

seit 1992



Unser Schönes Dresden

USD IMMOBILIEN GMBH
IM KURLÄNDER PALAIS
Tzschirnerplatz 3-5
01067 Dresden

TELEFON
03 51 - 25 709 - 10

TELEFAX
03 51 - 25 709 - 12

E-MAIL
info@usd-immobilien.de

INTERNET
www.usd-immobilien.de
www.u-s-d.de

BANKVERBINDUNG
Bayerische Hypo- und
Vereinsbank Dresden AG
BLZ 850 200 86
Konto 5 360 215 891
IBAN
DE71 8502 0086 5360 2158 91
BIC HYVEDEMM496

Deutsche Kreditbank AG
BLZ 120 300 00
Konto 12 22 454
IBAN
DE31 1203 0000 0001 2224 54
BIC BYLADEM1001

STEUER-NR:
203 121 07210

GESCHÄFTSFÜHRER
Thomas Dathe
Amtsgericht Dresden
HRB 4863

61.0	Landeshauptstadt Dresden	
61.1	Amt für Stadtplanung und Mobilität / 61	
61.2		bA bE
61.3	12 [redacted] 1236	bF fR
61.4	- 3. Juni 2022	zER zSt
61.5		zMz zU
61.6	[redacted]	zK zV
61.7		zA Wgl
61.8	GZ: WV:	Kopie an
Termin		

USD IMMOBILIEN GMBH - Tzschirnerplatz 3-5 - 01067 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Postfach 12 00 20

01001 Dresden

Abgabe per Boten

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unsere Zeichen

Dresden

jn/bö

03.06.2022

**Bebauungsplan Nr. 3038 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz Wohnstandort
Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße
hier: frühzeitige öffentliche Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

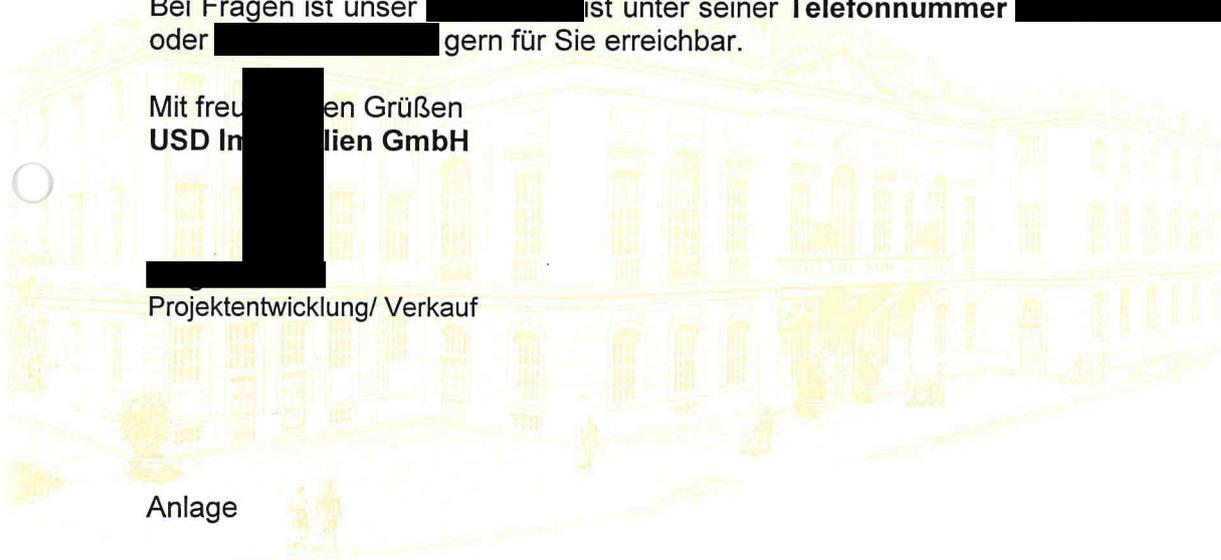
anbei überlassen wir Ihnen unsere Hinweise zur Offenlegung des o.g. B-Plan mit der Bitte um entsprechende Berücksichtigung.

Bei Fragen ist unser [redacted] ist unter seiner Telefonnummer [redacted] oder [redacted] gern für Sie erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen
USD Immobilien GmbH

[redacted]
Projektentwicklung/ Verkauf

Anlage





Hinweise/ Korrekturen zum B-Plan 3038 Dresden-Seidnitz/ Tolkewitz Wohnstandort Kipsdorfer Straße/ Weesensteiner Straße

Die frühzeitige Beteiligung des B-Planes 3038 ergibt aus Sicht des Investors folgende Korrekturen bzw. Einwände:

- **Anpassung der Dachformen und -höhen** zur sinnvollen Unterbringung von Photovoltaikanlagen

Begründung: Angesicht der gesellschaftspolitischen Diskussionen zum Klimawandel bzw. dem Kohlausstieg in Deutschland, den damit verbundenen Entwicklungen im Energiemarkt spätestens seit 2021 (massiver Anstieg Strompreise) verschärft durch den Konflikt in der Ukraine bekommt regenerative Stromerzeugung z.B. mittels PV-Anlagen eine noch höhere Relevanz und Bedeutung als zuvor. Zugleich entspricht es den politischen Zielstellungen die Nutzer soweit möglich mit „selbst erzeugtem Strom,“ zu versorgen.

Andererseits eignen sich die jetzigen Dachformen sowie -höhen nicht zur Installation von PV-Anlagen zur Erzeugung von umweltfreundlichem Strom. Hierbei handelt es sich um einen Zielkonflikt (Erzeugung umweltfreundlicher Strom vs. geplante Dachform)

Vorschlag / Lösung: Der o.g Zielkonflikt lässt sich wie folgt auflösen: Im Zuge der Planungen / des Verfahrens wird auf eine ausgewogene Dachformmischung geachtet, die jedoch Flachdächer zur Nutzung von PV-Anlagen in den Hauptfokus nimmt. Bei der Dachhöhe plädieren wir für eine sinnvolle Dachhöhe welche im weiteren Planungsverlauf noch abzustimmen ist.

- **Dachgauben und Anordnung von Terrassen und Balkonen** zur sinnvollen Nutzbarkeit der Dachgeschosse als Wohnungen (Aufzugsüberfahren etc.)

Begründung: Dresden braucht Wohnraum. Zudem ist es im Sinne der Nachhaltigkeit (SDGs) aber auch des erst kürzlich erlassenen Baulandmobilisierungsgesetzes, möglichst viele Flächen von Gebäuden für Wohnraum zu nutzen. Die aktuelle Planung ermöglicht die Nutzbarkeit des Daches nur bedingt für Wohnraum, insbesondere durch fehlendes Tageslicht durch passende Fenster.

Vorschlag / Lösung: Wir plädieren für Dachgauben und Terrassen/ Balkone, so dass sich der Dachraum als Wohnungsfläche (wird in Dresden dringend benötigt) sinnvoll nutzen lässt. Dies wäre auch im Sinne der Nachhaltigkeit.

- **herausgezogene Sockel** zum Anbieten von Gartenflächen für Wohnungen im Erdgeschoss die zur Straße hin orientiert sind.



Begründung: Auf Grund der Ausrichtung von Erdgeschosswohnungen (Wohnräume immer Richtung Süd/West) Richtung Straße, ist es sinnvoll einen Vorgarten / Freibereich als Pufferzone für Straßenlärm und andere störende Faktoren anzubieten der analog dem Sockel im Innenhof eine gewisse Privatheit dieser Räume sichert.

Vorschlag / Lösung: Hierzu sollten alle die Wohnungen im Erdgeschoss welche zukünftig Richtung Straße orientiert sind einen gehwegbegleitenden Sockel auf dem eine Terrasse und ein kleiner Grünbereich vorhanden ist erhalten.

- **Gestaltungskonzept Fassade/ Dach:** Wir schlagen vor **keine Klinker** zu verwenden, sondern mit einem entsprechenden Besenstrich, Putz wie Fassade rau nachhaltig zu gestalten

Begründung: Aus wirtschaftlichen Gründen und den erteilten Auflagen (30 % mietpreisgebundener Wohnraum/ spezielle Berechnung von Stadtplanung der GRZ/GFZ = somit weniger m² Wohnfläche) ist die Ausführung einer Klinkerfassade nicht realisierbar. Aus der heutigen Sicht und den Erfahrungen aus der „Hafen-city“ ist eine Klinkerfassade pro m² Fläche 680,00 €/m² teurer als eine Fassade aus Besenstrich.

- **Straßenverkehr/ Gehwegbreite/ Spielstraße:**

Begründung: Deutschland versiegelt seine Flächen zunehmend: Nach Angaben des Nabu Deutschland waren dies im Jahr 2020 etwa 56 Hektar – pro Tag¹. Die Landeshauptstadt Dresden hat sich bei der Europäischen Kommission als Teil der EU-Mission "100 klimaneutrale und intelligente Städte bis 2030" erfolgreich beworben². Eine Einsparung Verringerung der bisher vorgegebenen Gehwegbreiten, Straßenbreiten und unter Umständen auch in Teilen der Spielstraße würde zu weniger Versiegelung im Plan- bzw. im gesamten Stadtgebiet führen. Angesichts der o.g. Klimaziele Dresdens sowie allgemeinen Diskussionen zur Versiegelung in Deutschland (siehe Nabu) wäre dies ein geeigneter Beitrag für Ökologie und Klimaschutz und würde auf die politische Agenda der Stadt einzahlen.

Vorschlag/ Lösung: Wir regen Einsparungen bzw. Verringerungen der bisher vorgegebenen Gehwegbreiten, Straßenbreiten und unter Umständen auch in Teilen der Spielstraße an.

- **ruhender Verkehr/ Stellplätze:** hier ist die Anzahl von 40 Stellplätzen für Besucher oder Carsharing aufgeführt.

¹ Quelle: <https://www.nabu.de/news/2020/07/30hektartag.html>, abgerufen 25. Mai 2022, 15 Uhr.

² Quelle: https://www.dresden.de/de/rathaus/aktuelles/pressemitteilungen/2022/04/pm_094.php, abgerufen 25. Mai 2022, 15 Uhr.



Unser Schönes Dresden

Begründung: Mit Blick auf die mittel- und langfristig sich verändernden Mobilitätsgewohnheiten stellt sich dem Investor die Frage, ob diese für Besucher, Car-sharing etc. wirklich nötig sind. Zudem ist ein Teil der Stellplätze für ein noch zu entwickelndes Gebiet im südlichen Baufeld (C) vorgesehen. Zudem bedeutet jeder Stellplatz eine weitere Versiegelung.

Vorschlag / Lösung: Wir schlagen vor, die geplanten 40 Stellplätze, um ein Drittel auf 31 zu reduzieren. Damit wird man den sich verändernden Mobilitätsgewohnheiten langfristig gerecht, leistet einen aktiven Beitrag GEGEN die weitere Versiegelung (siehe die Ausführungen oben), zumal sich die wegfallenden Stellplätze zur Begrünung eignen.

aufgestellt, USD Immobilien GmbH
Dresden, den 02.06.2022

