen der Stadt durch den ÖPNV gut erreichbar. So sind intensive sozial, kulturell und gewerblich genutzte Stadträume eng an einander entstanden. Die hochbauliche Entwicklung mit der Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom soll diese bestehenden innenstädtischen Qualitäten weiter stärken.

- DARSTELLUNG DER VERMEIDUNG VON EMISSIONEN

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

- ERHALTUNG EINER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT

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

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Baufelder sind im Bestand erschlossen.

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

Mit dem Bebauungsplan kann Baurecht für eine Bruttogeschossfläche bis ca. 2 950 m² entstehen. Gemessen an den bestehenden Baumassen der näheren Umgebung, ist der Zuwachs an Geschossfläche im Gebiet als geringfügig zu bewerten. Die Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen bleibt entsprechend gering. Außer dem im Bauantragsverfahren geforderten Stellplatznachweis und ggf. die Einordnung einer Zufahrt ist keine übergeordnete Verkehrsplanung erforderlich. Dennoch folgt auf die hochbauliche Umsetzung des Bebauungsplanes eine umfassende Umstrukturierung, Neugestaltung und genaue Anpassung der Schnittstelle zwischen dem neuen Bauwerk und den allseitig umliegenden öffentlichen Verkehrsraum.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Baufeld grenzt an die öffentlichen Erschließungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen der äußeren stadttechnischen Erschließung ausreichend sind. Voraussichtlich müssen

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 12 von 18

unter der Nullebene befindlichen Leitungstrassen teilweise umverlegt, angepasst oder überbaut werden.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Aus den Zielen des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulich gestalterischen Konzeptes für den Neumarkt leiten sich Nutzungen ab, die mit dem Urbanen Gebiet (MU), dem Kerngebiet (MK) aus der BauNVO übereinstimmen. Im Vorentwurf wird das (MU) vorgeschlagen, um auch für eine anteilige Wohnnutzung eine Entwicklungsmöglichkeit anzubieten. Am Neumarkt wurde in der Vergangenheit auch die Möglichkeit genutzt, für einzelne Bereiche Sondergebiete zu definieren, um so die Entwicklungsziele für das jeweilige Gebiet präziser zu definieren. Das kann für den Entwurf als alternative Festsetzung in Erwägung gezogen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Unterrichtung und Erörterung werden Stellungnahmen für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eingeholt. In der Abwägung der Stellungnahmen wird eine geeignete Art der baulichen Nutzung zum Planentwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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 voraussichtlich 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. auch für Wohnzwecke genutzt werden.

Diese und weitere Aspekte, die sich aus der besonderen örtlichen Situation ergeben, sollen gegenüber geeignete Nutzungsmischungen z.B. Urbanes Gebiet (MU), Kerngebiet (MK) oder ein für den Standort zugeschnittenes Sondergebiet (SO) bis zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung geprüft und abgewogen werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Geschossigkeit und von Gebäudehöhen bestimmt.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 13 von 18

Grundflächenzahl (GRZ)

In Anlehnung an die Bebauungsdichte der näheren Umgebung wird bei einem Wiederaufbau des Hotel Stadt Rom eine 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 nur schwer umsetzbar sein wird. Eine bis zu 100-prozentige Überbaubarkeit wird nach BauNVO in den Baugebieten Kerngebiet (MK) und u.U. auch in Urbanes Gebiet (MU) und Sonstiges Sondergebiet (SO) 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, das Stadtbild und die Fortschreibung prägender Merkmale die den Stadtraum im Zentrum der Landeshauptstadt seinen eigenen Charakter verleihen.

Mit einer Festsetzung der GRZ 1,0 innerhalb eines Urbanen Gebietes (MU) oder Sonstigen Sondergebietes (SO) wird die angestrebte Raumwirkung 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 Gebäudehöhen korrespondieren mit den Trauf- und Firsthöhen der näheren Umgebung. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe 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 neue Recherchen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für den originalgetrauen Rekonstruktion offen zu halten. Damit können zu kleinteilige Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden.

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 Geschossen ist in Bezug auf die Anzahl der Geschosse die Voraussetzung für die originalgetreue Rekonstruktion des Hotel Stadt Rom gegeben.

6.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 14 von 18

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebiets im Rahmen der bestehenden Bebauung am Neumarkt umsetzen.

6.1.4. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports

In der näheren Umgebung findet sich nur ausnahmsweise ebenerdige Parken. Die Eigenart und Qualität der öffentlichen Räume ist wesentlich davon geprägt, dass in diesem Bereich Parken nicht stattfindet. Diese Eigenschaft soll mit dem Bebauungsplan gestärkt werden. Daher sind Stellplätze nur im Untergeschoss zulässig.

6.1.5. 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 die Mitte des jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenraumes 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 Dresden zur Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses im Neumarktbereich. Grenzbebauungen 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.

6.1.6 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 getroffenen Festsetzungen zur Gliederung und Materialität der Fassaden betreffen die Straßenfassaden zum Neumarkt, zum Moritzgasse und gegenüber das Heinrich Schütz Residenz. Zu diesen Räumen hin ist das Wiedererstehen des historischen Straßen- und Platzbildes ein wesentliches, aus dem städtebaulich-gestalterischen Konzept entwickeltes Planungsziel. Die Ausbildung dieser Fassaden als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 15 von 18

entspricht den prägenden Eigenschaften der näheren Umgebung sowie dem historischen Vorgängerbau 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 Straßenfassaden zum Neumarkt zur Moritzgasse und gegenüber der Heinrich-Schutz-Residenz. 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 und zur Ausbildung der Dachneigung verfolgen das Ziel, eine weitgehend, sowohl der Bebauung am Neumarkt gebietsprägenden Bestand als auch dem dokumentierten historischen Zustand entsprechende Dachlandschaft mit den charakteristischen Mansard- und Satteldächern zu erzeugen. Generell ist die Deckung der Haupt- und Nebengebäude nur mit naturrotem unglasierten Falz oder Biberschwanzziegeln aus Ton in Kronen- oder Doppeldeckung zulässig. Auf untergeordneten Nebendachflächen sind ggf. Doppelstegfalzdeckungen aus unbehandeltem Zink- und Titanzinkblech ausnahmsweise zulässig.

Ziegeldeckungen aus Falz- oder Biberschwanzziegeln sind in der gesamten Dresdner Altstadt das prägende Dachmaterial. Durch Festsetzung dieser Deckungsart auch für den Plangeltungsbereich soll erreicht werden, dass der gesamte räumlich begrenzte Dresdner Altstadtbereich sich durch seine einheitlichen Ziegeldächer als Altstadtkern sowohl von den Türmen aus als auch aus größerer Entfernung zu erkennen gibt.

7. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung

7.1 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.

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 16 von 18

Klimacheck Treibhausgasemissionen

Überschlägiger Wärmebedarf	<p>Überschlägige Berechnung* des jährlichen Wärmebedarfs nach GEG:</p> <p>Der spezifische Wärmebedarf von Gebäuden hängt von der Art der Energieversorgung und vom angewendeten Energiestandard ab. Beide Aspekte werden nicht im Bebauungsplan, sondern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der technischen Gebäudeplanung definiert. Weitere Einflussfaktoren nach Errichtung sind das Nutzerverhalten und die Witterungsverhältnisse.</p> <p>Urbanes Gebiet (MU): 80% /20% (Mindestanforderung Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe) Größe: ca. 460 m² GRZ: 1,0 GFZ: 3,0 BGF: bis ca. 2 950 m² Freistehendes Gebäudekomplex mit 7 Geschossen</p> <p>Der überschlägige Wärmebedarf der baulichen Nutzung, welcher in Treibhausgasemissionen (CO₂-Äquivalent [t/a]) resultiert, stellt sich für das MU-Gebiet je nach verwendetem Energiestandard wie folgt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Energiestandard GEG-Neubaustandard: -Energiestandard KfW55: -Energiestandard KfW40:
Reduktion Wärmebedarf/ Wärmeenergieeffizienz	<p>Energiestandard, Kompaktheit der Gebäude:</p> <p>Kompaktes Solitärgebäude mit 7 Geschossen wird im MU-Gebiet festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen geben den Rahmen, um das Baufeld im Wesentlichen mit einer kompakten Baumasse zu entwickeln. Durch Baulinien und Baugrenzen werden Planungsspielräume offengehalten, um die konkreten Baumassen (unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) gezielt zur Reduzierung von Wärme- und Kühlbedarf zu optimieren.</p> <p>Verwendung von Fernwärmeanschluss möglich (Kapitel 7.1.) Eine Verpflichtung zum Fernwärmeanschluss und/ oder Verwendung regenerativer Energien wäre im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu empfehlen und auch möglich, sofern ein konkreter Bauwilliger vorhanden ist (mit dem der Vertrag geschlossen werden kann).</p>
Reduktion Strombedarf	<p>Kühlungsbedarf</p> <p>Die Festsetzungen halten Möglichkeiten zu Kombinationen von Gebäudebegrünung und dezentralen Energiegewinnung, Einordnung von</p>

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 17 von 18

	<p>Anlagen zur Gebäudeklimatisierung und für die Gestaltung der Baumassen (insbesondere Dachform / Dachlandschaft) im Zusammenhang der näheren Umgebung offen.</p> <p>Fassadenbegrünung kann anteilig festgesetzt werden (II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) ggf. ohne Obergrenze zulässig.</p>
Reduktion Mobilitätsbedarf	<p>ÖPNV-Anbindung, Einbindung in Radnetz, andere Maßnahmen (Mobi-Punkt etc.)</p> <p>Zentrale Lage im Stadtzentrum</p> <p>Gute ÖPNV-Anbindung Straßenbahnlinie Altmarkt: Linie 1,2,4 (Entfernung 150-200 m)</p> <p>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>Fahrradnetz</p> <p>Optimale Anbindung an das vorhandene und geplante Radwegenetz mit Typ Alltagsverbindung IR III (Wilsdrufferstraße, St. Petersburger Straße, terrassenufre, und Sophienstraße) und Alltagsverbindung Typ IR IV (Landhausstraße, Augustusstraße) aus dem Radverkehrskonzept 2017.</p> <p>Einkaufsmöglichkeit des täglichen Bedarfs / Lebensmittel (Entfernung ca. 300 m)</p>
Erneuerbare Energien	<p>Standortbedingungen, Restriktionen im B-Plan</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 unabhängig von der Dachform gegeben sind. 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>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.</p>

Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf

Fassung vom: 1. November 2022

Seite 18 von 18

8. Flächenbilanz

Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

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

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

9. Plandurchführung

9.1 Städtebaulicher Vertrag / Grundstücksvertrag

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.

Die Zuständigkeiten für die, aus der hochbaulichen Entwicklung resultierenden Maßnahmen, kann in Zusammenhang mit der Veräußerung / Verpachtung des Grundstückes mit einem Bauwilligen vertraglich vereinbart werden.

Des Weiteren können auch konkrete Vereinbarungen zur Gebäudegestaltung, Rekonstruktion der historischen Fassaden und Grundrisshauptzüge des „Hotel Stadt Rom“ sowie Qualitätssicherung der Ausführung vertraglich festgehalten werden.

11. Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

Keine Angabe im Vorentwurf

11.1 Erschließung

Keine Angabe im Vorentwurf

11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Keine Angabe im Vorentwurf

12. Anlagen

Keine Anlagen zur Begründung zum Vorentwurf

13. Gutachten

Zur frühzeitigen Beteiligung liegen keine Gutachten vor.