

Landeshauptstadt Dresden  
Stadtplanungsamt

GZ: 61.28.787 (3.2 woi)  
Bearbeiter: Herr Woite  
Telefon: (03 51) 4 88 35 58  
Telefax: (03 51) 4 88 34 56  
Sitz: Freiberger Str. 39  
Zi. 4.301  
E-Mail: dwoite@dresden.de

### **Rahmenplan Nr. 787 „Seidnitz/ Tolkewitz“ Bürgerversammlung mit Vorstellung der Werkstatteergebnisse**

Datum: 5. Dezember 2013, 18.00 Uhr  
Ort: Martin-Andersen-Nexö-Gymnasium, Aula, Haydnstraße 49, Dresden  
Leitung: Herr Szuggat, Amtsleiter Stadtplanungsamt  
  
Podium: Frau Günther, Ortsamtsleiterin Blasewitz/Loschwitz  
Frau Stepputtis, Sachgebietsleiterin 61.32  
Herr Woite, Stadtplaner 61.32  
  
Teilnehmende: ca. 50 Bürger/innen

#### **Protokoll**

Nach Begrüßung der Anwesenden, Vorstellung der Vertreter/innen im Podium und einer Einleitung, erläuterte Herr Szuggat die grundsätzlichen Zielsetzungen des Verfahrens und die Verzahnung dieser Rahmenplanung mit der Entwicklung des Schulstandortes Tolkewitz auf den Flächen des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes. Er führte aus, dass fünf Planungsbüros ihre Vorschläge und Ideen zur Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes einreichten. Am 12. September 2013 fand eine Jurysitzung aus Sachverständigen, politischen Vertretern und Preisrichtern statt, welche eine fachliche Empfehlung zur weiteren Bearbeitung bzw. Vertiefung abgaben. Die Entwurfsidee mit dem Titel „Nachbarschaft Bilden Identität Stärken“ des Leipziger Planungsbüros Station C 23 soll im Ergebnis für die Erarbeitung der Rahmenplanung zugrunde gelegt werden.

Anschließend informierte Herr Woite vom Stadtplanungsamt über die derzeitige städtebauliche Situation und ging auf die allgemeinen Ziele und Inhalte einer Rahmenplanung ein. Er stellte in den Grundzügen die Vorgaben der Aufgabenstellung dar und präsentierte die fünf Wettbewerbsbeiträge mit den jeweiligen Qualitäten und Defiziten. Auf den von der Jury favorisierten Beitrag „Nachbarschaft Bilden Identität Stärken“ wurde im Weiteren in der Powerpoint-Präsentation detaillierter eingegangen (u. a. Analyse, Herleitung, verschiedene Entwicklungsphasen, Kennzahlen, etc.).

Im Anschluss an die Ausführungen äußerten sich anwesende Bürger/innen wie folgt zu den Inhalten des Planes:

Nr.	Themenkomplex	Vorgetragenener Inhalt
1	Verfahren, zeitlicher Horizont und Kosten	<p>Es wurde gefragt, in welcher zeitlichen Abfolge das vorgestellte städtebaulich-freiraumplanerische Konzept umgesetzt werden soll, welche Kosten entstehen und inwieweit die vier Entwicklungsphasen notwendig sind?</p> <p><b>Antwort</b></p> <p>In einem ersten Schritt werden die bereits beschlossenen Maßnahmen der Schulnetzplanung umgesetzt. Das betrifft insbesondere die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes Tolkewitz mit Errichtung einer 4-zügigen Mittelschule, eines 5-zügigen Gymnasiums und den dazugehörigen Sportanlagen. Hierfür laufen bereits die Abstimmungen und es wird für diesen Schulstandort ein gesonderter Architekturwettbewerb mit VOF-Verfahren durchgeführt.</p> <p>Mit den Verweis auf die Fristen für ein Wiederbebauungsverbot im Bereich Johnsbacher Weg/Löwenhainer Straße/ Reichenauer Weg/Dittersdorfer Straße ist eine Wiederbaubarkeit der Flächen mit Mietwohnungsbau frühestens ab dem Jahr 2017 – ehemals Johnsbacher Weg 2 bis 18 - und weitere größere Bereiche ab den Jahren 2020-22 gegeben; dieses Verbot umfasst nicht selbstgenutztes Wohneigentum (bspw. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser).</p> <p>Das Werkstattverfahren diene dazu, unterschiedliche Ideen und Entwurfsansätze für die Entwicklung des ca. 49 Hektar großen Geltungsbereiches zu gewinnen und darauf aufbauend eine Rahmenplanung zu erstellen. Diese vertiefende Planungsebene bewegt sich dann in der Regel auf einer Maßstabebene von 1:1000. Die Fachjury würdigte in diesem Zusammenhang, dass sich die Vorschläge des Planungsbüros Station C23 bereits auf dieser inhaltlichen Ebene bewegen.</p> <p>Der strategische Ansatz und eine wesentliche Stärke der Arbeit „Nachbarschaft Bilden Identität Stärken“ besteht darin, dass die vier verschiedenen Entwicklungsschritte keinem konkreten Zeitplan folgen, sondern vielmehr die unterschiedlichen Abhängigkeiten berücksichtigt. Dies eröffnet Spielräume und die Entwicklungsphasen können bedarfsgerecht realisiert oder auch kombiniert werden. Stadtplanerisch ist eine rechtzeitige Erarbeitung der Rahmenplanung wünschenswert.</p> <p>Grundsätzlich befindet man sich noch am Anfang der Planung, sodass keine konkreten Aussagen zur Projektfinanzierung möglich sind.</p>

2	<p>Garagenhof Dittersdorfer/ Marienberger Straße - langfristige Zielsetzung eines Rückbaus und Eingliederung in das Grünsystem</p>	<p>Warum erhalten die Pächter dieser Garagen keine Informationen und warum wurden die Bewohner vor diesen strategischen Überlegungen nicht befragt? Die Bewohner bauten diese Gebäude teilweise in Eigenleistung auf und erhielten diese Garagen als Anerkennung für die geleistete Arbeit. Mit der planerischen Intention diese Anlagen abzureißen und als Grün- bzw. Freifläche zu entwickeln, entsteht bei den Pächtern ein Gefühl der Enteignung. Der Garagenstandort ist nach Auffassung der Bewohner trotz Rückbau der Wohnbebauung noch voll genutzt.</p> <p><b>Antwort</b></p> <p>Zu den langfristigen umweltplanerischen Entwicklungszielen gehört der Erhalt und die weitere Entwicklung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindung des Altelbarms mit überwiegend Kleingärten. Die Garagen- und Parkplatzflächen zwischen Dittersdorfer, Altenberger und Marienberger Straße stellen stadträumlich einen trennenden Keil dar. Dieser könnte teilweise oder vollständig aufgelöst werden und in diesen übergeordneten Grünverbund eingegliedert werden. Somit kann ein naturräumliches Bindeglied zwischen Blaserwitzer/Grunauer Landgraben sowie Großer Garten im Westen und Niedersiedlitzer Flutgraben im Osten entstehen.</p> <p>Die Beteiligung der Betroffenen, Bewohner/innen und Eigentümer/innen erfolgt frühzeitig mit der Vorstellung der Entwürfe. Es besteht die Gelegenheit im Rahmen der Veranstaltung oder zu einem späteren Zeitpunkt Anregungen und Bedenken zur Ausarbeitung der Rahmenplanung vorzutragen.</p> <p>Die aufgezeigten Ideen und Lösungsvorschläge zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr müssen ganzheitlich betrachtet werden. Es ist fachlich nicht sinnvoll, die Parkraumdefizite der Nachbarquartiere ausschließlich im Untersuchungsgebiet abzudecken. Hierzu sind Lösungsansätze zu entwickeln, welche die jeweiligen Einzugsbereiche, die maßgebliche städtebauliche Umgebung und die Situation vor Ort berücksichtigt. Zusätzlich ist absehbar, dass ein Mehrbedarf an Stellplätzen im öffentlichen Raum durch die Sanierung der Marienberger Straße entstehen wird.</p> <p>Der langfristigen freiraumplanerischen Zielvorstellung, den vorhandenen Garagenhof aufzulösen und diesen Bereich in den Grünverbund einzugliedern, ist einerseits unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse, Rechts- und Interessenlage und andererseits unter Beachtung des Vorschlages zur Errichtung eines Parkdecks im Bereich des Konsum Marienberger Straße in den nächsten Schritten näher zu untersuchen.</p>
---	--	---



	<p>c) Herstellung behindertengerechter und barrierefreier Anlagen</p>	<p>bauung her. Aufgrund der Tatsache, dass dieser Straßenzug nicht geradlinig auf die Knappestraße trifft und über einen verkehrsberuhigten Platzbereich führt, wird die Bedeutung des Straßenzuges zurückgenommen und der Verlauf unterbrochen. Darüber hinaus ist zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung perspektivisch vorstellbar, dass eine Buslinie diesen inneren Bereich bedient.</p> <p>Die dargelegten Ideen wurden in der Jurysitzung sehr positiv gewürdigt.</p> <p>Eine Anwohnerin wies darauf hin, dass zukünftig auf eine behindertengerechte und barrierefreie Erschließung zu achten ist. Die Notwendigkeit für die Herstellung einer Bordabsenkung besteht insbesondere im Bereich der Dittersdorfer Straße.</p> <p><b>Antwort</b> Grundsätzlich werden diese Belange bei einer Straßensanierung oder einem Straßenausbau beachtet. Im vorliegenden Fall prüft das Stadtplanungsamt diesen Aspekt im Zuge der Vorplanung zum Ausbau der Marienberger Straße und gibt diese Informationen weiter.</p>
4	<p>Nahversorgung, Zentren und zentrale Orte</p>	<p>Zur Versorgung des Gebietes mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wurden unterschiedliche Auffassungen dargelegt. Ein Teil der Anwesenden äußerte die Meinung, dass dieser Bereich zurzeit noch unterversorgt ist (u. a. Wunsch nach weiteren Einzelhandel). Ein anderer Teil vertrat die Position, dass eine Aufwertung bzw. Angebotsergänzung im Seidnitz-Center erfolgen soll. Es kam die Frage auf, aus welchen Gründen die Planung des Büros Station C 23 zwei weitere Zentren vorsieht. Es wurden die Vorschläge eingebracht das „kleine“ Zentrum im Bereich der Marienberger Straße zu stärken oder einen zentralen Ort mit Gesundheitskarree in Rücklage der Schulen bzw. zentral zu integrieren. Ein Bürger äußerte, dass die angedachten Zentren nur bei kompakter Bebauung im städtebaulichen Umfeld funktionieren.</p> <p><b>Antwort</b> Grundsätzlich steht die vorliegende Planung nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelszentren (u. a. Wohnnahes Zentrum Altenberger Straße oder Einzelhandelsstandort Seidnitz-Center). Inhaltlich stellen die geplanten Bereiche zentrale Orte im Gebiet dar, um von dort aus die weitere städtebauliche Entwicklung anzuschieben sowie die zukünfti-</p>

		<p>ge Nahversorgung zu gewährleisten. Die räumlichen Schwerpunkte sind an wichtigen Schnittpunkten und Eingangssituationen angeordnet, um in das neue Gebiet, z. B. mit Hilfe von städtischen Plätzen und Haltestellen, einzuleiten. Die angedachte Nutzungsmischung beinhaltet im „Großen Zentrum“ im Bereich der Altenberger Straße/Hepkestraße gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, Büros und Wohnprojekte. Für das „Kleine Zentrum“ Marienberger Straße werden Ergänzungen von Läden und ein Café vorgeschlagen. Um die dargestellten Absichten mittel- bis langfristig zu etablieren, ist aus städtebaulicher Sicht auch die Errichtung einer angemessenen, kompakten Bebauung sinnvoll.</p>
5	Kleingärten	<p>Von Vertretern der KGA Elbgrund e. V. kam die Frage auf, in welcher Form die betroffenen Vereine in die Diskussionen zur zukünftigen Durchwegbarkeit einbezogen und inwiefern Verlagerungen von Kleingärten auf städtischer Ebene vorgesehen sind. Es entstände der Eindruck es sei schon alles geplant.</p> <p><b>Antwort</b></p> <p>Die bestehenden Kleingartenanlagen Alte Elbe e. V., Alter Striesener Weg e. V., Elbgrund e. V. und Eschengrund e. V. sind langfristig gesichert und sollen erhalten werden. Diese Vorgabe war bereits Bestandteil der Aufgabenstellung.</p> <p>Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung ist es, Grünverbindungen auszubauen und Naherholungsflächen zu schaffen. Hierzu sind die Herstellung von öffentlichen Durchwegungen und die Einbindung von Kleingärten in ein übergeordnetes Gesamtkonzept wichtig.</p> <p>Es wurde über den Sachverhalt informiert, dass aktuell für die Verlagerung von Kleingärten auf Ebene der Flächennutzungsplanung stadtweit ca. 15 ha Ersatzflächen vorgesehen sind. Es besteht eine eigene Arbeitsgemeinschaft, welche sich gemeinsam dem Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde e. V.“ um die Verlagerungsoptionen hochwassergefährdeter Kleingärten beschäftigt. Konkretere Aussagen können zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden. Als positives Referenzprojekt zur Einbindung von Kleingartenanlagen wurde das Projekt „Hansastraße“ benannt.</p>
6	Städtebau, Stadtplanung, Architektur und Freiflächen	<p>Zum vorliegenden Entwurf äußerten einige Bürger/innen folgende Standpunkte, Kritik und Änderungsvorschläge:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Aufwertung der Flächen wird ausdrücklich begrüßt. Die Quartiere stellen aufgrund der angedachten Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünbeziehungen ein Wohnbaupotenzial dar. Der vorausgegangene Stadtbau und Abriss von Gebäuden war eine Fehlentscheidung.</li> <li>- Das Gebiet der Rahmenplanung ist nicht als Einfamilienhausstandort geeignet. Die geplante Bebauungsstruktur im Bereich der Löwenhainer Straße und auf den Rückbauflächen ähnelt der Typologie der ehemaligen und vorhandenen WBS-70 Bebauung. Die vorgesehene Kammstruktur nördlich der Dittersdorfer Straße fügt sich nicht in das städtebauliche Umfeld ein. Eine Aufwertung und Neugestaltung der verbliebenen Gebäude Berthelsdorfer Weg/ Löwenhainer Straße/Reichenauer Weg ist notwendig. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob die Qualitäten des Entwurfes von Keller Mayer Wittig Architekten, Cottbus (z. B. Stirnseitenbebauung am Bestand zur Adressbildung und Orientierung) oder andere Aspekte der weiteren Arbeiten nicht in die Weiterentwicklung der Rahmenplanung einfließen können.</li> <li>- Ein Ortsbeirat führte aus, dass ein Teil der Sachverständigen den Vorschlag des Planungsbüros Mayer Keller Wittig, Cottbus bevorzugten, weil ihnen dieser Entwurf u. a. aufgrund der klaren Bebauungsstruktur, nachvollziehbaren Verlängerung der Knappestraße und Durchwegung im Gebiet stärker erschien.</li> <li>- Es wurde die Forderung geäußert, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt bzw. geschaffen wird. Es sollte mit Verweis auf die Architektur der neuen Reihenhäuser entlang der Winterbergstraße kein „weißes Viertel“ entstehen.</li> <li>- Die gekennzeichneten Grünflächen bzw. ehemaligen Wohnbauflächen wirken teilweise sehr tristlos.</li> <li>- Seit einigen Jahren besteht der Bedarf im Dresdner Osten eine Schwimmhalle zu errichten. Bis zum heutigen Zeitpunkt war es nicht möglich im größten Stadtteil einen entsprechenden Standort zu finden. Es wäre zu überprüfen, ob sich die Rahmenplanung dafür anbietet.</li> </ul> <p><b>Antwort</b> Die damaligen Entscheidungen zur Festlegung des Rückbaugebietes wurden seinerzeit auf Grundlage der prognostizierten Entwicklung mit den Stadtratsbeschlüssen vom 26. Febru-</p>
--	---

	<p>ar 2004 und dem Modifizierungsbeschluss vom 11. Dezember 2008 festgelegt. Auf den rückgebauten Flächen „lastet“ nunmehr der vertragliche Verzicht des Eigentümers auf eine Wiederbebauung der Flächen mit Mietgebäuden für zehn Jahre (VwV StBauE vom 20. August 2009) nach Abschluss der Maßnahme. Dieses Wiederbauungsverbot gilt auch für Wohnungen, die vermietetes Eigentum – sog. Anlegermodell – darstellen.</p> <p>Ziel des städtebaulichen Entwurfes des Büros Station C 23 ist es, im gesamten Gebiet durch eine kleinteilige und vielseitige Strukturierung eine lebhaft Durchmischung von Wohnformen und Bewohnern zu etablieren. Dabei entstehen neue räumliche Schwerpunkte in Ergänzung bestehender Strukturen. So ist beispielsweise Geschosswohnungsbau als Vervollständigung der bestehenden Plattenbauten vorgesehen. Hierzu empfahl die Jury, dass zur Vermeidung von unmaßstäblichen Gebäudelängen Alternativvorschläge zu überprüfen ist. Nördlich der Dittersdorfer Straße sieht der städtebauliche Entwurf eine gemischte Struktur aus Wohnhöfen mit jeweils einem winkelförmigen Geschosswohnungsbau und als westliche Begrenzung Einfamilien-/Reihenhäuser vor. Diese Verflechtung soll ein generationsübergreifendes Wohnen mit einem Schwerpunkt auf Wohnraum für Familien mit Kindern, privaten Gärten und der Nähe zum Park legen. Für den Bereich des experimentellen Wohnens in Verlängerung der Schlottwitzer Straße (Süd) empfahl die Bewertungskommission, die bauliche Dichte und die städtebauliche Fassung neuer Straßenräume/Grünflächen zu überdenken. Diese Aspekte fließen in die Fortentwicklung ein. Darüber hinaus ist es unter Beibehaltung der zugrunde liegenden Gesamtkonzeption möglich, die Vorzüge der anderen Arbeiten zu integrieren.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass die Ortsbeiräte nach der Präsentation aller Beiträge nicht die Diskussion zur fachlichen Bewertung der Arbeiten wahrnehmen konnten. Insgesamt kam die Kommission mit einem Mehrheitsbeschluss zu der Entscheidung, dass die Qualitätsvorsprünge des Entwurfes „<i>Nachbarschaften Bilden Identität Stärken</i>“ vom Büro Station C 23 überwiegen. Nicht nur die Auseinandersetzung mit dem Ort, der strategische Ansatz, die dezidierten Vorschläge für Nutzungen und die städtebauliche Gestaltung von Teilbereichen überzeugten. Es kann auch ein vielfältiges Spektrum an Bautypologien entstehen, welches eine Durchmischung von Wohnformen und Bewohnern fördert.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass sich dieses Verfahren noch am Anfang befindet und Spielräume bei der Weiterentwick-</p>
--	--



		<p>lung bestehen. Die architektonische Erscheinung der zukünftigen Gebäude sowie die detaillierte Freiflächenplanung sind nicht Gegenstand einer Rahmenplanung; sie werden zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung der Aufgabenstellung wurde von Seiten der zuständigen Fachämter kein Bedarf angezeigt, innerhalb der Rahmenplanung einen Standort für eine neue Schwimmhalle vorzusehen.</p>
7	Sonstiges und weiteres Vorgehen	<p>Es traten Fragen zur Eigentumskonstellation im Gebiet, der Vermarktung von Wohnungen bzw. Flächen, den Grundstückspreisen sowie den Entwicklungshorizonten auf.</p> <p><b>Antwort</b></p> <p>Es wurde erläutert, dass prinzipiell die Anzahl der Grundstückseigentümer überschaubar ist und alle bereits frühzeitig eingebunden sind. Auch die vorliegenden Ergebnisse und die darin enthaltenen Lösungsansätze sind Ihnen bekannt. Die Planung versucht aufgrund der angedachten phasenweisen Entwicklung die Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Schritte folgen keinem konkreten Zeitplan, sondern vielmehr den Abhängigkeiten im zeitlichen Verlauf. Diese Tatsache und weil eine Rahmenplanung in einem ersten Schritt „nur“ die zukünftigen städtebaulichen Zielvorstellungen definiert, können - mit Ausnahme der Schulentwicklung am Standort des Straßenbahnbetriebshofes Tolkewitz - aktuell noch keine weiteren Einzelmaßnahmen benannt werden. Die konkreten baulichen Maßnahmen müssen in den weiteren Schritten mit den Eigentümern abgestimmt oder ggf. auch mit Hilfe von Bebauungsplänen rechtlich gesichert werden. Deshalb können auch keine Aussagen zur Vermarktung von Grundstücken bzw. Wohnungen oder Grundstückspreise getroffen werden.</p> <p>Aktuell ist nicht vorgesehen, dass die Landeshauptstadt Dresden Flächen ankauft und Wohnungen erstellt. Diese Entwicklung soll prinzipiell über die Eigentümer erfolgen.</p>

Zum Abschluss dankte Herr Szuggat allen Anwesenden und den Bewohner/innen für das zahlreiche Erscheinen und die Diskussionsbeiträge. Er wies auf die stattfindende Ausstellung aller Arbeiten im Ortsamt Blasewitz hin und forderte dazu auf, weiterhin Anregungen und Bedenken vorzutragen. Im nächsten Schritt soll eine Beschlussempfehlung für das weitere Vorgehen erarbeitet werden. Alle Betroffenen, Eigentümer/innen und Bürger/innen können sich in die nächsten Schritte zur Ausarbeitung dieser Rahmenplanung einbringen. Für Fragen und Anregungen steht Herr Woite gern zur Verfügung.