



Vorlage Nr.: V0705/15
Datum: 10. November 2015

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ortsbeirat Blasewitz	öffentlich	beratend
Kleingartenbeirat	öffentlich	beratend
Ausschuss für Umwelt und Kommunalwirtschaft (Eigenbetrieb Friedhofswesen)	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr

Gegenstand:

Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“,
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau nimmt die Ergebnisse des Werkstattverfahrens (Anlage 2a und 2b) zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau nimmt die Anregungen und Bedenken aus der Bürgerversammlung (Anlage 3a) und Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 3b) zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Beitrags mit dem Titel „Nachbarschaft Bilden Identität Stärken“ des Planungsbüros Station C 23 (Anlage 2a), der Juryempfehlung und Abwägung, die Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ zu erarbeiten. Im weiteren Verfahren sind die betroffenen Grundstückseigentümer/-innen und die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu informieren und erneut in das Verfahren einzubeziehen.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt den Geltungsbereich zum Rahmenplan Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ entsprechend Anlage 4.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V1296/11 vom 4. Januar 2012
- V1976/12 vom 21. März 2013
- V0478/15 vom 9. Juli 2015

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

GB 6

Produkt:

10.100.51.1.0.01

Stadtplanung/Stadtentwicklung

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

15.000 Euro Sachkonto 42911220

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Präambel**

Eine städtebauliche Rahmenplanung ist eine informelle Planungsebene, dessen Aussagekraft zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan liegt. Dabei konzentriert sich ein Rahmenplan auf räumlich und sachlich begrenzte städtebauliche Entwicklungsaufgaben. Rahmenpläne können helfen die Entwicklung bereits bestehender Stadtbereiche, welche einem zunehmenden Veränderungsdruck unterliegen, ein nachhaltiges Handlungskonzept benötigen oder in Teilen städtebauliche Defizite und Missstände aufweisen, zu steuern. Darüber hinaus dient diese informelle Planung auch der Information von Bürgern, Eigentümern, Investoren und Behörden. Sie stellt zugleich eine Leitlinie für das Verwaltungshandeln dar und kann mit Beschluss der zuständigen Gremien eine gemeindliche Selbstbindung herbeiführen. Die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes ist rechtlich nicht verankert und unterliegt keinem förmlichen Verfahren.

Ausgangssituation

Das Gebiet der Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ liegt im Südosten Dresdens und besitzt eine Größe von annähernd 49 ha (siehe Übersichtsplan, Anlage 1). Es umfasst Teile der Gemarkungen Seidnitz und Tolkewitz. Die städtebauliche Situation wird im Norden durch die Bausubstanz des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes Tolkewitz und des historischen Stadtbades Tolkewitz bestimmt. Südlich schließen sich Brachflächen und zwei großflächige Gartenbaubetriebe an. Im Kern des Untersuchungsbereiches befinden sich Schulstandorte und die Flächen des komplexen Wohnungsbaus (Berthelsdorfer Weg/Löwenhainer Straße/Reichenauer Weg/Johnsbacher Weg/Dittersdorfer Straße). Im Zuge der Umsetzung der Stadtratsbeschlüsse Nr. V3788-SR-71-04 und Nr. V2873-SR-08 wurden zentrale Siedlungsbereiche als Stadtumbaugebiet festgelegt und ein Rückbauprogramm durchgeführt. Seit dem Jahr 2006 wurden in diesem Areal bis zum Jahresende 2012 insgesamt 590 Wohneinheiten zurückgebaut. Gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwV StBauE gilt für diese Flächen ein Wiederbauungsverbot für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen. Das bedeutet, dass auf diesen Rückbauflächen momentan kein Mietwohnungsbau errichtet werden darf. Südlich dieser Bereiche schließen sich großflächige Garagenhöfe, Kleingartenanlagen und der Landschaftsraum „Alte Elbe“ zwischen Enderstraße und der gedachten südlichen Verlängerung der Toeplerstraße an.

Werkstattverfahren

Zur Vorbereitung einer Rahmenplanung erstellte das Stadtplanungsamt eine Aufgabenstellung, welche mit Beschluss-Nr. V1296/11 in den politischen Gremien bestätigt wurde. Auf dieser Grundlage konnte das Werkstattverfahren anschließen. Ziel war es eine Leitidee zu entwickeln sowie Ergebnisse für eine städtebauliche Lösung und damit verbundene tragfähige, nachhaltige Strategie für Folgenutzungen zu finden. Neben der Intention zur langfristigen Stabilisierung des Quartiers sollten die Qualitäten zur Aufwertung des Gebietes herausgearbeitet werden. Es wurden Vorschläge zur mittel- und langfristigen strukturellen, baulichen und freiraumplanerischen Entwicklung des Gebietes erwartet, welche die demografischen Veränderungen, zukünftig erforderliche Infrastrukturausstattungen sowie eine klimaangepasste und naturräumliche Stadtentwicklung berücksichtigen. Es sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Wohnfolgenutzungen, Landschaft/Freiraum und Einrichtungen aus den Bereichen Bildung/Kultur/Forschung, etc. entstehen sowie städtebauliche Bezüge zum angrenzenden Bestand hergestellt werden. Darüber hinaus waren Vorschläge für die äußere und innere Gebietserschließung unter

besonderer Beachtung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie dem Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln.

Im Zeitraum von Mai bis August 2013 konnten die fünf beteiligten Büros ihre Überlegungen zur Neugestaltung und Umstrukturierung des Gebietes erarbeiten. Alle Beiträge zum Werkstattverfahren sind in der Anlage 2a und 2b beigefügt. Zusätzlich erhielten die Planungsbüros am 12. September 2013 die Gelegenheit, Ihre Arbeiten vor einem Gremium aus Sachverständigen, Vertreter/-innen des Ortsbeirates und Stadtrates sowie einer Fachjury vorzustellen. Im Anschluss trat die Bewertungskommission zusammen und führte die fachliche Würdigung durch. Nach intensiver Diskussion, Gewichtung und Abwägung aller Parameter empfahl die Bewertungskommission die Arbeit mit dem Titel „*Nachbarschaft Bilden Identität Stärken*“ des Planungsbüros Station C23, Büro für Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau (Anlage 2a) für die weitere Bearbeitung zu Grunde zu legen. Diese Arbeit zeichnet sich aufgrund des strategischen Ansatzes, der Auseinandersetzung mit dem Ort, ihrer klaren Strukturierung, stimmigen Herangehensweise, der Detailtiefe und den vielfältigen Lösungsansätzen im besonderen Maße aus. Darüber hinaus schlägt die Fachjury vor, dass die nachfolgenden Empfehlungen für die weitere Ausarbeitung der Rahmenplanung Beachtung finden sollen:

1. BILDUNGSLANDSCHAFTEN als Baustein der RAHMENPLANUNG

Synergien zwischen Freiraum, Grünflächen und Nutzungsansprüchen

- grundlegende Auseinandersetzung mit dem Thema „Bildungscampus“, Bildung einer Außen- und Innenadresse des Campus und deren Grenzen, Landschaftselement als Basis,
- Untersuchung einer gemeinsamen Nutzung von Flächen und Schulgebäuden (hier: der Freien Evangelischen Schule, des Schulzentrums Berthelsdorfer Weg 2 sowie des neuen Schulstandortes im Bereich des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes), Einbindung der geplanten Kindertageseinrichtung in das Gesamtkonzept.

Nutzerorientierte Verknüpfung

- Vernetzung von Einrichtungen und deren Kommunikation untereinander (z. B. auch für die Nutzung durch die Öffentlichkeit, bspw. Freigabe von Sportfreiflächen oder Potenzial einer Bibliothek), Berücksichtigung von demographischen und generationsübergreifenden Anforderungen,
- Aufzeigen von Möglichkeiten einer baulichen und freiraumplanerischen Gestaltung von Übergängen zwischen den öffentlichen Einrichtungen, Angebot von öffentlichen Grünflächen ohne die übliche Einfriedung durch Zäune.

2. STÄDTEBAU

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Überprüfung der baulichen Dichte insbesondere im Bereich des experimentellen Bauens,
- Prüfung der Inanspruchnahme von Flächen in der Tiefe im südlichen Teil des Landschaftsraumes der Alten Elbe,
- Aufzeigen von Alternativen zur Vermeidung von unmaßstäblichen Gebäudelängen im Bereich der verlängerten Hepkestraße bzw. Stadtumbaugebiet,
- Auflösen des Sportkomplexes südlich der Kipsdorfer Straße, Abschaffung dieser Barriere und Herstellung von Durchblicken.

Städtebauliche Strukturen und Standortentscheidungen

- Standortprüfung der Kindertagesstätte im Bereich des „Großen Zentrums“,
- Überprüfung des Städtebaus entlang der neuen Straßenräume und Erschließungswege, bauliche Fassung auch entsprechend der Bebauung im Bestand,
- Großes Zentrum: Nachweis der angedachten Nutzungen und Orientierung zum Platzraum in Richtung Altenberger Straße (ggf. Gestaltung eines städtebaulichen Einganges).

3. FREIRAUM

Öffentliche und private Grünflächen

- Differenzierung öffentlicher und privater Grünflächen, Aufzeigen deren Verknüpfung oder Abgrenzung untereinander,
- klare Führung und Definition des Grünzuges u. a. durch Baumpflanzungen,
- Überprüfung der Anzahl und Größe öffentlicher Park- und Freianlagen.

Nutzungsspektrum von Freiflächen, Freiraumqualitäten

- Aufzeigen von Angeboten für die Nutzung der Innenhöfe im Bestand und Planung,
- Nachweis der Erlebbarkeit des Grün- bzw. Gemeinschaftsbandes, Herausarbeitung der Freiraumqualitäten (Raumtypen, Funktionen, Übergänge bzw. Abgrenzungen).

Vernetzung mit Kleingärten

- Qualifizierung der Aussagen zur Einbindung der Kleingartenanlagen,
- Untersuchungsbedarf zur Fuß-Radwege-Verbindung im Alten Elbarm,
- Darstellung der Abgrenzung bzw. Neuordnung der Parzellen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum im Bereich der Hepkestraße.

4. VERKEHR

Straßenbahn

- Überprüfung der vorgeschlagenen ÖPNV-Radien (insbesondere der Gleisschleife am Großen Zentrum).

Verkehrsnetz

- Optimierung der inneren Erschließung der Baufelder und deren Anbindungspunkte an das angrenzende Straßennetz,
- Aussagen zur Funktion sowie Querschnitten der unterschiedlichen Erschließungsstraßen und Wegführungen.

Fuß- und Radwege

- Qualifizierung der Fuß-Radweg-Verbindungen im Grünen sowie im weiteren Verlauf,
- Vorschläge zur Querschnittgestaltung und Dimensionierung,
- Überprüfung des Angebotes im Zusammenhang mit der inneren Gebietserschließung.

Beteiligung der Eigentümer/-innen und Öffentlichkeit

Alle Beiträge des Werkstattverfahrens, die Aufgabenstellung und die Bewertung der Arbeiten wurden im Rahmen einer Ausstellung von 18. November bis 13. Dezember 2013 im Ortsamt Blasewitz öffentlich präsentiert. Zusätzlich fanden Eigentümergespräche und am 5. Dezember 2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Bereits in dieser frühen Phase erhielten Bürgerschaft und Eigentümer/-innen die Gelegenheit, ihre Anregungen und Bedenken zur Vorberei-

tung der Rahmenplanung vorzutragen. Die eingegangenen Stellungnahmen, Einwände und die Abwägung sind in Anlage 3a und 3b zusammengefasst.

Schulstandort am ehemaligen Straßenbahnbetriebshof Tolkewitz

Ein wesentlicher Baustein der zukünftigen Stadtentwicklung ist die Errichtung des Schulstandortes für die 32. Oberschule und das Gymnasium Tolkewitz auf den Flächen des ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes sowie der südlich der Kipsdorfer Straße gelegenen Brachfläche. Die Nachnutzung dieser Bereiche bietet stadtplanerisch die einmalige Gelegenheit den Charakter der Bausubstanz zu erhalten, weiter zu entwickeln und mit einer öffentlichen Nutzung zu kombinieren. Diese Entscheidungen helfen die Attraktivität der Stadtteile weiter zu steigern und die angrenzenden Quartiere aufzuwerten. Für diesen Schulstandort wurde durch die STESAD GmbH als Bauherrenvertretung u. a. ein interdisziplinärer Planungswettbewerb durchgeführt, die Hochbauplanung konkretisiert und die Vorplanung mit Stand Juni 2015 abgeschlossen. Zusätzlich konnten die Entscheidungen zum Schulstandort mit den Stadtratsbeschlüssen Nr. V1976/12 vom 21. März 2013 (Grundsatzbeschluss) und V0478/15 vom 9. Juli 2015 (Grunderwerb) politisch bestätigt werden. Im Einklang dazu erstellte der Geschäftsbereich Stadtentwicklung die Planungen für den Ausbau der angrenzenden Straßenzüge (u. a. Wehlener Straße mit Gleisschleife, Schlömilchstraße, Kipsdorfer Straße). Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen soll zukünftig die notwendige Schulwegsicherheit hergestellt werden und eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet sein. Die entsprechenden Sitzungsvorlagen sind bereits in den Gremienlauf eingebracht.

Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ – weiteres Vorgehen

Insgesamt soll die Rahmenplanung zukünftig eine gemeinsame Zielbestimmung darstellen, den Blick auf die wesentlichen Entwicklungsbausteine fokussieren und weitere Maßnahmen für die Gebietsentwicklung sowie Aufwertung aufzeigen. Diese Zielvorstellungen und Leitlinien sind in einem weiteren Schritt zu schärfen und zu präzisieren. Aufgrund des nunmehr vorliegenden Planungsfortschritts ist es aus stadtplanerischer und strategischen Gesichtspunkten sinnvoll, das Verfahren zur Erarbeitung der Rahmenplanung weiter fortzuführen. Wesentliche Voraussetzungen stellen der städtebauliche Beitrag des Planungsbüros Station C23, die fachlichen Empfehlungen der Bewertungskommission sowie die Abwägung der durchgeführten Bürger- und Eigentümerbeteiligung dar. Durch die bereits gewonnenen Erkenntnisse können im Vergleich zum Werkstattverfahren die folgenden Veränderungen des Geltungsbereiches vorgenommen werden:

- Wehlener Str. und Schlömilchstr. – Herausnahme der Flächen und Verkleinerung des Geltungsbereichs, Bestandteil der Straßenplanung bzw. des Planfeststellungsverfahrens,
- Wohn- und Geschäftshaus Wehlener Str. Nr. 34 – Herausnahme des Grundstücks und Verkleinerung des Geltungsbereichs, kein Planungsbedarf,
- Marienberger Str. 36, Einzelhandelsstandort Penny (vormals Aldi) – Herausnahme der Flächen aufgrund neuer Nutzung, Verkleinerung Geltungsbereich,
- Hepkestr. Abschnitt Enderstr. bis Altenberger Str. – Vergrößerung des Geltungsbereiches und Aufnahme der Verkehrsfläche (Ziel: Untersuchung zur Neuordnung bzw. Integration des ruhenden Verkehrs),
- Altenberger Str. Abschnitt Hepkestr. bis Hausdorfer Str. – Vergrößerung des Geltungsbereiches und Aufnahme der Verkehrsfläche (Ziel: Studie zur Herstellung eines Platzbereiches sowie Unterbringung Gleisschleife und Schaffung einer einheitlichen Straßenraumgestaltung).

Der aktuelle Geltungsbereich zur Rahmenplanung Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“ ist in Anlage 4 dargestellt. Die Landeshauptstadt Dresden wird zur Weiterentwicklung der Planung den Dialog mit allen Beteiligten und Eigentümer/-innen kontinuierlich fortführen. Ebenfalls werden die Bürger/-innen durch Informationsveranstaltungen in den Entwicklungsprozess einbezogen. Nach der Fortschreibung, Vertiefung und Beteiligung ist vorgesehen, sich die Inhalte der Rahmenplanung durch die politischen Gremien als Leitlinien bestätigen zu lassen. Auf dieser Basis könnten zu einem späteren Zeitpunkt die Anforderungen dieser anspruchsvollen Stadtentwicklung (u. a. Neuorganisation von Quartieren, Schaffung von Baurecht, Herstellung von Erschließungs-, Grün- und Freiflächen) mit den Instrumenten des Baugesetzbuches (z. B. verbindlicher Bebauungsplan, Bodenordnung) sichergestellt werden. Für einige Teilflächen kann jedoch bereits zum heutigen Zeitpunkt die bauplanungsrechtliche Bewertung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfolgen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Übersichtslageplan zum Werkstattverfahren „Seidnitz/Tolkewitz“, M 1 : 5000
- Anlage 2 Ergebnisse des Werkstattverfahrens
- a. Beitrag des Planungsbüros Station C 23 mit dem Titel „*Nachbarschaft Bilden Identität Stärken*“ einschließlich Erläuterungsbericht
 - b. Masterpläne der weiteren Arbeiten
- Anlage 3 Bürgerversammlung und Öffentlichkeitsbeteiligung
- a. Protokoll der Bürgerversammlung vom 5. Dezember 2013
 - b. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Abwägung
- Anlage 4 Geltungsbereich des Rahmenplanes Nr. 787 „Seidnitz/Tolkewitz“, M 1 : 5000

Dirk Hilbert