

Vorlage Nr.: V2990/19
Datum: 29. April 2019

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	30.04.2019	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	29.04.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.05.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Kleingartenbeirat	05.06.2019	öffentlich	beratend
Stadtbezirksbeirat Prohlis	17.06.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	19.06.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Rahmenplan Nr. 793, Dresden-Strehlen, Quartiersentwicklung Dorotheenstraße

hier:

Billigung des Rahmenplanes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften billigt den Rahmenplan Nr. 793, Quartiersentwicklung Dorotheenstraße sowie den Erläuterungsbericht zum Rahmenplan in der Fassung von November 2018 als Grundlage der weiteren Entwicklungsplanung des Quartiers Dorotheenstraße, Reicker Straße, Otto-Dix-Ring, Rothhäuserstraße, Dohnaer Straße.

bereits gefasste Beschlüsse:

Keine

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:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Anlass der Planung**

Dresden als wachsende Stadt verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken sowie Entwicklungsflächen, insbesondere für die Realisierung von Wohnbauvorhaben. Dabei geraten verstärkt städtebauliche Bereiche in den Blick von Projektentwicklern und Bauträgern, die Potenziale für eine Nachverdichtung aufweisen oder eine Umnutzung von brachgefallenen Flächen ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist für das Quartier Dorotheenstraße, Reicker Straße, Otto-Dix-Ring, Rothhäuserstraße, Dohnaer Straße in letzter Zeit ein hohes Entwicklungsinteresse durch Projektentwickler zu konstatieren. Ein wichtiger Impuls für die Nachfrage nach Wohnbauflächen in diesem Stadtteil sind dabei die mit dem Rahmenplan Nr. 789, Wissenschaftsstandort Ost aufgezeigten Entwicklungspotenziale für Forschungseinrichtungen im Dresdner Osten, die zu einer Aufwertung des Stadtteiles beitragen werden.

Das Rahmenplangebiet grenzt an unterschiedliche großräumliche städtebauliche Strukturen und weist selbst heterogene Bautypologien und Nutzungen auf. Dies wirft die Frage auf, in welche Richtung eine angemessene und verträgliche Entwicklung des Quartiers unter Beachtung der unterschiedlichen Nutzerinteressen verlaufen soll.

Ziel der Planung

Das Quartier Dorotheenstraße, Reicker Straße, Otto-Dix-Ring, Rothhäuserstraße, Dohnaer Straße wird derzeit durch eine heterogene Bebauung und Nutzung geprägt. Das Quartiersinnere weist in Teilbereichen städtebauliche Missstände durch brachliegende Grundstücke bzw. gewerbliche Nutzungen auf, die zu Konflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen. Gleichwohl ergeben sich daraus aber Potenziale, die eine maßvolle Nachverdichtung für Wohnungsbau ermöglichen.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan werden Entwicklungspotenziale für das Quartier aufgezeigt und Perspektiven für eine zukünftige Nutzung dargestellt. Ziel der Planung ist es, ein städtebaulich robustes und gleichzeitig flexibles Rahmenkonzept aufzustellen, welches entsprechend der Entwicklungsdynamik des Quartiers auch eine spätere Anpassung auf Grundlage des Gesamtkonzeptes zulässt. Mit dem Rahmenplan wird eine angemessene städtebauliche Struktur und Dichte für eine zukünftige Entwicklung aufgezeigt. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt dabei auf dem Wohnungsbau mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, die ein breites Nutzerspektrum ansprechen sollen.

Örtliche Situation

Das ca. 16 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt Dresden in der Gemarkung Strehlen. Es liegt ca. 4 km vom Zentrum der Stadt entfernt.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Reicker Straße, im Südosten durch den Otto-Dix-Ring, im Südwesten durch die Rothhäuserstraße und die Dohnaer Straße und im Nordwesten durch die Dorotheenstraße begrenzt.

Auf den ersten Blick lassen sich im Rahmenplangebiet keine geordneten baulichen Strukturen erkennen. Die Straßen begleitende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbebauung geprägt. Hier finden sich Wohnnutzungen in frei stehenden Villen neben Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise sowie Einfamilienhäuser. Im Quartiersinneren grenzen unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen, Brachflächen, Garagenhöfe und vereinzelt Wohnbebauung aneinander. Ein

prägendes Element im Inneren des Quartiers sind die Kleingärten. Die Nutzungsvielfalt spiegelt sich in der großen Spannweite der städtebaulichen Körnung wieder. Diese reicht von Einfamilienhäusern bis zu Industriehallen.

Das Quartier ist sowohl straßenseitig als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut an die Nachbarquartiere und die Gesamtstadt angebunden. Das Innere des Quartiers wird durch Stichstraßen erschlossen. Eine Durchquerung des Quartiers ist nur eingeschränkt möglich.

Rahmenplan

Der Rahmenplan ist das Ergebnis eines mehrstufigen Planungsprozesses. In einer ersten Stufe erfolgte eine städtebauliche Bestandsanalyse und Bewertung der Themenfelder Stadtgestalt/Denkmalschutz, Gebäudebestand und Nutzungen, Freiraumsituation sowie der verkehrlichen Erschließung. Aus der städtebaulichen Bestandsanalyse wurden Thesen zur künftigen Entwicklung des Quartiers abgeleitet und vier mögliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Die vier schematischen Modelle zeigen unterschiedliche Lösungsansätze im Umgang mit einer baulichen Entwicklung und Verdichtung insbesondere im Quartiersinneren.

Im Ergebnis intensiver Diskussionen mit den relevanten Ämtern der Landeshauptstadt Dresden wurde aus den vier möglichen Entwicklungsszenarien eine Vorzugsvariante mit dem Thema „Strukturen weiterentwickeln“ herausgearbeitet, auf deren Grundlage in der zweiten Stufe das Gesamtkonzept des Rahmenplanes erstellt wurde.

Das als Vorzugsvariante ausgewählte Modell „Strukturen weiterentwickeln“ nimmt vorhandene städtebauliche Strukturen in insgesamt drei Teilbereichen auf und ergänzt sowie rundet diese ab. Eine bauliche Umsetzung der Teilbereiche ist schrittweise und zeitlich unabhängig voneinander möglich.

Die Möglichkeit einer späteren Weiterentwicklung des Quartiers z. B. in Richtung des Modells „Vier Blöcke“ bleibt bestehen.

Städtebauliche Grundidee

Das städtebauliche Konzept benennt drei Entwicklungsbereiche, welche derzeit durch gewerbliche Nutzungen bzw. Brachflächen charakterisiert sind.

Die drei Entwicklungskerne formulieren jeweils eine aus der unmittelbar angrenzenden städtebaulichen Struktur abgeleitete eigenständige städtebauliche Idee. Im Bereich der Hermannstraße wird die villenartige Wohnbebauung fortgeführt und abgerundet. Die Bebauung am Laasackerweg nimmt die vorhandene Zeilenbebauung auf und spiegelt diese mit einer ergänzenden Zeilenbebauung. Im östlichen Bereich ergänzt eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorhandene Eigenheimgrundstücke und schafft einen angemessenen Übergang zur bestehenden Kleingartenanlage. Die drei Entwicklungskerne unterscheiden sich in Körnung und Größe deutlich voneinander und decken damit unterschiedliche Nutzerbedürfnisse ab.

Als identitätsstiftendes städtebauliches Element wird für jeden Entwicklungskern ein Anger bzw. Platzbereich ausgebildet, welcher neben seiner Erschließungsfunktion als Grün- und Spielfläche wesentlich zur Adressbildung beiträgt.

Verkehrliche Erschließung

Das Quartier ist sowohl straßenseitig als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut an die Nachbarquartiere und die Gesamtstadt angebunden.

Für die innere Erschließung der neuen Entwicklungskerne ist im Bereich Dorotheenstraße eine Verlängerung der vorhandenen Hermannstraße geplant. Im Bereich Laasackerweg ist die Nutzung der vorhandenen Straße möglich. Im östlichen Entwicklungsbereich ist eine von der Reicker Straße abzweigende neu zu errichtende Erschließungsstraße vorgesehen.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Quartiers ist eine Ergänzung des vorhandenen Fußwegesetzes vorgesehen. Insbesondere eine Anbindung an die Reicker Straße soll die Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verbessern.

Umweltsituation, Umweltschutz

Durch den Rahmenplan werden überwiegend bereits baulich geprägte Bereiche mit Neubebauung überplant. Gerade bei den derzeit gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Flächen mit überwiegender Versiegelung auch der nicht überbauten Grundstücksbereiche, ist mit Realisierung der geplanten Bebauung von keiner Verschlechterung der Umweltsituation auszugehen.

Die Kleingartenanlage bleibt weitestgehend im Bestand erhalten und erfüllt damit weiterhin ihre Funktion als quartiersübergreifender Grünzug sowie als stadtklimatischer „Schutzbereich Grünfläche“ entsprechend der Planungshinweiskarte Stadtklima der Landeshauptstadt Dresden. Im Bereich der Rothhäuserstraße erfolgt der Lückenschluss mit dem sich nordöstlich anschließenden Grünbereichen. Damit wird die Vernetzung von Grünzügen gestärkt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich neben Wohnbauflächen und Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil im östlichen Teil eine gemischte Baufläche dar. Weiterhin sind eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „konfessionelle Einrichtung“ und eine Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Dauerklein-, Nutz- und sonstige Gärten dargestellt.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Rahmenplangebietes als Wohnbaufläche mit geringer Dichte bzw. hoher Dichte ausgewiesen. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche ist zugunsten von Wohnbaufläche entfallen. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche sowie der Grün- und Freifläche ist weitestgehend beibehalten worden.

Die mit dem Rahmenplan aufgezeigte perspektivische Entwicklung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Öffentlichkeitsbeteiligung

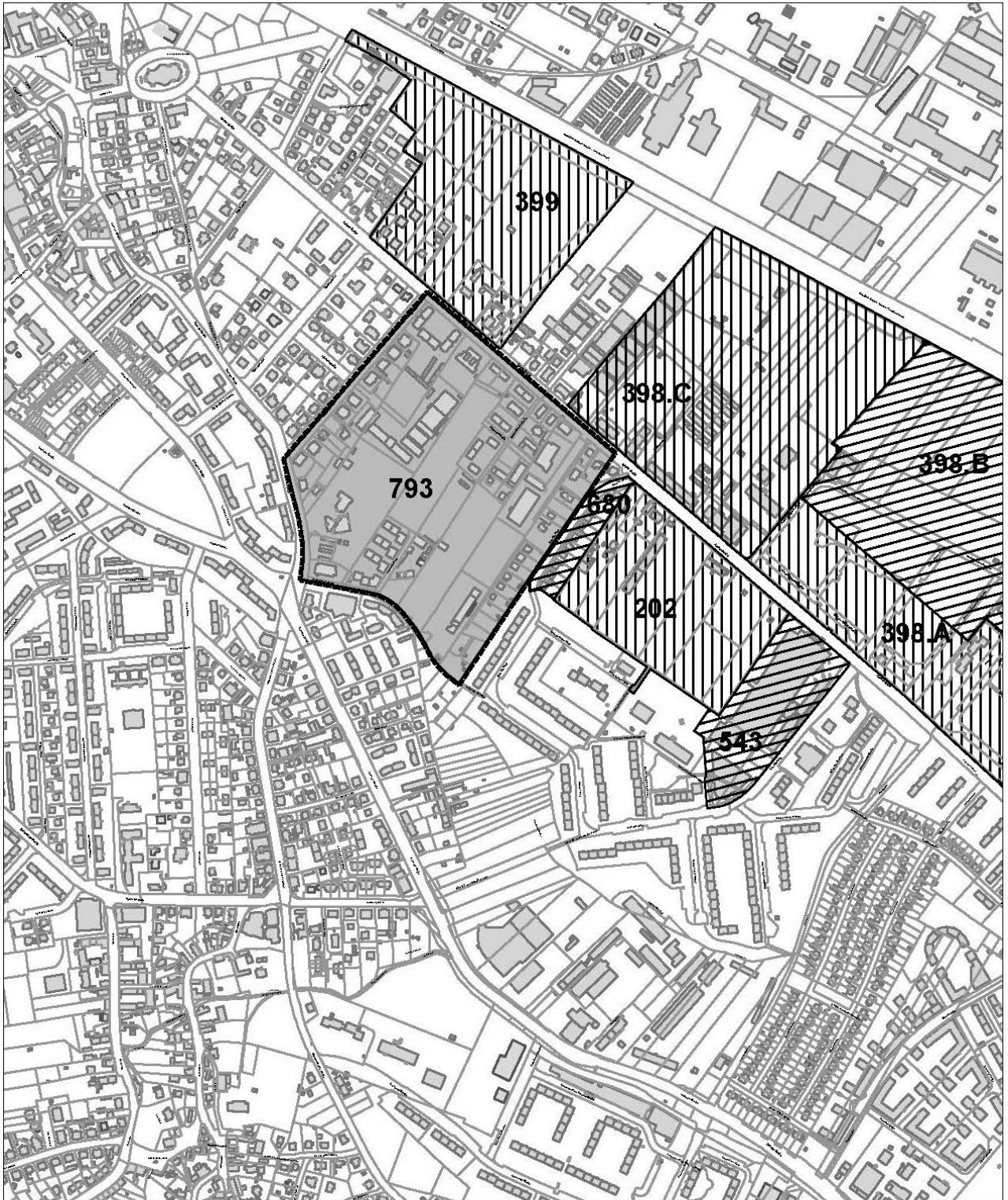
Der Entwurf des Rahmenplanes wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 28. September 2017 im Bürgersaal des Stadtbezirksamtes Prohlis vorgestellt. Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen, die eine Überarbeitung des Rahmenplanes notwendig gemacht hätten.

Gender Mainstreaming

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.

Den Belangen des Gender Mainstreaming wird mit der beabsichtigten Planung i. S. § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 3 BauGB durch die Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen, die insbesondere Familien mit Kindern zugutekommt, grundsätzlich entsprochen.

Übersichtsplan



Legende Übersichtsplan:



Rahmenplan Nr. 793
Quartiersentwicklung Dorotheenstraße



Bebauungspläne /
Vorhabenbezogene Bebauungspläne /
Vorhaben- und Erschließungspläne

Herausgeber: Stadtplanungsamt
Stand: Oktober 2017
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Rahmenplan i. d. F. vom November 2018

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des Planes beigefügt.

Die zum Beschluss stehende Planunterlage liegt zur Sitzung des Ausschusses im Original M 1 : 1000 vor.

Anlage 2 Erläuterungsbericht i. d. F. vom November 2018

Dirk Hilbert