

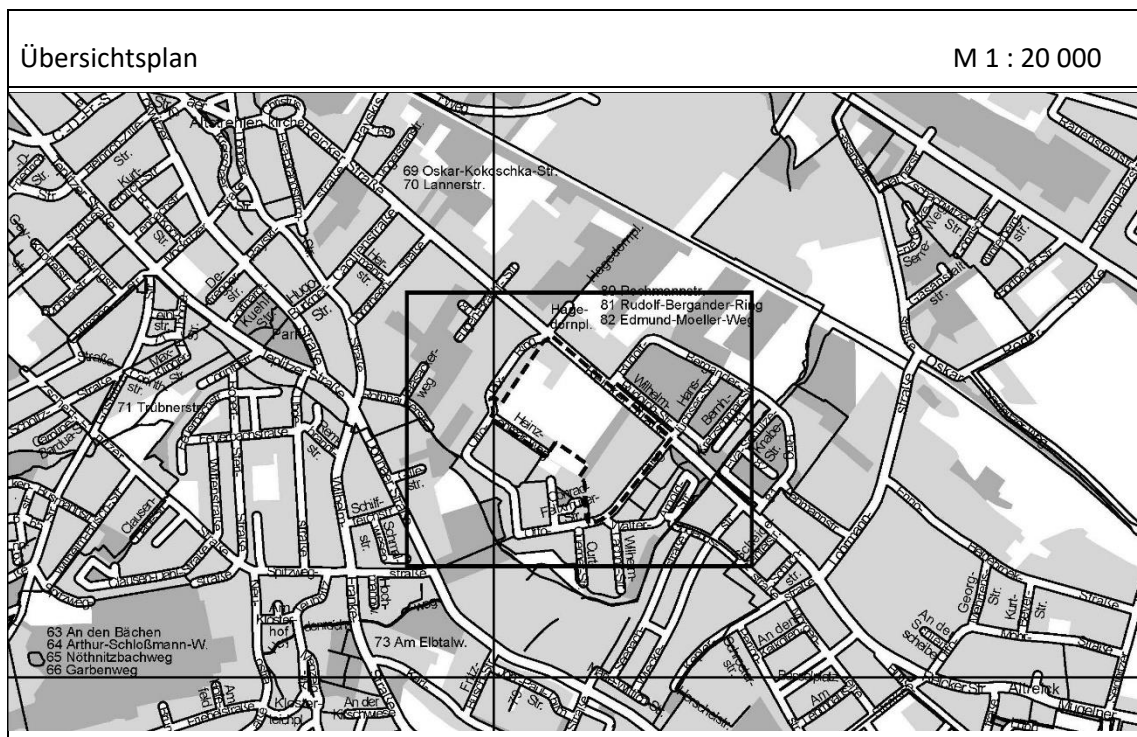
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 3075 Dresden-Strehlen Nr. 9 Otto-Dix-Quartier

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Fassung vom 16.09.2024



Dresden,

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 2 von 27

INHALT

TEIL A: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS	4
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	4
1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	6
2.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika	7
2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen	7
3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplan	10
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)	10
3.5 Wohnkonzept Dresden 2025	11
3.6 Weitere Bebauungspläne im Umfeld	13
3.7 Weitere Fachplanungen	13
3.8 Gender Mainstreaming	13
4. Städtebauliches Konzept	14
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	17
5.1 Geologie und Boden / Altlasten	17
5.2 Oberflächen- und Grundwasser (bzw. Wasser)	17
5.3 Artenschutz und Biotope	18
5.4 Gehölzbestand	18
5.5 Immissionschutz	18
5.6 Klimatechnische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie	18
5.7 Grünordnung	19
6. Verkehrserschließung	19
7. Mediierschließung	20
8. Geplante Festsetzungen und sonstiger Planinhalt	20
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8.3 Hinweise	23

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 3 von 27

9.	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	23
9.1	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	23
9.2	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	23
10.	Flächenbilanz	24
11.	Plandurchführung / Kosten	24
11.1	Bodenordnung	24
11.2	Städtebaulicher Vertrag	25
11.3	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	25
TEIL B: UMWELTBERICHT		26
TEIL C: ANLAGEN		27
TEIL D: QUELLEN		27

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 4 von 27

TEIL A: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

1.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der circa 11,5 ha großen Fläche entlang der Reicker Straße zwischen Otto-Dix-Ring und Heinz-Lohmar-Weg. Um diesen Bereich städtebaulich weiter zu entwickeln und neu zu ordnen, soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hohen Nachfrage an Entwicklungsflächen, insbesondere für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben, ist für das Otto-Dix-Quartier ein zunehmender Veränderungsdruck und ein hohes Entwicklungsinteresse zu konstatieren. Ein wichtiger Impuls für die Nachfrage nach Wohnbauflächen in diesem Stadtteil sind dabei die Entwicklungspotenziale der in Kraft getretenen Bebauungspläne für den Wissenschaftsstandort Ost, welche zu einer Aufwertung des Stadtteiles beitragen werden.

Da das Plangebiet und dessen Umfeld heterogene Bau- und Nutzungstypologien aufweist, wurde hinsichtlich der Fragestellung, wie sich die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes in Bezug auf bestehende städtebauliche Strukturen und Grünbereiche mit dem Ziel einer wohnwirtschaftlichen Nutzung gestalten soll, der Rahmenplan Nr. 797, Dresden-Strehlen, Otto-Dix-Quartier, erarbeitet. Damit werden Entwicklungspotenziale für das Gebiet aufgezeigt und Perspektiven für eine zukünftige Entwicklung dargestellt. Der Rahmenplan trifft als städtebauliche Studie generelle Aussagen zu möglichen städtebaulichen, verkehrlichen und grünordnerischen bzw. freiräumlichen Strukturen und wurde am 24. April 2024 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften gebilligt. Auf der Grundlage des Rahmenplanes wird nun das nachgeordnete Bauleitplanverfahren in reduziertem Umgriff, begrenzt auf die potenziellen Bauflächen, geführt.

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich zu großen Teilen innerhalb der Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Brache einer ehemaligen Gärtnerei im Inneren des Quartiers nimmt einen großen Teil des Plangebietes ein. Für diese Fläche sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 202 (Beschluss 2009) bereits ein Wohn- und Gewerbegebiet vor. Die bisher verbindliche Bauleitplanung für das Areal, die zu einem großen Teil Flächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser festsetzt, soll hinsichtlich geänderter zukunftsorientierter Anforderungen hinterfragt und an den Bedarf an verdichteten und vielfältigen Wohnstrukturen angepasst werden. Im Zuge der weiteren Planung sind ebenfalls die Inhalte des VE-Planes Nr. 543, Versorgungszentrum Reicker Straße/Otto-Dix-Quartier, mit den aktuellen Entwicklungsabsichten der Eigentümer zu überprüfen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 24. April 2024 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss-Nr. V2632/23 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3075, Dresden-Strehlen Nr. 9, Otto-Dix-Quartier, beschlossen. Dies wurde am 17. Mai 2024 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 3075 wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschafts-

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 5 von 27

pflege) sowie nach § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird dann dem Bebauungsplan-Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Basis des vorliegenden Vorentwurfs (einfacher Rechtsplan, Rahmenplan) über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und erhalten Gelegenheit zur Äußerung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Hinblick auf den Bedarf an verdichteten und vielfältigen Wohnstrukturen
- Schaffung von innovativen und experimentellen Wohnformen
- Entwicklung einer ortsverträglichen Wohnbebauung als maßvolle Nachverdichtung zur Umnutzung von Brachflächen
- Entwicklung von gewerblichen Nutzungen (Kleingewerbe, Gastronomie, Büro, kleinteiliger Einzelhandel) in den Erdgeschosszonen der Bebauung entlang der Reicker Straße („Urbane Kante“)
- Erhalt des Bestandes des O.D.C. in Abstimmung zu möglichen Umnutzungen und Anpassungen
- Schaffung eines Kultur- und Nachbarschaftszentrums
- Förderung der Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum in Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Vernetzung durch Einordnung neuer Wegeverbindungen
- Entwicklung von Lösungen für eine weitgehend naturnahe Niederschlagswasser-Bewirtschaftung und zur Starkregenvorsorge („Schwammstadt-Prinzip“)
- Einordnung ökologisch sinnvoller Grünstrukturen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes
- Schaffung gebietsverträglicher öffentlicher Aufenthaltsflächen („Grüne Mitte“)
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Baugestaltung durch Rahmenfestsetzungen zu Gebäudekubatur und -gestaltung
- Sicherung einer angemessenen Erschließung des Standortes durch Einordnung der erforderlichen verkehrs- und stadttechnischen Anlagen

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 6 von 27

- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 - Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt
- Berücksichtigung der Inhalte aus dem kooperativen Baulandmodell
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit, Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3075, Dresden-Strehlen Nr.9, Otto-Dix-Quartier, wird begrenzt durch nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Strehlen:

- im Norden durch Teile des Flurstückes 813/2 (Verkehrsfläche Reicker Straße),
- im Osten durch Teile des Flurstückes 921 (Verkehrsfläche Otto-Dix-Ring),
- im Süden durch Teile des Flurstücks 898 (Verkehrsfläche Otto-Dix-Ring), die östliche Grenze der Flurstücke 905, 907/1, 909/1, 950, sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 950, 891, 888, 887 sowie
- im Westen durch Teile der Flurstücke 887 und 883/1 (Verkehrsfläche Otto-Dix-Ring), die östliche Grenze der Flurstücke 883/10, 362/11, 362/10, 362/9, 362/15, 362/7, 362/16, 362/5, 362/4, 362/13, 362/17 und 362/12.

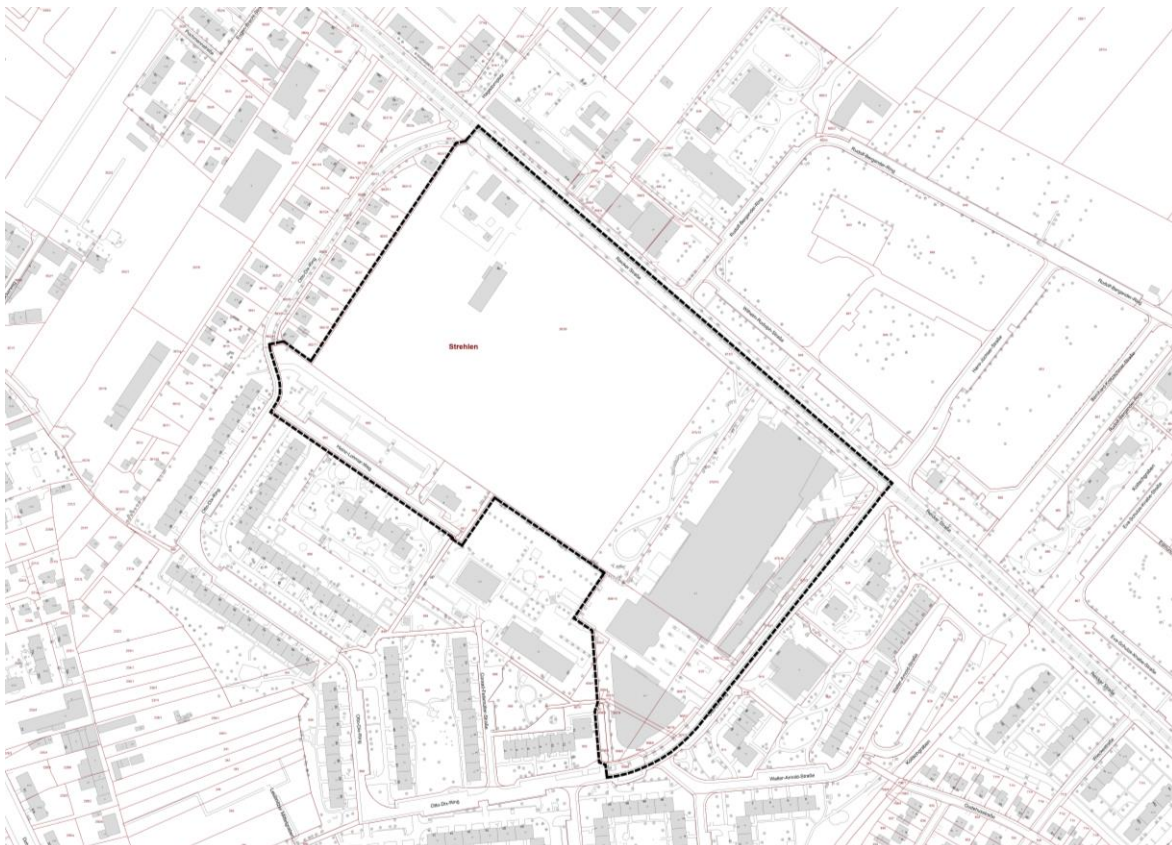


Abbildung 1 - Geltungsbereich, Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte, o.M.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 7 von 27

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

die Flurstücke 363/6, 375/12, 375/15, 375/16, 885, 892, 895/2, 907/4, 907/5, 907/6, 907/7, 908/3, 908/4, 908/5, 908/6, 908/7, 908/8, 909/4, 909/7, 909/10, 909/12, 910, 911, 922/2, 922/3, 947, 948, 949

und Teile der Flurstücke 813/2 und 921

der Gemarkung Dresden-Strehlen.

Die Größe des Plangebietes beträgt circa 11,5 ha.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1: 1 000.

2.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich knapp 5 km vom Dresdener Stadtzentrum entfernt. Es ist linkselbisch im Südosten des Dresdner Stadtgebietes im Stadtbezirk Prohlis (Stadtteil Strehlen) gelegen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Reicker Straße als Hauptverkehrsachse, im Osten durch den Otto-Dix-Ring und im Süden durch den Heinz-Lohmar-Weg, den Otto-Dix-Ring sowie den Außenflächen einer Grundschule sowie eine Kindertagesstätte begrenzt. Im Westen endet das Gebiet mit den östlichen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang des Otto-Dix-Rings.

Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Grundstücke ist entlang der Reicker Straße nahezu eben, dort liegt die Geländehöhe bei circa 119 m ü. NHN. Richtung Süden steigt das Gelände des Plangebietes an auf circa 120,5 m ü. NHN, bevor es dann aufgrund des Geländesprungs an der südwestlichen Grenze des Plangebietes auf etwa 123 m ü. NHN ansteigt.

2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Im Quartiersinneren entlang der Reicker Straße nehmen brachliegende Flächen einer ehemaligen Gärtnerei einen erheblichen Teil des Plangebietes ein. Neben dem Otto-Dix-Center, dem Seniorenwohnen, dem Parkhaus und einem technischen Versorgungsgebäude sind im Plangebiet keine baulichen Strukturen vorhanden. Die Bebauung entlang der das Plangebiet umfassenden Straßen wird überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Hier finden sich Wohnnutzungen als Einfamilienhäuser (entlang des westlichen Otto-Dix-Ringes) neben Geschosswohnungsbauten in fünfgeschossiger Zeilenbauweise (entlang des südlichen Otto-Dix-Ringes). Im Einkaufszentrum Otto-Dix-Center (O.D.C.) befinden sich ein großflächiger Einzelhandel sowie kleinere Einzelhandels- und Gewerbefläche, von denen aktuell nur wenige vermietet sind. Ein Großteil der gewerblichen Räumlichkeiten ist nicht genutzt und soll zukünftig einer neuen Vermietung zugeführt werden.

In direkter Nachbarschaft sind ein Seniorenwohnheim und weitere soziale Einrichtungen gelegen. Südlich des Geltungsbereiches grenzen die Außenflächen der Kindertagesstätte „Abenteuerland“ sowie des Schulgeländes der 129. Grundschule mit zugehöriger Turnhalle an das Plangebiet. Des Weiteren befindet sich westlich des Otto-Dix-Centers ein neu gestalteter öffentlicher Grünzug, welcher als zweckgebundene Anlage weitestgehend erhalten bleiben soll. Südlich der brachgefallenen ehemaligen Gärtnerei gehören ein technisches Gebäude eines

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 8 von 27

Energieversorgers sowie eine an Eigentümer und Mieter der angrenzenden Wohnanlage vermietete Parkplatzfläche zum Geltungsbereich.

Nördlich der Reicker Straße und somit gegenüber des Plangebietes befinden sich die Flächen des zukünftigen Wissenschaftsstandortes Dresden-Ost, welcher auf Grundlage der hier rechtskräftigen Bebauungspläne in den nächsten Jahren entstehen und zur positiven Entwicklung des gesamten Stadtquartieres beitragen wird.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und den zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen sind gute Voraussetzungen gegeben, um ein eigenständiges und besonderes Wohnquartier in Verbindung mit vertraglichen Gewerbenutzungen zu realisieren.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme eines städtischen Flurstücks in Privateigentum mehrerer Eigentümer. Diese wurden bereits frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landeshauptstadt Dresden ist die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) in der Raumordnung zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013, verbindlich seit 31. August 2013)¹ formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Versorgungsfunktion und damit die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres räumlichen Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren. Dies bedeutet auch die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken und Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen zu konzentrieren.

Weitere Standortvorteile der Zentralen Orte werden mit „Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur“ (vgl. Entwicklungsziel Z 1.3.1) gebildet, indem die Verflechtung von innerstädtischen gewerblichen Nutzungen mit innerstädtischem Wohnen die Grundlage urbaner Lebensqualität sichert.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge (2. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit dem 17. September 2020)² weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

¹ Sächsisches Staatsministerium des Inneren: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft seit 31.08.2013

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterrgebirge: Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020, nach den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 bestehend aus den Kapiteln bzw. Teilkapiteln 1 bis 3 sowie 5.1.2

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 9 von 27

Die städtebauliche Neuordnung einer vorgeprägten Fläche in integrierter Lage steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen. Der beabsichtigten Entwicklung des neuen Stadtquartiers stehen somit keine regionalplanerischen Zielstellungen entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden ist das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet größtenteils als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ und teils als „Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad“ (entlang der Reicker Straße) dargestellt. Der Bereich des O.D.C. ist als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung am südlichen und östlichen Otto-Dix-Ring erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte.

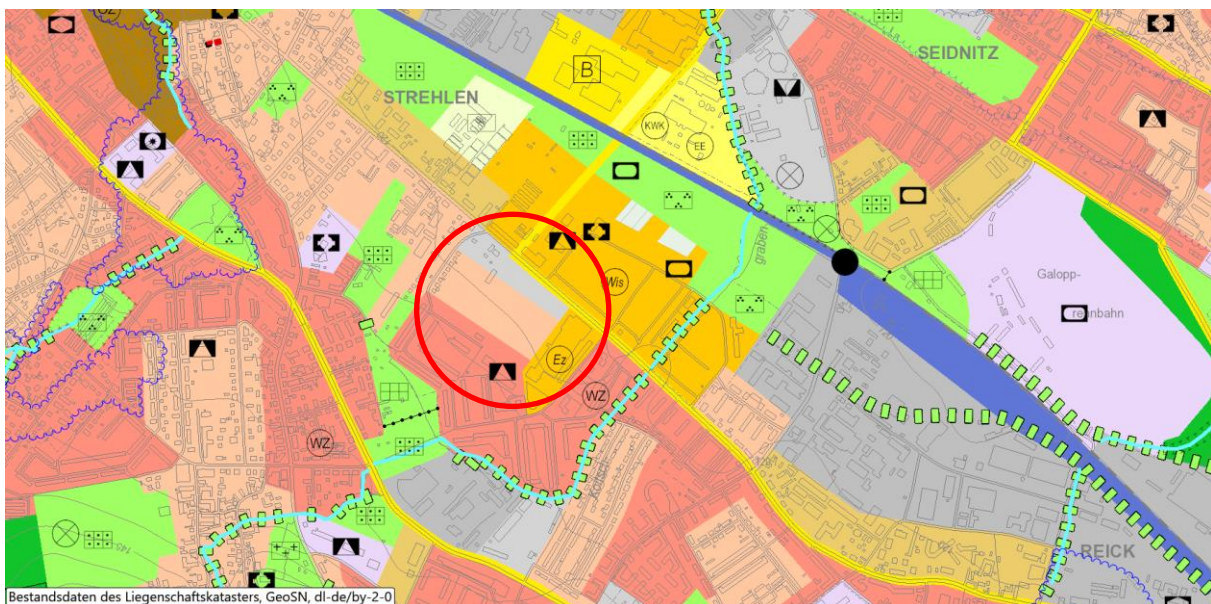


Abbildung 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden (Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999, wirksam seit 22. Oktober 2020), Hauptplan, abgerufen am 14.06.2024

Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Zielstellung, entlang der Reicker Straße eine sog. ‚Urbane Kante‘ zu entwickeln (u. a. Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone). Bezüglich der wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Teil des Plangebietes wird eine verdichtete Bauweise angestrebt.

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Die Änderung kann entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen (Parallelverfahren).

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 10 von 27

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan³ für das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden wurde mit Stadtratsbeschluss vom 17.05.2018 gültig. Der kommunale Landschaftsplan ist ein eigenständiges Fachkonzept und enthält aktuelle und langfristige Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege. Seine Inhalte sind in Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft auswirken können, zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan Dresden wird das Bebauungsplangebiet als Fläche für lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas dargestellt. Dies bedeutet, dass:

- bauliche Veränderungen in diesen Gebieten zur klimatischen Verbesserungen der Aufenthaltsqualität herbeizuführen sind
- kompakte und hinsichtlich der Nutzungskonzentration effektive Bauformen zu fördern sind
- die bauliche Nutzung innerhalb der Quartiere zu konzentrieren ist, um die Inanspruchnahme von Grundflächen zu minimieren
- bei Neubauvorhaben auf Brach- und Freiflächen stets eine standortkonkrete Untersuchung hinsichtlich der klimatischen Funktion und Bedeutung für die Umgebung erfolgen sollte
- je nach Lage im Stadtraum eine verdichtende Bebauung in klimaangepasster Bauweise möglich sein kann.

Mit den zum Entwurf noch zu erarbeitenden spezifischen Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung soll den Zielen des Landschaftsplanes entsprochen und die ökologische Wertigkeit des Quartiers gegenüber der Bestandssituation insgesamt aufgewertet werden.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden (INSEK)

Am 2. März 2023 wurde durch den Dresdner Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunft Dresden 2035+“⁴ als gesamtstädtisches Steuerungsinstrument beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Mit der Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem inzwischen angespannten Wohnungsmarkt resultiert. So wurde bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten ge-

³ Landeshauptstadt Dresden: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden; Beschluss des Stadtrates vom 17. Mai 2018, redaktionelle Änderung Dezember 2019

⁴ Landeshauptstadt Dresden: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“; Fortschreibung 2022, 02. März 2023

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 11 von 27

samtstädtischen Wohnbauflächenprognose für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Wohnungen in kleinteiliger Bauweise und ca. 16.400 in kompakter Bauweise ermittelt.⁵

Weiter werden im INSEK für den Schwerpunktraum 12 Prohlis/Am Koitschgraben folgende Projekte neu benannt:

- Städtebauliche Untersuchung für das Gebiet an der Reicker Straße zwischen Otto-Dix-Ring, Heinz-Lohmar-Weg und Koitschgraben als Grundlage für eine bauliche Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers im Bereich der Brachfläche, Sicherung/Anpassung des Versorgungszentrums O.D.C. und Qualifizierung des Wohngebietes am Koitschgraben
- Schaffung eines Kultur- und Nachbarschaftszentrums am Otto-Dix-Ring („Haus der Begegnungen“ - Schlüsselprojekt)
- Stärkung und Entwicklung der Spielplatz- und Sportanlagen im Otto-Dix-Quartier
- Entwicklung zu einem Smart City Modellquartier: energetische Sanierung, Umbau und Erweiterung urbaner Strukturen zur Umsetzung der Ziele des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Dresden als Innovationsmaßnahme im Rahmen der Mission „Klimaneutrale und intelligente Städte“ (z. B. EU-Horizon: Positive Clean Energy Districts - HORIZON-MISS-2022-CIT-02-04)

Mit dem Rahmenplan Nr. 797 Otto-Dix-Quartier wurde das Gebiet an der Reicker Straße städtebaulich untersucht und erste Visionen für die bauliche Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers sowie eines Kultur- und Nachbarschaftszentrums entwickelt. Mit der weiteren Ausdifferenzierung und Planungstiefe des Bebauungsplans Nr. 3075 sowie seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen und individuellen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet und damit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Die Plangebietsflächen befinden sich in integrierter Stadtlage und werden mit Blick auf das Leitbild einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung für die bauliche Ergänzung/Weiterentwicklung mit Bezug zu vorhandenen städtebaulichen Strukturen als geeignet erachtet.

3.5 Wohnkonzept Dresden 2025

Der Stadtrat hat am 06. Juni 2019 das Dresdner Wohnkonzept⁶ (V2695/18) beschlossen und am 27. Januar 2022 aktualisiert (V0662/20). Mit dem Planverfahren werden drei grundlegende Zielstellungen des Wohnkonzeptes umgesetzt:

1. Mit dem Vorhaben werden bedarfsgerechte Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen geschaffen (Ziel I-3a).

⁵ Landeshauptstadt Dresden: Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden; Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2025, Juni 2019, mit Änderungen vom 27. Januar 2022

⁶ Landeshauptstadt Dresden: Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden; Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2025, Juni 2019, mit Änderungen vom 27. Januar 2022

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 12 von 27

2. Mit dem Vorhaben, welches sich innerhalb eines ausgewählten Schwerpunktraumes befindet, wird ein teilräumliches Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung erarbeitet (Ziel I-3b).
3. Mit dem Vorhaben werden nach den Richtlinien des Kooperativen Baulandmodells belegungsgebundene Wohnungen geschaffen (Ziel I-3c sowie Ziel II-3d, Sozialbauverpflichtung).

Die Sozialbauquote (Sozialbauverpflichtung) begründet sich aus dem Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Dresden, dem derzeit nur ein unzureichender und räumlich konzentrierter Bestand an Belegungsbindungen gegenübersteht. Zudem werden alle aktuell bestehenden Belegungsbindungen in den kommenden Jahren, spätestens jedoch im Jahr 2036 enden. Über den vorhandenen Bestand an Belegungsbindungen hinaus besteht für Dresden aktuell ein zusätzlicher Sozialwohnungsbedarf. Dieser liegt je nach Modellannahmen zwischen circa 8.000 und circa 16.000 Wohnungen⁷. Um den Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entsprechend dieses Bedarfs in Dresden zu erweitern, sollen gemäß dem Wohnkonzept Dresden mehrere wohnungs-politische Instrumente zum Einsatz kommen.

Entsprechend der vom Stadtrat am 27. Januar 2022 (Beschluss zu V0662/20) beschlossenen Aktualisierung des Wohnkonzeptes bemisst sich die für den Geltungsbereich geltende Quote zur Herstellung von gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach der Größe der Geschossfläche Wohnen. Nunmehr wird eine gestufte Sozialbauquote von 15 % bis 30 % in Abhängigkeit von der Vorhabengröße in Anwendung gebracht.

In Bebauungsplanverfahren ist für Wohnungsbaustandorte mit mehr als 12.000 m² Geschossfläche Wohnen für 12.000 m² Geschossfläche Wohnen ein Anteil von 15 %, für die darüber hinaus gehende Geschossfläche Wohnen bis zur Gesamtgeschossfläche Wohnen ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau anzusetzen und aus beiden Teilen eine geltende plan-spezifische Mindestquote zu berechnen, die im gesamten Geltungsbereich anzuwenden ist.

Die ebenfalls zur Berechnung hinzuzuziehende Prüfung des entsprechenden Sozialbezirks ergab, dass der Standort mit dem Anteil von 61 Prozent an Wohnungen mit Belegungsbindung bereits zu einem der am stärksten mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen geprägten Quartiere Dresdens zählt. Für eine soziale Mischung ist ein Anteil von deutlich unter 50 Prozent Belegungsbindung anzusteuern. Werden die bereits bestehenden Wohnungen im Sozialbezirk und die geplanten neuen Wohnungen (etwa 800 Wohneinheiten laut Rahmenplan) zusammen betrachtet und im Plangebiet nicht mehr als etwa 170 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen anteilig neu geschaffen, verringert sich der Anteil im gesamten Sozialbezirk auf 49,9 Prozent. Somit kann die geplante Bebauung einen Impuls für die soziale Mischung im gesamten Quartier geben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Gesamt-Geschossfläche Wohnen von etwa 87.000 m² wurde gemäß oben erläuterten Berechnungsgrundlagen eine Quote von etwa 18.300 m² (ca. 21 %) herzustellendem förderfähigen Wohnraum ermittelt. Die Verpflichtung

⁷ Institut für Wohnen und Umwelt: Ermittlung des Sozialwohnungsbedarfs für die Landeshauptstadt Dresden unter Verwendung eines auf die Wohnkostenbelastung abstellenden Ermittlungsansatzes, 2019, Darmstadt

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 13 von 27

zur Umsetzung durch die Bauwilligen wird im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag verankert.

3.6 Weitere Bebauungspläne im Umfeld

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3075 stehen weitere Bebauungspläne.

- B-Plan Nr. 398 C, Dresden-Strehlen Nr. 8, Wissenschaftsstandort Dresden-Ost, Teilbereich 1.C, in Kraft getreten ab 15.02.2023
- B-Plan Nr. 398 A, Dresden-Strehlen Nr. 8, Wissenschaftsstandort Dresden-Ost, Teilbereich 1.A, in Kraft getreten ab 16.08.2018
- VB-Plan Nr. 680, Dresden-Strehlen, Wohnanlage Otto-Dix-Ring/West, in Kraft getreten am 05.06.2009
- B-Plan Nr. 202, Dresden-Strehlen Nr. 1, Reicker Straße/Otto-Dix-Ring, in Kraft getreten am 07.05.2009
- VE-Plan Nr. 543, Dresden-Strehlen, Versorgungszentrum Reicker Straße/Otto-Dix-Quartier, in Kraft getreten am 10.08.2000

3.7 Weitere Fachplanungen

Fachplanungen für die Verkehrserschließung, der Grünordnung, der Beurteilung des Baugrundes sowie die Entwicklung eines Regenwassernutzungs- und Versickerungskonzeptes sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

3.8 Gender Mainstreaming

Gender 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. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung soll mit folgenden Maßnahmen auf besondere Lebenssituationen Rücksicht nehmen:

- durch die Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs wird es Menschen erleichtert, sich ohne Auto fortzubewegen
- Schaffung von unterschiedlichen baulichen Strukturen und Wohnraumangeboten für individuelle Unterschiede und Lebenssituationen von Bürgerinnen und Bürgern
- Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld von Wohnungen und Arbeitsplätzen sichern die Nahversorgung
- Grünanlagen und Freiflächen für sportliche Aktivitäten sind unmittelbar, öffentlich und schnell erreichbar

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 14 von 27

- Ausweisung von Shared Spaces zur gemeinsamen Nutzung von verkehrsberuhigten Bereichen

Weitere detaillierte Aussagen mit besonderer Genderrelevanz können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Im Rahmen der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung sind spezifische bauliche Maßnahmen zur Nutzbarkeit für besondere Personengruppen sind herauszuarbeiten. Besondere Beachtung sollte hierbei auch § 50 SächsBO (Barrierefreies Bauen) erhalten.

4. Städtebauliches Konzept

Das im Rahmenplan Nr. 797 entwickelte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung im Bebauungsplan Nr. 3075. Dieser sieht eine umfassende Neuordnung des Plangebietes durch die Entwicklung eines vielfältigen, innovativen, lebendigen und gestalterisch anspruchsvollen Quartiers vor. Ziel der Planung ist es, Raum für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Sport, Dienstleistungen und sozial-kulturelle Infrastruktur zu bieten.

Das neu zu entwickelnde Otto-Dix-Quartier soll als Bindeglied für die sehr unterschiedlichen, größtenteils jedoch in sich homogenen, Stadtstrukturen der Umgebungsbebauung fungieren und die Zusammenführung der bestehenden Quartiersteile und dem zukünftigen Wissenschaftsstandort Ost zu einer Gesamtheit schaffen. Dem Leitbild der gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege folgend, sollen vielfältige Angebote in Dichte, Baukörperform und Nutzung zu einer wirklichen Belebung des Viertels beitragen.

Urbane Kante

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in mehrere Quartiere mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Nutzungen. Entlang der Reicker Straße soll sich eine „urbane Kante“ als neue städtische Mitte gemeinsam mit dem sich gegenüber entwickelnden Wissenschaftsstandort Ost formieren. Voraussetzung für die zukünftige Urbanität an dieser Stelle ist ein vielfältiges Angebot an Nutzungen und eine stadträumliche Dichte. Hier sind kompakte Baukörper mit fünf bis sieben Geschossen im Wechsel mit städtisch geprägten Freiräumen, wie beispielsweise einem Stadtplatz, vorgesehen. Die Gebäude bieten in Ihrer Struktur und Dimensionierung die erforderliche Dichte und hohe Flexibilität für die Nutzung der Erdgeschosszonen, in denen sich Kleingewerbe, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel einordnen lassen. In den Obergeschossen können Büros, gewerbliche Flächen als auch besondere Wohnformen eingeordnet werden. Die Hochbauten der „Urbanen Kante“ markieren den baulichen Höhepunkt des neuen Quartiers und begründen somit das neue funktionale Zentrum des Stadtviertels. Ferner übernimmt die Bebauung an der Reicker Straße eine wichtige Lärmschutzfunktion für die dahinterliegenden Wohngebäude. Die Neuausrichtung der Eingangssituation des Otto-Dix-Centers hin zum neuen Stadtplatz als auch die Anordnung der wesentlichen Nutzungsfunktionen in den Erdgeschosszonen bietet die Möglichkeit, als „Entrée“ zum Quartier den Platz nachhaltig zu beleben.

Wohnquartiere

Südlich der „Urbanen Kante“ sind die verschiedenen Wohnquartiere angeordnet. Ein robustes städtebauliches Grundprinzip bietet die Basis für unterschiedliche Baustrukturen und soll zum Gelingen eines belebten Ortes beitragen. Der Rahmenplan bietet hier ein Mix aus unterschied-

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 15 von 27

lichen Gebäudetypologien an, die sich in ein Grundgerüst aus sechs unterschiedlichen Wohnquartieren einfügen. Die vier nördlich und westlich um die zentrale „Grüne Mitte“ angedachten Blockrandstrukturen sind als vier- bis fünfgeschossige Gebäude vorgesehen und sollen in Ihrer hochbaulichen Ausführung eine größtmögliche Flexibilität erfahren. Die Begrifflichkeit des ‚experimentellen Wohnens‘ spielt hierbei eine große Rolle. Darunter lassen sich unter anderem zukunftsfähige Wohngebäude mit flexiblen und langfristig anpassbaren Grundrisslösungen, das Bauen für verschiedene Lebensphasen, Mehrgenerationswohnen, Implementierung von Gemeinschaftsräumen und Büroflächen für Co-Working, als auch alternative Ansätze der Bauweise (nachhaltige Baumaterialien, ‚Cradle-to-Cradle‘ Prinzip, Holzbauweise usw.), verstehen. Zwei weitere Wohnquartiere in offener Bauweise sollen die Möglichkeit für selbstgenutztes Wohneigentum bieten, beispielsweise in Form von Baugemeinschaften oder als parzellenbezogene Wohnformen wie Stadt- oder Reihenhäuser. Ein bautypologischer Mix aus vier- bis fünfgeschossigen Stadthäusern, drei- bis viergeschossigen Townhouses und zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern zeigt die große Spannweite an möglichen Bau- und Wohnformen. Dabei nimmt die Geschossigkeit von den städtischeren Blockrandstrukturen im südwestlichen Teil des Plangebietes zur kleinteiligen Bebauung nordwestlich des Plangebietes hin ab.



Abbildung 3 - Rahmenplan Nr. 797, Dresden-Strehlen, Otto-Dix-Quartier, Oktober 2023

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 16 von 27

Zur Ausbildung von Nachbarschaften und Begegnungsorten werden innerhalb und zwischen den Quartieren kleine Quartiersplätze vorgesehen, die das klare städtebauliche Grundprinzip auflockern. Sie werden durch Fuß- und Radwegeverbindungen miteinander verbunden. Innerhalb der Grünflächen der Quartiere bieten Gemeinschaftsflächen Identifikationsorte mit hoher Aufenthaltsqualität. Vereinzelt können die Erdgeschossbereiche mit privaten Gartenzonen ergänzt werden.

Freiflächen & „Grüne Mitte“

Im Süden der Wohnquartiere ist ein großzügiger grüner Freiraum vorgesehen. Dieser soll sich als identitätsstiftende „Grüne Mitte“ entwickeln und ist ein attraktives Bindeglied zwischen den vorhandenen und geplanten Quartiersteilen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Freiflächen der südlich angrenzenden Kita und Schule mit Sporthalle werden in den neuen Grünzug mit einbezogen. Die „Grüne Mitte“ bietet einen Ort für Freizeit, Erholung und Begegnung. Über einen grünen „Trittstein“, welcher südlich des O.D.C. das Soziokulturelle Zentrum in eine Grünfläche einbettet, erfolgt die Anbindung an den übergeordneten Grünzug Koitschgraben. Der bereits vorhandene „Reicker Park“ wird geringfügig modifiziert und verbindet den neuen Stadtplatz mit der „Grünen Mitte“. Weiterhin können die Grünflächen des Plangebietes für großflächige Versickerungsanlagen oder als Einstaumöglichkeit für Starkregenereignisse ausgebildet werden („Schwammstadt-Prinzip“).

Erschließung & Verkehr

Die Reicker Straße dient dem Quartier als verkehrliche Haupteerschließungsstraße und direkte Anbindung an den ÖPNV. Die Erschließung ins Quartier erfolgt über die parallel zur Reicker Straße verlaufende Quartiersstraße südlich der „Urbanen Kante“, welche diese auf der Südseite erschließt. Der Stadtplatz als zentraler Ort ist in Teilen als Mischverkehrsfläche vorzusehen und ermöglicht die fuß- und radverkehrliche Erschließung ins Quartiersinnere. Die Nord-Süd-Verbindungen führen als verkehrsberuhigter und gemeinsam genutzter Verkehrsraum (Shared Space) in die Wohnquartiere. Durch die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden soll der Straßenraum sicherer und lebenswerter gestaltet werden. Zusätzliche Angebote zum Aufenthalt und Verweilen unterstützen die soziale Interaktion der Bewohnerinnen und Bewohner.

Um die Vernetzung der Außenkanten des neuen Otto-Dix-Quartiers zu angrenzenden Bebauungsstrukturen zu befördern, sollen diese Übergangszonen aktiv gestaltet werden. Konkret werden zur städtischen Seite entlang der Reicker Straße Strukturen und Nutzungen angeboten, die urbanen Charakter haben, zur Seite der Wohnquartiere im Süden wird durch einen großzügigen Park ein gemeinsamer Freiraum geschaffen und zur Westseite, wo kleinteilige Bebauung angrenzt, fügt sich das neue Quartier in Körnung und Höhe ebenfalls ein. Durch den möglichen Umbau und die Ergänzung des O.D.C. wird dieser Stadtbaustein ebenfalls zur Interaktion mit angrenzenden Bereichen aktiviert. Innerhalb des Quartiers sollen vor allem fuß- und radwegfreundliche Wegeverbindungen geschaffen werden, die sich durch Ihre Anbindung an die Reicker Straße mit der Gesamtstadt verbinden.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 17 von 27

Otto-Dix-Center

Für das Einkaufszentrum Otto-Dix-Center mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und kleineren Einzelhandelsflächen sollen bestehende Nutzungen gesichert und weitere Umnutzungen gemäß einem noch abzustimmenden Nutzungskonzept geregelt werden.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3075 wird den Vorschriften des § 1 a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung eine Nutzbarmachung integrierter Potentialflächen verfolgt wird.

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgt im weitergehenden Planverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert und der Begründung gemäß § 2a BauGB zum Entwurf entsprechend angefügt wird.

Um die weiteren im Plangebiet vorhandenen naturschutz- und umweltrechtlichen Belange zu prüfen und im weiteren Verfahren berücksichtigen zu können, werden derzeit als weitere Fachgutachten ein Artenschutzbericht, ein Grünordnungsplan, ein Baugrundgutachten, ein Versickerungsgutachten sowie eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Ferner ist für Teilflächen des jetzigen Plangebietes eine Entwässerungskonzeption⁸ aus dem Jahr 2001 vorhanden, welches im weiteren Verfahren auf seine Gültigkeit hin geprüft werden muss. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) eingearbeitet.

Gegenwärtig liegen noch keine abschließenden Informationen zur Umweltsituation im Plangebiet vor. Die bereits bekannten umweltrelevanten Sachverhalte sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

5.1 Geologie und Boden / Altlasten

Hydrogeologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich der Niederterrasse der Elbe. Es ist geprägt von Kies- und Sandschichten, die sich durchgängig bis zur Elbe erstrecken⁹.

Die Geologischen Karten⁹ zeigen für das Plangebiet Schluff, sandig (Tallehm), über fluvialem weichselzeitlichem Sand und Kies, an.

Die Versickerungseigenschaften des nordöstlichen Plangebietes werden mit günstig, quartärer Grundwasserleiter (GWL) ohne oder mit bindiger Deckschicht bis 1 m, für das restliche Plangebiet mit weniger günstig, quartärer GWL mit 2-3 m bindiger Deckschicht, angegeben.

Für das Plangebiet sind laut Altlastenkataster Altlastenverdachtsflächen angegeben (Altlastenverdachtsflächen 229113 und 229024).

5.2 Oberflächen- und Grundwasser (bzw. Wasser)

Im Plangebiet sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden.

⁸ HTI Planungsgesellschaft Dresden MbH: Bebauungsplan Nr. 202, Dresden-Strehlen Nr. 1, Reicker Straße / Otto-Dix-Ring, Entwässerungskonzeption, Januar 2001

⁹ Cardo / Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden (Stand Juli 2024)

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 18 von 27

Weitere Aussagen zur Ableitung von Oberflächenwasser, zur Niederschlagswasserrückhaltung beziehungsweise zur Versickerung werden im weiteren Planverfahren getroffen.

5.3 Artenschutz und Biotope

Bisher gibt es für das Plangebiet noch keine artenschutzrechtliche Untersuchung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird im weiteren Planverfahren eine Artenschutzprüfung erstellt.

Im Plangebiet befindet sich keine besonders geschützten Biotope.

5.4 Gehölzbestand

Das Plangebiet weist überwiegend Brachflächen auf. Entlang der Reicker Straße, der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie entlang des Grünstreifens ‚Reicker Park‘ westlich des O.D.C. sind Baumreihen vorhanden.

Bei der Planung wird auf den Erhalt und die Entwicklung bestehender Grünbereiche sowie prägender Bäume orientiert. Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Zur Berücksichtigung der umweltschutzfachlichen Belange erfolgt im weiteren Planverfahren die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages. Dabei sind die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung¹⁰ der Landeshauptstadt Dresden zu beachten.

5.5 Immissionsschutz

Das Maß der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Lärmimmissionen (Straße, angrenzende gewerbliche Nutzungen, angrenzender Schulstandort), sowie Lärmemissionen, die vom Plangebiet ausgehen, werden im Rahmen des Entwurfes ermittelt.

5.6 Klimatechnische Auswirkungen der Planung, Klimaschutz und Energie

Das Plangebiet liegt im Bereich geringer bis mittlerer Überwärmung sowie im Bereich geringer bis mäßiger stadtklimatischer Veränderung. Die Planungshinweiskarte des Fachleitbildes Stadtklima ist zu berücksichtigen.¹¹

Um auf der Ebene der Bauleitplanung den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden und die Lebensqualität in der Stadt zu sichern, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. das Augenmerk auch auf Nachhaltigkeit zu richten. Dies bedeutet, dass die Baudichte und die Einordnung von Grün- und Freiflächen darauf zu orientieren sind, dass sich die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht verschlechtern.

Die Planung ist gesamtstädtisch betrachtet ein Baustein bei der Umsetzung des übergreifenden Planungsziels zur ressourcenschonenden Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

¹⁰ Gehölzschutzsatzung vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25.11.1999 i. V. m. dem SächsNatSchG vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015

¹¹ Cardo / Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden, Klimafunktionskarte, Klimaanalyse (Stand Juli 2024)

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 19 von 27

5.7 Grünordnung

Die geplanten Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes leisten, eine lokalklimatisch wirksame Durchgrünung sichern und dazu beitragen, die freiraumplanerischen Ziele der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplanung umzusetzen.

Ziele der grünordnerischen Maßnahmen sind die Aufwertung der geplanten Flächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht, eine stadtlandschaftsgerechte Gestaltung nach dem ‚Schwammstadt-Prinzip‘ sowie eine standortgerechte Bepflanzung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die grünordnerische Begleitplanung zielt insbesondere darauf ab, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 1 BNatSchG). Ein im weiteren Verfahren noch zu erarbeitender Grünordnungsplan wird zur Begrünung des Plangebietes Maßnahmen vorsehen, für die dann im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

6. Verkehrserschließung

Das Quartier ist straßenseitig über die Reicker Straße und den umlaufenden Otto-Dix-Ring verkehrlich als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut an die Nachbarquartiere und die Gesamtstadt angebunden. Die Reicker Straße gilt als wichtige Verkehrsachse in Ost-West-Richtung und verbindet, auch mittels der hier verlaufenden Straßenbahnlinien 9 und 13, die Ortsteile Strehlen und Prohlis miteinander.

Relevante innerstädtische Ziele (Altstadt circa 5 km) und öffentliche Grünanlagen wie Großer Garten (circa 1,3 km) sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Außerdem sieht das Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Dresden den Ausbau von attraktiven Radrouten (u.a. auch Fahrradstraßen) vor. Eine erste Maßnahme wurde im September 2023 mit dem Aufbringen eines Radfahrstreifens auf einem Teilabschnitt der Reicker Straße im Bereich des Plangebietes bereits umgesetzt. Das Innere des Quartiers wird durch Stichstraßen und Wege erschlossen. Eine Durchquerung des Quartieres ist derzeit nur eingeschränkt möglich.

Es ist vorgesehen, den Innenbereich des Plangebiets südlich der Quartiersstraße, welche zur Erschließung der Gebäude entlang der Reicker Straße sowie der Wohnquartiere dient, als verkehrsberuhigte und gemeinsam genutzte Verkehrsfläche auszuweisen. Dies entspricht der Zielstellung nach einer sensibel und hochwertig zu gestaltenden Verkehrsinfrastruktur, die die Interessen aller am Verkehr Teilnehmenden berücksichtigt. Ebenfalls sollen an der Reicker Straße im Bereich des Stadtplatzes sowie innerhalb des Quartieres verschiedene Mobilitätsangebote (Car-Sharing, MOBIPunkte) geschaffen werden.

Im weiteren Verfahren kann auch die übergeordnete verkehrliche Verbindung der Reicker Straße mit der südlich verlaufenden Dohner Straße durch den Ausbau des Otto-Dix-Rings geprüft werden.

Aufgrund der integrierten Lage, der guten ÖPNV-Anbindung sowie der zu schaffenden Mobilitätsangebote wird beabsichtigt, PKW-Stellplätze auf das notwendige Maß zu reduzieren. Abstellflächen für private PKW sind weitgehend in eingeschossigen Tiefgaragen unterhalb der

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 20 von 27

Gebäude der ‚Urbanen Kante‘ als auch in Teilbereichen unterhalb der Wohnquartiere verortet. Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind von der geplanten Quartiersstraße als auch vom Heinz-Lohmar-Weg aus vorgesehen. Bestandszufahrten zum Versorgungszentrum O.D.C. bleiben erhalten. Grundlage der Anzahl für die aus den beabsichtigten Nutzungen resultierenden Stellplatzverpflichtungen ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (StGaFaS). Der Nachweis dafür ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen.

Weitere und differenziertere Aussagen zur äußeren und inneren Erschließung, Ausgestaltung der Verkehrsbereiche sowie zum ruhenden Verkehr werden zum Entwurf anhand eines zu erarbeitenden Erschließungskonzeptes getroffen.

7. Medienerschließung

Grundsätzlich kann die äußere Erschließung des Plangebiets über die in der Reicker Straße, Otto-Dix-Ring und Heinz-Lohmar-Weg vorhandenen stadttechnischen Anlagen als gesichert betrachtet werden. Die medientechnische Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung ist somit aus den vorhandenen Netzen realisierbar. Für die Sicherstellung der inneren Erschließung des geplanten Quartiers sind detaillierte Planungen und Abstimmungen erforderlich und, ausgehend von den vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen, neue Anschlüsse herzustellen.

Die erschließungsrelevanten Planungen und Aussagen für den Entwurf des Bebauungsplanes sind in einem noch zu beauftragenden Erschließungskonzept zu erarbeiten. Voraussetzung u.a. für die Beauftragung des Erschließungskonzeptes ist der Abschluss eines städtebaulichen Vorvertrages, der aktuell in der Endabstimmung mit den Planungsbegünstigten ist.

Konkrete Plankonzepte zur medientechnischen Erschließung werden verfahrensbegleitend erarbeitet und nach Vorliegen entsprechender Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange im Entwurf des Bebauungsplanes beschrieben. Das Erschließungskonzept wird Lösungen zur Regenwasserbewirtschaftung, Trink- und Löschwasserversorgung, Energieversorgung mit Strom und ggf. Wärme, Telekommunikation und Stadtbeleuchtung sowie Aussagen zur Schmutzwasser- und Abfallentsorgung enthalten.

8. Geplante Festsetzungen und sonstiger Planinhalt

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im vorliegenden Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen umfassen lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen sowie Grünflächen. Damit werden die grundsätzlichen Regelungen getroffen, um den gestalterischen Zielvorstellungen des zugrundeliegenden Rahmenplanes hinsichtlich quartiersverträglicher und stadträumlich qualitätsvoller Baustruktur Rechnung zu tragen und die ersten Grundzüge der Planung festzusetzen.

Geltungsbereich

Mit dem Geltungsbereich wird der räumliche Umgriff festgesetzt, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit verschiedenen Baufeldern, für die Sicherung der Erschließung und für die Herstellung öffentlicher Grünflächen benötigt wird.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 21 von 27

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplans ein vielfältiges und lebendiges Wohnquartier zu etablieren. Demnach sollen als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Sondergebiete festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf des Rahmenplans sieht eine heterogene Bebauung mit sowohl mehrgeschossigen Zeilen- und Blockrandbebauungen als auch mit kleineren Bebauungstypologien wie beispielsweise Punkt- und Reihenhäuser vor. Die unterschiedlichen Gebäudestrukturen bedürfen differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die dann Aussagen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen treffen. Diese werden zum Bebauungsplan-Entwurf definiert.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird in seiner Ausgestaltung sowohl geschlossene und offene Bebauung als auch Einzelhausbebauung, Hausgruppen und abweichende Bauweise aufweisen. Um die beabsichtigte Bebauungsstruktur zu erreichen, sollen zum Entwurf entsprechende einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen werden.

Im Bebauungsplan-Entwurf soll die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im nächsten Verfahrensschritt definiert werden.

Flächen für Gemeinbedarf

Auf den zwei südlich im Plangebiet festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf werden nach Maßgabe des Rahmenplans eine Fläche für Verkehrsschule bzw. zur Schulerweiterung sowie eine Fläche für die Entwicklung eines Soziokulturellen Zentrums vorgesehen. Diese Nutzungen sollen die bestehenden sozialen und kulturellen Einrichtungen mit dem neuen Quartier verflechten und stärken.

Flächen für den sozialen Wohnungsbau

Für einzelne Teilbereiche der festzusetzenden Wohngebiete sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“. Dies begründet sich aus den Zielen des Wohnkonzeptes Dresden zur Herstellung von gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (vgl. 3.5 Wohnkonzept Dresden 2025). Im nächsten Verfahrensschritt wird bestimmt, nach welcher Art die Festsetzung erfolgt. Demnach können entweder Flächen festgesetzt werden, auf denen nur solche Wohngebäude errichtet werden dürfen, oder andererseits wird nur für bestimmte Flächen festgelegt, dass die auf dieser Fläche zu errichtenden Wohngebäude einen bestimmten Anteil an Wohnungen haben müssen, die gefördert werden können. Die konkreten Standorte werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung bestimmt.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 22 von 27

Verkehrsflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigte und gemeinsam genutzte Fläche (Shared Space), gründet sich auf der Intension des städtebaulichen Entwurfs. Entlang der stark frequentierten Reicker Straße werden die ‚Urbanen Bereiche‘ mit öffentlichen Straßen erschlossen und bedient. Innerhalb des Quartieres werden verkehrsberuhigte und von allen Verkehrsteilnehmenden gleichwohl genutzte Bereiche vorgesehen, um die Wohnqualität und die gewünschte Bildung von Quartiersplätzen und Nachbarschaften zu ermöglichen.

Im weiteren Verfahren und im Rahmen einer im Entwurf zu erarbeitenden Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob Leitungstrassen für vorhandene und neu zu planende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert werden müssen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlichen Leitungen im öffentlichen Raum eingeordnet werden können.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die noch festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen haben zum Ziel, einen urbanen Ort mit großer Nutzungsvielfalt zu entwickeln, der neben Wohn- und Gewerbenutzungen auch ökologische Funktionen erfüllt. Im weiteren Verfahren soll ein Grünordnungsplan erarbeitet werden, aus welchem sich zum Bebauungsplan-Entwurf grünordnerische Festsetzungen entwickeln lassen (vgl. 5.7 Grünordnung). Diese sollen verbindliche Aussagen u. a. zu öffentlichen und privaten Grünflächen, zur Niederschlagsbewirtschaftung, zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formulieren.

Die im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind zur Schaffung der „Grünen Mitte“, zur Sicherung des jetzigen ‚Reicker Parks‘ sowie zur Arrondierung von Grünanlagen an den südlichen Rändern des Plangebietes bestimmt.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind für die Einhaltung gestalterisch-funktionaler Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Bebauung notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Kontext der umgebenden Bebauungsstruktur ein identitätsstiftendes und innovatives Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln, welches auch den aktuellen Ansprüchen an Klima- und Umweltschutz gerecht wird. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) erarbeitet und definiert, um einen verantwortungsvollen Kompromiss zwischen der Baufreiheit des Einzelnen und den Vorschriften zur Umsetzung eines harmonischen Gebietscharakters zu finden. Gleichzeitig gewährleisten sie dadurch die weitgehende Berücksichtigung nachbarlicher Belange sowie den Schutz des Natur- und Umwelthaushaltes vor negativer Beeinflussung.

Es sollen im Einzelnen Regelungen zu folgenden gestalterischen Aspekten getroffen werden:

- Fassadengestaltung (Farbe, Oberfläche und Material)
- Dach (Dachform, Aufbauten, Dachbegrünung)
- Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 23 von 27

- Freiflächen (Materialität, Begrünung, Einfriedung)
- Werbeanlagen

8.3 Hinweise

Textliche Hinweise zu Themen wie beispielsweise archäologische Bodenfunde, Bodenschutz, Kampfmittelbelastung, Altlasten und Radonschutz werden nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf in den Bebauungsplan zur Information aufgenommen.

9. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept¹² befindet sich derzeit im Fortschreibungsprozess und soll noch im Jahr 2024 beschlossen werden. Es bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität dieses Forschungsstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll durch das beschlossene und in Fortschreibung befindliche Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Zur Umsetzung der Dresdner Energie- und Klimaschutzziele werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Plangebietes zahlreiche Maßnahmen getroffen. Die differenzierte Ausarbeitung zu möglichen Festsetzungen, beispielsweise zur Nutzung von Solarenergie oder zur Nutzung von Fernwärme und Kraft-Wärme-Kopplung, erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Auch in der Region Dresden sind die Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu spüren. In den letzten Jahren konnte insbesondere in den Sommermonaten ein messbarer Anstieg der durchschnittlichen Temperaturen verzeichnet werden. Es ist mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzewellen) zu rechnen, welche einen spürbaren Einfluss auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen der Stadt nehmen.

¹² Landeshauptstadt Dresden: Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030, erweiterte Kurzfassung Stand Februar 2016

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 24 von 27

Um ein Voranschreiten der sich vollziehenden Entwicklungen abzumindern, werden im Plan-
gebiet zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse Maßnahmen vorgesehen, wel-
che zum Entwurf näher differenziert werden.

10. Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches (Plangebiet)	114.478 m²	100 %
Baugebiete	71.538 m²	62,5 %
davon:		
• Wohngebiet (WA)	31.801 m ²	27,8 %
• Sondergebiet (SO)	23.027 m ²	20,1 %
• Fläche für Gemeinbedarf	8.932 m ²	7,8 %
• Mischgebiet (MI)	7.778 m ²	6,8 %
Verkehrsfläche	31.289 m²	27 %
davon:		
• Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich/‘Shared Space‘)	19.976 m ²	17,5 %
• Straßenverkehrsfläche	11.313 m ²	10 %
Grünflächen	12.157 m²	10,5 %

11. Plandurchführung / Kosten

11.1 Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes gibt es bauwillige Investoren. Deren aktuelle Grundstücksverhält-
nisse wurden bei der Bebauungskonzeption weitestgehend beachtet. Dennoch werden für die
Realisierung der Planungsabsichten sowie zur Überplanung von im privaten Eigentum stehen-
den Flächen durch öffentliche Nutzungen (Verkehr, Freiflächen) aufgrund der bestehenden
Flurstücksverhältnisse Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob ein freihändiger Erwerb, ein Flächentausch oder ein gesetzliches Boden-
ordnungsverfahren durchgeführt wird. Gegebenenfalls auftretende Entschädigungsansprü-
che sind mit einem der o. a. Instrumente abzugelten.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 25 von 27

11.2 Städtebaulicher Vertrag

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer im Rahmenplan prognostizierten Gesamt-Geschossfläche Wohnen von etwa 87.000 m² wurde auf der Grundlage der, von der Größe des Wohnungsbaustandorts abhängigen, Sozialbauquote von 15 bis 30 Prozent bei der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten ein Anteil von etwa 18.300 m² (21 Prozent) herzustellen-dem förderfähigen Wohnraum vorläufig ermittelt (vgl. 3.5 Wohnkonzept Dresden 2025).

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und den ergänzenden Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge wird sichergestellt, dass der vorgenannte Anteil der Geschossfläche, der für Wohnen im Plangebiet vorgesehen ist, als geförderter mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau errichtet wird.

Die Grundstücke innerhalb des Quartiers gehören mehreren unterschiedlichen Eigentümern, mit welchen als Planbegünstigte bereits Vorabstimmungen zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines Städtebaulichen Vorvertrages, welcher nun unterschrieben vorliegt, stattgefunden haben.

11.3 Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

Erschließung

Kosten für die Erschließung werden im Rahmen der noch zu erarbeitenden Erschließungskonzeption überschläglich ermittelt.

Die Kosten für die Herstellung der im Plangebiet erforderlichen Erschließungsanlagen soll durch die Planbegünstigten getragen werden. Die hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen sollen dann an den Baulastträger der öffentlichen Verkehrsanlagen, das Straßen- und Tiefbaamt, übertragen werden. Die Kosten für die medientechnische Erschließung sind über Vereinbarungen zwischen Planbegünstigten und Ver-/Entsorgungsunternehmen zu refinanzieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf ermittelt.

Sonstige Kosten

Wegen der integrierten Lage des Standortes werden z. B. Folgekosten für weitere Infrastrukturmaßnahmen nicht erwartet. Dagegen sind Kosten für den Straßenerhalt sowie die Freiflächenpflege zukünftig in den Haushalt einzustellen.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 26 von 27

TEIL B: UMWELTBERICHT

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange zu berücksichtigen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3075 wird den Vorschriften des § 1a BauGB Rechnung getragen, indem mit der angestrebten Entwicklung eine Nutzbarmachung integrierter Potentialflächen verfolgt wird.

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgt im weitergehenden Planverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert und der Begründung gemäß § 2a BauGB zum Entwurf entsprechend angefügt werden. In diesem Zusammenhang werden eine Grünordnungsplanung und die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen.

Der zu erarbeitende Umweltbericht wird die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Mensch beschreiben und bewerten. Dabei hat die Umsetzung des Vorhabens unter Beachtung der Umweltschutzziele zu erfolgen.

Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs

Fassung vom 16.09.2024

Seite 27 von 27

TEIL C: ANLAGEN

Anlage 1: Rahmenplan Nr. 797, Dresden-Strehlen, Otto-Dix-Quartier

TEIL D: QUELLEN

- LEP 2013 (Landesentwicklungsplan 2013 des Landes Sachsen)

Sächsisches Staatsministerium des Inneren: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft seit 31.08.2013

<https://www.landentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html>

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden; Beschluss des Stadtrates vom 17. Mai 2018, redaktionelle Änderung Dezember 2019

<https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadtplanung/fnp/rechtswirksam/Plaene-Texte.php>

- 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

https://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/rpl/Regionalplan_TextJuli2023.pdf

- Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“

Landeshauptstadt Dresden: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Zukunft Dresden 2035+“; Fortschreibung 2022, 02. März 2023

<https://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadtentwicklung/integrierte-stadtentwicklungsplanung.php>

- Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden: Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden; Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2025, Juni 2019, mit Änderungen vom 27. Januar 2022

<https://www.dresden.de/de/leben/wohnen/wohkonzept.php>