



Vorlage Nr.: V0553/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Kommunalwirtschaft	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Rahmenplan Nr. 735.1 Dresden-Altstadt I, Südliche Pirnaische Vorstadt/Lingner Park-Stadt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau billigt den Rahmenplan als Grundlage der weiteren Entwicklungsplanung für die Südliche Pirnaische Vorstadt inklusive der Lingner Park-Stadt

bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss Nr. 1616-41-1996 vom 28.06.96
Billigung R-Plan 735 "Östlicher
Altstadtring/Pirnaische Vorstadt

aufzuhebende Beschlüsse:

-

Finanzielle Auswirkungen:

- * HH-Stelle/Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur
Ausgabendeckung:
- * jährliche Belastung bzw.
Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Begründung:**Anlass der Planung**

Die südliche Pirnaische Vorstadt mit ihrer unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt stellt einen wesentlichen Entwicklungsbereich der Dresdner Innenstadt dar. Die vor 1945 insbesondere im westlichen Teil sehr dicht bebauten Bereiche werden heute geprägt durch große Freiräume, in welche die Gebäude des ehemaligen Elektronik-Kombinats ROBOTRON sowie das Deutsche Hygiene-Museum als Solitärbauten eingestellt sind.

Die in der Folge eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs 1994 bis 1998 auf Grundlage optimistischer wirtschaftlicher Prognosen erarbeiteten Planungskonzepte für den Raum zwischen St. Petersburger Straße, Grunaer Straße, Lennéstraße und Bürgerwiese konnten nicht realisiert werden. Eine deutlich zurückhaltendere demografische Entwicklung, die im Kernbereich der Innenstadt nach wie vor vorhandenen unbebauten Flächen wie z. B. am Postplatz oder am Georgplatz/Ferdinandplatz mit noch erheblichem Flächenpotenzial für innenstadtrelevante Nutzungen sowie die veränderten Bedingungen auf dem Wohnungs- und Büromarkt mit partiell erheblichen Leerständen verhinderten die Umsetzung der Pläne aus den 90er Jahren. Eine Entwicklung fand im Betrachtungsraum im Wesentlichen nur in Teilen der Freiräume (Blüherpark, Lingnerallee) statt. Als positive Entwicklung mit überregionaler Bedeutung ist das Deutsche Hygiene-Museum zu nennen, welches als „Frequenzbringer“ in dem eher als Transitkorridor zu charakterisierenden Gebiet fungiert.

Dennoch besitzt das Gebiet ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Mit seiner Lage zwischen Altstadtkern und den östlichen großen Freiräumen, der Nachbarschaft zu Blüherpark und Bürgerwiese, einer guten äußeren verkehrlichen Erschließung und den noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen sind grundsätzlich Qualitäten vorhanden, welche als Basis für unterschiedlichste Entwicklungsszenarien gute Voraussetzungen bieten. In den 90er Jahren war die Funktion klar als Erweiterungsfläche für die Dresdner Innenstadt definiert. Vor dem Hintergrund der bestehenden Situation ist diese Zielrichtung zu hinterfragen. Auch die Entscheidung zum Ausbau des Rudolf-Harbig-Stadions muss als neuerliche Entwicklung hinsichtlich seiner Wirkungen auf das Umfeld bewertet werden.

Das Planungsleitbild Innenstadt 2008 formuliert für das Gebiet: „Die Freiraumqualitäten des Großen Gartens sollen sich bis an den Altstadtring heran entwickeln. Eingerahmt von dem südlich gelegenen Blüherpark und der Bürgerwiese sowie der nördlich verlaufenden Ling-

nerallee entsteht ein großer, baulich gerahmter Innenstadtpark, in dem die Sportanlagen des Rudolf-Harbig-Stadions, das Georg-Arnhold-Bad sowie das Deutsche Hygiene-Museum eingebettet sind. Nach Auslaufen der heutigen Nutzungen im sogenannten Robotronareal kann hier, zwischen Park und Promenadenring gelegen, langfristig ein neuer hochwertiger Standort für vielfältige Büronutzungen entstehen. An der nördlichen und der südlichen Flanke, längs der Lingnerallee sowie entlang der Bürgerwiese und Parkstraße können sich attraktive innerstädtische Lagen für gehobenes Wohnen und Arbeiten am Park herausbilden.“ Bedingt durch die veränderten Rahmenbedingungen bedarf es einer Evaluierung der Planungsziele der 90er Jahre und einer Neubestimmung der Funktion des Gebietes innerhalb des städtischen Kontextes.

Planungsrechtliche Situation

Der Rahmenplan umfasst das Gebiet der südlichen Pirnaischen Vorstadt zwischen der Grunaer Straße im Norden, der Lennéstraße im Osten, der Bürgerwiese im Süden und der St. Petersburger Straße im Westen.

Der Betrachtungsraum ist in den überwiegend bebauten Teilbereichen dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Der unbebaute Bereich zwischen den südlich der Grunaer Straße stehenden Gebäuden, dem Bürogebäude Lingnerallee 3, dem Deutschen Hygiene-Museum, dem Arnhold-Bad und dem Großen Garten ist derzeit Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich unterschiedliche Flächennutzungen dar. Zwischen St. Petersburger Straße und Zinzendorfstraße sowie zwischen Grunaer Straße und der verlängerten Herkulesallee sind gemischte Bauflächen mit hohem Arbeitsstättenanteil vorgesehen. Entlang von Zinzendorfstraße und verlängerter Herkulesallee befindet sich jeweils ein Streifen als Wohnbaufläche. Der übrige Bereich zwischen verlängerter Herkulesallee, Lennéstraße, Bürgerwiese und Zinzendorfstraße ist als Grünfläche (Park) mit den integrierten Kultur-, Schul- sowie Sport- bzw. Freizeitnutzungen ausgewiesen.

Im vom Stadtrat am 22. Januar 2009 bestätigten Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes bleibt die grundsätzliche Zonierung der Bau- und der Grünflächen erhalten. In den Bauflächen besteht jedoch keine Unterteilung mehr, sie werden einheitlich als gemischte Bauflächen dargestellt.

Werkstattverfahren Südliche Pirnaische Vorstadt/Robotron

Die planerische Neubewertung der bestehenden Situation sowie die Evaluierung der vorhandenen Planungskonzepte erfolgte im Rahmen eines Werkstattverfahrens Ende 2008.

Fünf Planungsbüros waren aufgefordert, unter Zugrundelegung der generellen Zielstellung des Planungsleitbildes Innenstadt 2008 neue Konzepte für das Gebiet zu erarbeiten. Das kooperative Verfahren wurde durch externe Fach- und SachgutachterInnen sowie VertreterInnen der Fachämter begleitet. In einem abschließenden Kolloquium wurden die Ergebnisse der Büros vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis dieses Verfahrens wurde die Arbeit des Büros LOIDL mit Jörg Wessendorf/Berlin durch die GutachterInnen zur Weiterführung empfohlen. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurden in einer Broschüre dokumentiert.

Rahmenplan Nr. 735.1, Dresden Altstadt I, Südliche Pirnaische Vorstadt/Robotron

Basierend auf den Ergebnissen des Werkstattverfahrens wurde das Büro LOIDL mit Jörg Wessendorf mit der Erarbeitung des Rahmenplanes beauftragt. In die weiterführende Entwurfsarbeit flossen die Anregungen, Hinweise und Kritiken der Fachämter und der wesentlichen Grundstückseigentümer des Gebietes ein.

Der Rahmenplan leistet eine gemeinsame Zielbestimmung, fokussiert den Blick auf die wesentlichen Entwicklungsbausteine und zeigt wesentliche Initialmaßnahmen für die phasen-

weise Gebietsentwicklung auf. Er legt der künftigen Entwicklung ein überschaubares und robustes städtebauliches Konzept zugrunde.

Zugunsten einer wirksamen Vermittlung des Standortes wird das ehemalige Robotronareal als „Lingner Park-Stadt“ kommuniziert.

Folgende Leitziele sind mit dem Beschluss zum Rahmenplan verbunden:

Städtebau

Der Rahmenplan basiert auf einer Präferenz des öffentlichen Raumes als starkem räumlichen Gerüst. Im Vordergrund des Entwurfs steht der klar definierte, innerstädtische Park, der mit den baulich verdichteten Stadtquartieren zwischen der Grunaer Straße und der Herkulesallee sowie zwischen der Lingnerallee und dem Blüherpark seinen urbanen Rahmen erhält. Die einzelnen Baufelder können funktional wie typologisch flexibel entwickelt werden und sind somit an den zukünftigen Bedarf anpassbar. Der Rahmenplan bietet eine Lösung an, die bisher durchgängig als Mangel erkannte fehlende bzw. unzureichende Verbindung des Gebietes zur Innenstadt in markanter Art und Weise zu schaffen.

Nutzungskonzept

Der Rahmenplan definiert klar die neue Nutzungsstruktur für das Gebiet. Das Standortpotenzial wird herausgearbeitet: Es wird eine klare Positionierung des Geländes als „Wohnen und Arbeiten am Park“ mitten in der Innenstadt vorgeschlagen.

Neben dem Erhalt der bestehenden Gebäude mit einem hohen Anteil gewerblich genutzter Fläche erfolgt eine Ergänzung durch Wohnnutzung. Je nach Lage changiert dieser Wert zwischen mindestens 50 % und 80 %. Damit kann auf das gesamte Gebiet bezogen eine gemischte Nutzung mit ausgeglichener Verteilung zwischen Büro- und Gewerbenutzungen und dem Wohnen erreicht werden. Die Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen wird nicht mehr beabsichtigt.

Stufenweise Entwicklung

Der Entwurf basiert auf einem Stufenkonzept:

Entwicklungsstufe 1

Durch wenige Eingriffe, wie die Ausbildung zusammenhängender Parkflächen mit hoher Aufenthaltsqualität um das Deutsche Hygiene-Museum, die Ordnung des ruhenden Verkehrs, die Herstellung einer attraktiven Verbindung in Richtung Altstadt kern, kann die Standortqualität deutlich verbessert und die Grundlage für eine bauliche Entwicklung gesetzt werden. Bereits in der Entwicklungsstufe 1 kann zudem eine maßvolle Verdichtung erfolgen.

Entwicklungsstufe 2

Die Entwicklungsstufe 2 enthält die Option, das Bestandsgebäude im Quartier Süd durch eine Neubebauung zu ersetzen. Die damit entstehende städtebauliche Struktur gewährleistet zum einen eine prägnantere Ausformung des Quartiers und zum anderen eine stadtstrukturell bessere Einbindung in den Stadtgrundriss.

Langfristig bleibt eine Erweiterung des Areals in Richtung Innenstadt als Entwicklungsoption möglich, ohne dies für eine gute stadträumlich-gestalterische Wirkung zwingend zu fordern.

Dem Leitbild des urban verdichteten, funktional und sozial durchmischten Stadtteils am Stadtpark nach kann in Zukunft auf einer Fläche von 150.000 m² im Maximum ca. 220.000 m² neue Geschossfläche entwickelt werden. Ca. 150.000 m² Bruttogeschossfläche des Bestandes bleiben erhalten.

Verkehrs- und Erschließungskonzept

Der Rahmenplan schlägt ein systematisiertes, überschaubares verkehrliches Konzept vor:

Das Areal wird über die Lennéstraße und jeweils zwei Knotenstellen im Süden und Norden erschlossen. Zinzendorf-, Blüher- und die neue „Robotronstraße“ an der nördlichen Kante werden als Parkways mit klarer Trennung zwischen motorisiertem individuellem Verkehr und Fußgängern ausgebildet. Die Blüherstraße wird hauptsächlich nur der Erschließung des Gebietes dienen.

Der öffentliche Raum im neuen Quartier wird als Verkehrsmischfläche (Shared-Space-Prinzip) gestaltet:

Fußgänger/-innen und Autos teilen sich den Raum mit einheitlicher Oberfläche demokratisch, Fahrspuren werden nur angedeutet.

Weiterer Umsetzungsprozess

Rahmenpläne sind für die kommunale Planung ein wichtiges Instrument, um für größere Stadtbereiche, Stadtteile und Quartiere Leitlinien der künftigen Entwicklung festzulegen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan gibt der Rahmenplan für größere Bereiche städtebauliche, räumliche, gestalterische und funktionale Orientierungen. Er ist ein informelles Planwerk, das heißt, er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Die Gemeinde bindet sich freiwillig an seine Aussagen, die flexibel an veränderte Situationen angepasst werden können. Der Rahmenplan dient auch als Entscheidungshilfe übergeordneter Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen und als Informationshilfe für Bürger und Träger öffentlicher Belange zu den Absichten der Gemeinde.

Der Umfang der Planung erfordert das Bündeln von Kräften auf allen, d. h. öffentlichen wie privaten Ebenen.

Nach Billigung der vorgenannten Leitziele sind im Rahmen einer Steuerung des Gesamtprojektes die notwendigen Maßnahmen (Qualifizierung des Freiraumes, Grundstücksneuordnung, Systematisierung der Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs) und deren Finanzierung zu erfassen. Die Anwendung des Instrumentariums der Bodenordnung für die Ausbildung der Freiräume, Erschließungswege und Baufelder ist in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend der Rahmenplanung sollen durch die Bauleitplanung sichergestellt werden. Dabei kann sowohl das Instrument des „Angebots“-Bebauungsplanes als auch das des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Anwendung kommen.

Entwicklungs-Teilbereiche können in Abhängigkeit des Entwicklungsdrucks sein:

- Die Verbindung zwischen Rathausplatz und Lingnerallee (verankert auch im städtebaulich-gestalterischen Konzept des Promenadenrings),
- das Quartier Süd zwischen Lingnerallee und Blüherpark,
- das Quartier Nord zwischen Grunaer Straße und Lingnerallee/Herkulesallee.

Die Landeshauptstadt Dresden wird den Dialog mit den EigentümerInnen weiterführen, um die Ziele des Rahmenplanes und die der privaten Projektentwicklungen abzustimmen und um Synergien bei der Bewältigung der Aufgabe zu nutzen. Ebenfalls werden die Bürger durch Information in den Entwicklungsprozess einbezogen.

Finanzierung/entstehende Kosten:

Mit der Rahmenplanung entstehen keine unmittelbaren Folgekosten.

Die Höhe der Kosten für spätere Realisierungen von Maßnahmen kann auf Grundlage des vorliegenden Rahmenplans als allgemeines Zielkonzept nicht benannt werden und wird jeweils erst durch Kostenschätzungen auf Grundlage folgender konkreter Vorplanungen ermittelt. Eine Entscheidung über die Bereitstellung von Mitteln zur Umsetzung geplanter Maßnahmen erfolgt in diesen Planungsphasen und mit den dann zu erstellenden Entscheidungsvorlagen.

Die notwendigen Planungen zur Untersetzung von Maßnahmen aus dem Rahmenplan werden entsprechend der Zuständigkeiten der Ämter erfolgen.

Mittel zur Vertiefung von Planungsbereichen werden im Haushalt des Stadtplanungsamtes eingestellt.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Übersichtsplan mit Umgriff des Rahmenplanes Nr. 735.1
- Anlage 2 Planungsleitbild Innenstadt - Auszug
- Anlage 3 Rahmenplan Nr. 735 – Östlicher Altstadtring/Pirnaische Vorstadt
- Anlage 4 Rahmenplan 735.1 – Entwicklungsstufe 1
- Anlage 5 Rahmenplan 735.1 – Entwicklungsstufe 2

Helma Orosz