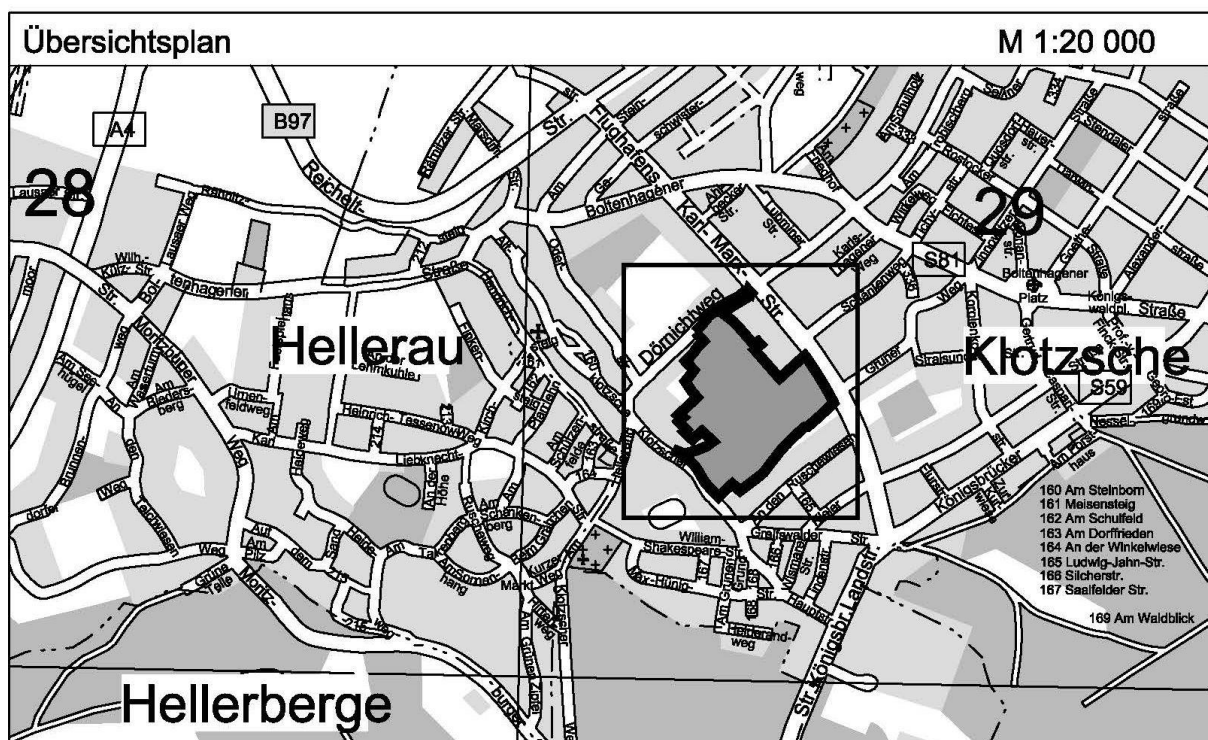


**Bebauungsplan Nr. 37,
Dresden-Klotzsche Nr. 1,
Karl-Marx-Straße/Wasserturm/Oderstraße
- Erläuterungen zum Vorentwurf -**

Fassung vom 26. Juli 2023



Dresden, den 27. September 2023

Gez. i.V. Pfohl
Heckmann
Kommissarische Amtsleiterin
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 2 von 19

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Grundannahmen der Planung	4
3.1	Privat und Öffentlich/Rückzug, Öffnung, Nachbarschaft	4
3.2	Siedlung und Landschaft	5
3.3	Straßen und Wege	5
3.4	Gebäude und Wohnformen	5
4	Die zwei Planungsvarianten	5
4.1	Variante 1 - Gemischtes und gemeinschaftliches Wohnen	6
4.2	Variante 2 – Wohnhöfe und individuelles Wohnen	10
5	Weitere Informationen und Rahmenbedingungen	15
5.1	Übergeordnete Planungen.....	15
5.1.1	Flächennutzungsplan	15
5.1.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	15
5.2	Verkehrskonzept (VEP 2025+)	15
5.3	Stadttechnische Erschließungssituation	16
5.4	Umweltbelange	16
5.5	Plandurchführung	18
5.6	Kapazitäten	18
5.7	Flächenbilanz.....	19

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 3 von 19

1 Vorbemerkung

Der vorliegende Vorentwurf soll Perspektiven für eine städtebauliche Entwicklung auf einer Grünlandfläche in integrierter Lage in Dresden-Klotzsche eröffnen. Hierfür wurden zwei Varianten der baulichen Entwicklung erarbeitet, um unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauung aufzuzeigen. Dabei stand die Entwicklung von Wohnungsbau in unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypen und in einem breiten Spektrum vom Einfamilienhaus bis zu Geschosswohnungsbau im Vordergrund.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit soll dabei helfen, das weitere Vorgehen für die Erarbeitung des Entwurfes zu klären. Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen möglichst frühzeitig Problemstellungen kenntlich machen, auf die dann im weiteren Verfahren eingegangen werden kann.

2 Örtliche Situation

Lage/Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Dresden, südlich des Flughafens Dresden-Klotzsche. Es umfasst die unbebaute Fläche zwischen der Karl-Marx-Straße im Nordosten – als Zubringerstraße zum Flughafen – und der Klotzscher Hauptstraße im Südwesten, der Bebauung „An den Ruschewiesen“ im Südosten und dem Dörnichtweg im Nordwesten. Das Gebiet verfügt über eine Größe von circa 12 ha.

Das Gelände fällt vom nordwestlichen Teil nach Südosten auf einer Länge von circa 400 m um circa 15 m ab. Mittig im nordwestlichen Teil des Geländes befindet sich in einer Höhe von 219 m über Normalhöhennull (NHN) eine Geländekuppe, die in Form eines Geländerückens nach Süden bzw. nach Südosten in Richtung Karl-Marx-Straße und nach Südwesten zur Klotzscher Hauptstraße abfällt.

Nutzungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist überwiegend hochwertiges Grünland vorhanden. Die Flächen werden extensiv bzw. als Weideland genutzt. Auf dem tiefsten Punkt, unmittelbar an der Klotzscher Hauptstraße, befindet sich das Quellgebiet des Ruschewiesenabzugsgrabens, der auf einer Fläche von circa 250 m² eine feuchte Wiesenmulde bildet. Das Plangebiet wird etwa mittig durch einen von einer niedrigen, felsigen Hangkante gefassten Feldweg gequert. Dieser Fußweg verbindet die Karl-Marx-Straße mit der Klotzscher Hauptstraße.

Im nördlichen Bereich an der Karl-Marx-Straße befindet sich der Interimsbau des Gymnasiums Klotzsche, der perspektivisch durch den Schulsportplatz des neu zu errichtenden Gymnasiums Klotzsche abgelöst werden soll.

Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist von außen über mehrere Straßen zugänglich. Über die Karl-Marx-Straße als Hauptverkehrsstraße und Bundesstraße 97 sind der Flughafen sowie die Königsbrücker Landstraße als Verbindung zur Innenstadt direkt zu erreichen. Die Karl-Marx-Straße weist eine mittlere Verkehrsbelegung auf. Zusätzlich werden hier Busse zwischen Flughafen und Königsbrücker Landstraße geführt, deren Haltestelle sich direkt am Planungsgebiet befindet.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 4 von 19

Darüber hinaus liegt das Gebiet am Dörnichtweg, der nördlich des Plangebietes als sehr schmale Erschließungsstraße verläuft, und an der Klotzscher Hauptstraße im Süden an.

3 Grundannahmen der Planung

Der Zeitraum vom Beginn der Planung für ein Wohngebiet bis zum Einzug in die errichteten Gebäude nimmt mehrere Jahre ein. Im Hintergrund der vielen Schritte zu Planung und Umsetzung schwingt deshalb immer die Frage mit, wie wir uns das Wohngebiet, das Haus, die Wohnung der Zukunft vorstellen; kurzum die Frage: Wie wollen wir in der Zukunft wohnen? Wollen wir in unser Privatleben zurückgezogen auf unserer Scholle leben oder suchen wir die Gemeinschaft? Sind wir im Alter allein oder leben wir mit anderen Menschen zusammen? Wird das Auto zukünftig das Verkehrsmittel der Wahl sein und wie viel Platz wollen wir ihm in unserem Wohnumfeld und auf den Straßen einräumen? Wie muss auf die klimatischen Veränderungen reagiert werden? Werden wir enger zusammenrücken, um größeren Grünflächen Platz zu lassen oder wollen wir die Häuser weniger eng platzieren, um zwischen den Häusern mehr Grün zu schaffen? Dies sind nur einige der Fragen, die sich bei der Planung eines neuen Wohngebietes stellen.

Das Amt für Stadtplanung und Mobilität hat zwei Varianten für eine mögliche Bebauung der Flächen am ehemaligen Wasserturm in Klotzsche entwickelt, die auf manche Fragen dieselben Antworten geben, auf andere hingegen unterschiedliche.

Beide Planungsvarianten zeigen beispielhaft unterschiedliche Typen für Eigenheime und für Mietwohnungshäuser auf. Diese Typen können in der weiteren Bearbeitung auch anders kombiniert, vergrößert, verkleinert oder ganz weggelassen werden; je nachdem welche Anregungen vorgebracht werden und welche Wohnformen nachgefragt werden.

3.1 Privat und Öffentlich/Rückzug, Öffnung, Nachbarschaft

Das Leben in Wohngebieten spielt sich in unterschiedlichen Situationen ab: privat und zurückgezogen in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus, genauso aber öffentlich auf der Straße, auf dem Weg zum Einkaufen, auf dem Spielplatz. Es gibt auch Bereiche, die weder ganz privat noch öffentlich sind, gern wird hier von „halböffentlich“ gesprochen, Innenhöfe von Wohnquartieren, durch die hindurchgegangen werden kann, private Straßen, an denen sich kleine Gruppen von Gebäuden befinden. Wohngebiete sollten diese unterschiedlichen Räume anbieten, je nachdem, welches Bedürfnis die Bewohnerinnen und Bewohner gerade haben.

Die zwei Planungsvorschläge enthalten Räume, die unterschiedliche Aufgaben übernehmen. Jede Wohnung soll ihren privaten Freiraum haben, als Garten, Terrasse, Dachterrasse oder Balkon. Gleichzeitig soll aber auch jedes Gebäude an einer gemeinschaftlich genutzten Fläche teilhaben. Vorgeschlagen werden kleine Nachbarschaftsplätze, gemeinschaftlich nutzbare Obstwiesen und Gärten ebenso wie großzügige Gemeinschaftshöfe.

Haben die im Gebiet Lebenden also das Bedürfnis, sich zurückzuziehen, können sie z.B. den Garten, die Dachterrasse nutzen. Mit den Nachbarn treffen können sie sich beim Obstpflücken, Gemüse anbauen oder beim Grillen auf dem gemeinsamen Hof.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 5 von 19

3.2 Siedlung und Landschaft

Wer das Planungsgebiet heute besucht, sieht eine offene Wiesenlandschaft, die in Teilen beweidet wird. Man erlebt ein sehr bewegtes Gelände, das von Nordwesten nach Südosten abfällt. Diese zwei „naturegegebenen“ Merkmale bilden den wesentlichen Rahmen für die städtebauliche Planung. Die Bebauung soll dem Geländeverlauf folgen und sich ganz selbstverständlich in den Landschaftsraum einfügen. In beiden Planungsvorschlägen folgen die Straßen und die Anordnung der Gebäude dem Verlauf der Höhenlinien. Dadurch entsteht eine geschwungene Form der Siedlung. Gleichzeitig wird ein großzügiger Grünraum freigehalten der sich von der Karl-Marx-Straße bis zur Klotzcher Hauptstraße erstreckt. Dieser dient als Erholungsfläche für das Gebiet und soll gleichzeitig das Regenwasser aufnehmen.

3.3 Straßen und Wege

Ganz ähnlich wie bei den Freiräumen, den Gärten und Höfen übernehmen auch die Wege und Straße unterschiedliche Aufgaben. Das Wohngebiet wird in beiden Planungsvarianten mit dem Pkw ausschließlich von der Karl-Marx-Straße und vom Dörnichtweg aus erreichbar sein. Von der Straße, die diese beiden Straßen verbindet, werden nahezu alle Grundstücke im Wohngebiet erreicht. Sie soll als „klassische“ Straße mit Fahrbahn und Gehweg ausgebildet werden. Alle weiteren Straßen dienen dazu, die Grundstücke zu erreichen. Sie sollen als gemischt genutzte Räume geeignet sein und deshalb schmaler errichtet werden. Sie können dann von allen gleichberechtigt unter gegenseitiger Rücksichtnahme genutzt werden.

Zusätzlich zu den Flächen sind in den Planungen Wege für Fußgehende und Radfahrende vorgesehen, die das Wohngebiet mit den Grünflächen verbinden.

3.4 Gebäude und Wohnformen

Beide Planungsvarianten beinhalten unterschiedliche Wohngebäude. Es werden Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser in Gruppen, vereinzelt auch freistehende Einzelhäuser und Gartenhofhäuser vorgeschlagen. Das Gebiet soll zwar unterschiedliche Formen von Eigenheimen enthalten, gleichzeitig aber vergleichsweise dicht bebaut sein, um flächensparend zu bauen. Gleichzeitig soll die Mischung unterschiedlicher Wohnformen dafür Sorge tragen, dass ein im Hinblick auf die Bewohnerschaft gemischtes Gebiet entsteht. Ganz zentral für die Gebäudetypen ist, dass sie alle an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen teilhaben.

4 Die zwei Planungsvarianten

Neben den vielen in Kapitel 3 beschriebenen Gemeinsamkeiten, unterscheiden sich die zwei Planungsvarianten aber auch in einigen Punkten. Diese werden in den nachfolgenden Abschnitten näher erläutert.

Dazu unternehmen wir einen Rundgang durch das

Wohngebiet „An den Ruschewiesen“

im Jahr 2028.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 6 von 19

4.1 Variante 1 - Gemischtes und gemeinschaftliches Wohnen

Wir sind auf der Karl-Marx-Straße Richtung Flughafen unterwegs. Die Straße ist gut frequentiert, der Verkehr bewegt sich flüssig. Kurz vor dem auf der rechten Seite jüngst wiedererrichteten Gymnasium Klotzsche, biegen wir nach links in das neue entstandene Wohngebiet am Wasserturm ein. Die Straße verläuft, gesäumt von Bäumen in einem sanften Schwung nach rechts zum Hang hinauf. Links zeigt sich die offene Landschaft der Ruschewiesen. Die Situation lädt dazu ein, das Fahrzeug abzustellen und die Ruschewiesen zu erkunden. Offensichtlich hat es in den letzten Tagen geregnet. Auf den Wiesen steht an manchen etwas vertieften Stellen noch Wasser, das hier langsam versickert oder verdunstet.

Rechts von uns stehen am Rand der Wiesen dreigeschossige Wohngebäude, strahlenförmig errichtet (1).



Wohngebäude an den Ruschewiesen (1), dazwischen Wege (2), dahinter Doppelhäuser (3)

Der Blick wandert in die schönen Gärten zwischen den Häusern, zwei dieser Gärten sind besonders großzügig angelegt und mit Obstbäumen bepflanzt. Wege führen hangaufwärts durch sie hindurch (2). Wir nehmen einen dieser Wege und erreichen so die Straße, die zu den Häusern führt. Oberhalb der Straße befinden sich, gegenüber den dreigeschossigen Wohngebäuden, hintereinanderliegende Doppelhäuser (3). Alle Häuser an der Straße haben eine zu den Obstwiesen orientierte Seite. Familien pflücken hier Äpfel, Kinder spielen unter den Bäumen, ältere BewohnerInnen schauen ihnen dabei zu. Die bunte Mischung der BewohnerInnen aus den unterschiedlichen Häusern fällt auf. Die Straße ist als Spielstraße gestaltet, die von spielenden Kindern genauso genutzt werden kann, wie von heimkehrenden Erwachsenen, die mit dem Auto zu ihren Wohnungen gelangen.

Zurück auf der „Hauptstraße“, auf der wir in das Gebiet gefahren sind, fällt gegenüber der großzügige Spielplatz auf, der neben dem neuen Schulsportplatz errichtet worden ist. Er schmiegt sich an den Hang, der ihn atriumartig schützend von der Umgebung abgrenzt. Wir fahren die Straßen weiter bergan. Die Gebäude folgen harmonisch dem steiler werdenden Hang, links Doppelhäuser, rechts Mehrfamilienhäuser. Die Hanglage wird auch dazu genutzt, die Autos unter den Gebäuden abzustellen, ohne dafür Tiefgaragen zu benötigen (6). Die

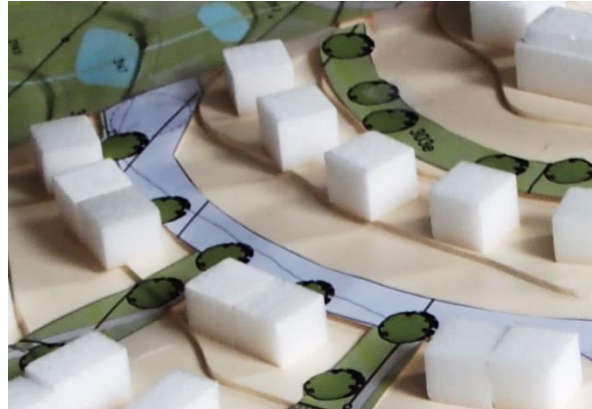
Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 7 von 19

Straße knickt nunmehr nach rechts ab, hinter den Alleebäumen, die in Rasenflächen stehen, befindet sich der Fußweg parallel zur Straße.

Links fällt der Blick in eine Wohnstraße, links Doppelhäuser, rechts freistehende Eigenheime (4). Von den Einfamilienhäusern sieht man über die Doppelhäuser hinweg zur Dresdner Heide. Folgt man der Straße nach Süden, erreicht man den oberen Teil der Ruschewiesen. Markant ragt zur Rechten der ehemalige Wasserturm vor uns auf, links fallen die Ruschewiesen steil ab. Auch hier sind noch Wasserflächen vom letzten Regen zu erkennen, denn auch von Häusern und Straßen wird das Regenwasser hierher geleitet. Angesiedelt hat sich dadurch eine große Vielfalt an Pflanzen und Tieren.



Einzel- und Doppelhäuser (4)

Die Hauptstraße führt weiter bergan entlang von Mehrfamilienhäusern. Zur Rechten erscheint das Parkhaus für das Wohngebiet. Hier können die Bewohner der Mehrfamilienhäuser ihre Autos abstellen. So bleiben die Grundstücke der Gebäude und die Platzflächen zwischen den Häusern von parkenden Fahrzeugen frei. Die Wohngebietsstraße (5) gegenüber dem Parkhaus führt zwischen den Mehrfamilienhäusern auf einen kleinen Wohngebietsplatz, der sich auf der höchsten Stelle des Gebietes befindet. Unter einer großen Linde laden Bänke und ein kleiner Spielplatz zum Verweilen ein. Die autofreie Straße wird rege von den Bewohnern genutzt: spielende und mit Fahrrädern herumfahrende Kinder, grillende Erwachsene, diskutierende Senioren. Die Fläche hat sich als Treffpunkt des Wohngebietes etabliert. Ein Tordurchgang bietet die Möglichkeit, von hier aus zu den Ruschewiesen zu gehen.

Wir kehren zurück zur „Hauptstraße“ des Wohngebietes. Geradeaus führt ein Fußweg durch die bestehende Wohnsiedlung zur Karl-Marx-Straße. Der Weg setzt die Straße aus dem



Wohngebietstraße (5) zum Wohngebietsplatz, im Hintergrund der ehemalige Wasserturm

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 8 von 19

Wohngebiet fort und schafft damit eine kurze Verbindung. Leute aller Altersgruppen aus den angrenzenden Wohngebieten kommen uns entgegen. Sie nutzen die neue Achse zum Wasserturm und den Ruschewiesen. Viele haben das kleine Café „La Piazzetta“ am Wohngebietstreiffpunkt zum Ziel. Wir fahren weiter nach Norden Richtung Dörnichtweg. Rechts befinden sich drei Hausgruppen, die sich jeweils um einen Innenhof gruppieren. Sie erinnern entfernt an Dreiseithöfe in sächsischen Dörfern und eignen sich besonders gut dazu, mit mehreren Generationen unter einem Dach zu wohnen. Gegenüber irritiert zunächst eine zur „Hauptstraße“ sehr geschlossenen wirkende Eigenheimsiedlung.

Wir gelangen über eine schmale Wohngebietsstraße in die Siedlung. Hier bietet sich ein ganz anderer Anblick. Jedes einzelne Gebäude besteht aus einem L-förmigen Winkel in einer Art Gartenhofhaus (6). Dieser öffnet sich zu einem kleinen quadratischen Garten, der wiederum durch die Außenwand des Nachbargebäudes begrenzt ist. Die BewohnerInnen schätzen diesen Garten als privaten Rückzugsort. Einige haben ihr Haus eingeschossig errichtet, andere haben das Haus bereits um ein Obergeschoss ergänzt, nachdem Kinder geboren wurden oder die Eltern eingezogen sind. Die Grundstücke sind zwar klein, jedes Haus hat aber einen Anteil an den zwischen den Häusern liegenden Gemeinschaftsflächen. Hier trifft sich die Nachbarschaft, Kinder spielen, auch Autos werden abgestellt.



Gartenhofhäuser (6)

Erschließungsprinzip Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die Karl-Marx-Straße und den Dörnichtweg erreicht. Möglicherweise muss der Dörnichtweg zwischen Einbindung der neuen „Hauptstraße“ und der Karl-Marx-Straße verändert werden, um den Verkehr besser zu bewältigen und für Fußgehende und Radfahrende eine vertretbare und sichere Lösung zu schaffen.

Zusätzlich zur eigentlichen „Hauptstraße“ werden die Wohngebäude über Nebenstraßen erreicht, die zum Teil als Stichstraßen mit Wendemöglichkeit angelegt werden sollen. Die „Hauptstraße“ soll eine Fahrbahn und einen Gehweg erhalten, die Nebenstraßen als sogenannte Mischverkehrsflächen errichtet werden, eine Straße also, die alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzen.

Bei den Einfamilienhäusern sollen die Autos weitgehend auf dem jeweiligen Privatgrundstück abgestellt werden. Bei den Gartenhofhäusern lässt der Grundstückszuschnitt keine Unterbringung der Stellplätze auf privatem Grund zu. Hier werden deshalb zwei kleinere Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgeschlagen. Die geologischen Verhältnisse erlauben keine Einordnung von Tiefgaragen in den Gebäuden. So muss für die Mehrfamilienhäuser der ruhende Verkehr zum Teil durch oberirdisch Stellplätze bzw. eine zentrale Stellplatzanlage (Parkdeck) abgedeckt werden.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 9 von 19



Gestaltungplan Variante 1 - Gemischtes und gemeinschaftliches Wohnen

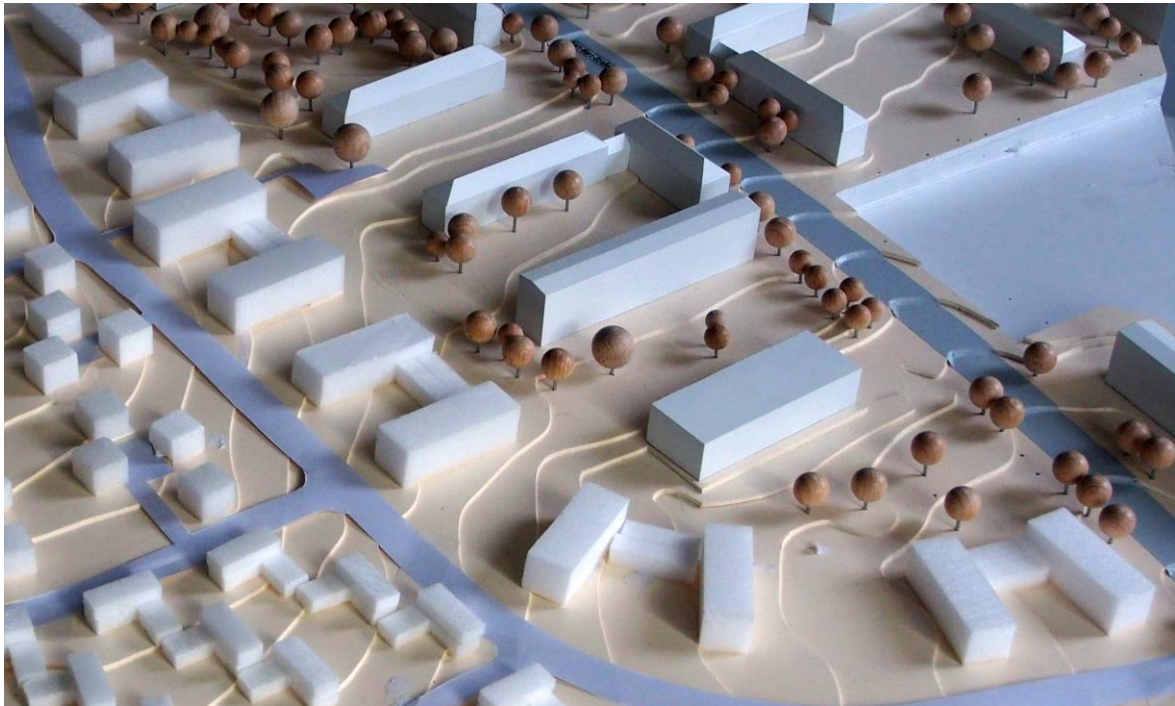
Erläuterungen zum Vorentwurf

4.2 Variante 2 – Wohnhöfe und individuelles Wohnen

Diesmal sind wir von der Karl-Marx-Straße links in den Dörnichtweg eingebogen. Linkerhand an der Ecke zur Carl-Gjellerup-Straße herrscht auf einem Spielplatz reges Treiben. Die Eltern sitzen auf Bänken am Rand. Auch Senioren haben sich dazugestellt und beobachten die Kleinen. Höchstwahrscheinlich haben auch „alteingesessene“ Bewohner der Siedlung an der Karl-Marx-Straße diesen neuen Spielplatz entdeckt. Wir biegen links in die Straße und laufen den Fußweg unter Bäumen bergab. Gut gefällt uns dabei, dass auf der rechten Seite zwischen den Bäumen ein Streifen mit Bodendeckern und niedrig wachsenden Gehölzen den Fußweg von der Straße abgrenzt. Wohltuend ist, dass der Verkehr und die an der Straße parkenden Autos durch Grün abgeschirmt werden. Jenseits der Straße schauen wir in ein Wohngebiet mit ganz unterschiedlichen Häusern, die man über kleine Gassen erreicht. Das weckt unser Interesse und so schauen wir in eine solche Gasse. Der Straßenraum wirkt lebendig und abwechslungsreich. Auf der einen Seite stehen von Grün umgebene Einzelhäuser, auf der anderen Seite Reihenhäuser mit schmalen Parzellen. Diese Grundstücke teilen sich in die Zufahrt für die Pkw-Garage im Haus und den Vorgarten, der mit einer niedrigen Hecke eingefasst ist. Die Reihung der sieben individuell gestalteten Grundstückseingänge hat etwas Kommunikatives. Hier trifft man meistens Jemanden. Oder man wartet, bis jemand vorbeikommt. Einige haben sich dazu schon eine Bank vors Haus gestellt. Durch die rechtwinklige Gebäudeanordnung in Form eines Rasters (7) wirkt das Gebiet sehr klar gegliedert

Wieder zurück auf der hangabwärts führenden Straße wollen wir uns die Höfe (8) anschauen, die an den reizvollen Anger von Altklotzsche mit den zur Straße zeigenden charakteristischen Giebeln erinnern. Wir sehen in einen Hof. Eine dreiflügelige Anlage umgibt einen gemeinsam zu nutzenden Wohnhof mit schattenspendendem Baum und Rundbank. Jeweils links und rechts wird auf drei Ebenen gewohnt. Der mittlere Flügel dient der gemeinsamen Unterbringung der Fahrräder und Spielgeräte.

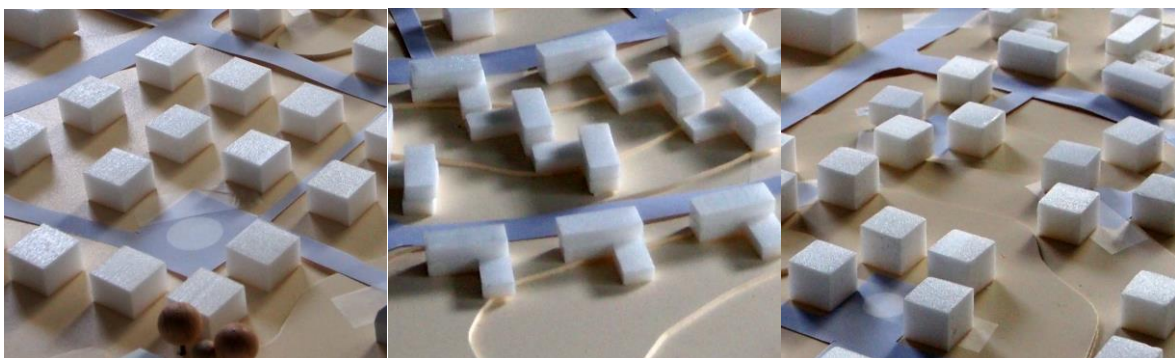
Erläuterungen zum Vorentwurf



Fünf Wohnhöfe (8)

Hier wohnt man zum Hof hin gemeinschaftlich. Entsprechendes Leben herrscht hier. Kleine, den einzelnen Wohnungen zugeordnete private Gärten befinden sich außerhalb der Hofanlagen. Auch das Bauerngartenmotiv des alten Dorfes finden wir hier. Es ersetzt die Grundstückseinfriedung und schafft die Distanz zwischen Straße und dem Hof. Die bunte Mischung aus Zier- und Nutzpflanzen gibt dem Straßenraum eine besondere Prägung. Hier finden wir üppig blühende Stauden, gemischt mit einjährigen Sommerblumen sowie Küchen- und Heilkräuter.

Nachdem wir an drei Hofanlagen vorbeigekommen sind, fallen uns auf dem Weg talwärts nach einer Straßeneinmündung terrassenartig angeordnete ein- und zweigeschossige Häuser, sog. Winkelhäuser (9), auf. Jeweils um 1 Meter in der Höhe versetzt schmiegen sie sich fächerförmig an das abfallende Gelände. Die Höhenstaffelung ermöglicht von jedem Haus den freien Blick nach Süden. Die L-förmigen Einzelgebäude umschließen eine wind- und sichtgeschützte Terrasse in direkter Verbindung zu den angrenzenden Wohnräumen.



Raster (7)

Winkelhäuser (9)

Cluster (10)

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 12 von 19

Den Rückweg treten wir über die sich südlich dieser Siedlung erstreckende Wiese in Richtung Südwest an, laufen aber nicht bis zur Klotzscher Hauptstraße, sondern nehmen den rechts abzweigenden steilen Weg Richtung Wasserturm. Dabei fallen uns einzelne, terrassennartig angelegte Flächen mit üppiger Vegetation und blühenden Pflanzen auf. Wir sehen neben Schilf, Beinwell, Ehrenpreis, Wasserdost auch Büsche und viele verschiedene Gräser. Es handelt sich hierbei um Bereiche, wo anfallendes Regenwasser aus dem Wohngebiet hingeleitet wird und hier verdunsten bzw. versickern kann. Da diese Bereiche nicht immer mit Regenwasser versorgt werden, wachsen hier Pflanzen mit großer Feuchtigkeitstoleranz. Unterhalb des Wasserturm gehen wir in nordöstlicher Richtung zurück zur Karl-Marx-Straße durch das Wohngebiet vorbei an sich hangabwärts staffelnden Hausgruppen aus drei und vier Einfamilienhäusern, sog. Clustern (10). Eingebettet in großzügige Gärten gruppieren sich die Gebäude jeweils um einen kleinen privaten Erschließungshof, der aber durch eine Gemeinschaftsstellfläche außerhalb des Hofes autofrei bleibt. Durch höhenversetzte Einordnung der Gebäude entsteht ein sehr lebendiges Bild.

Erschließungsprinzip Verkehr

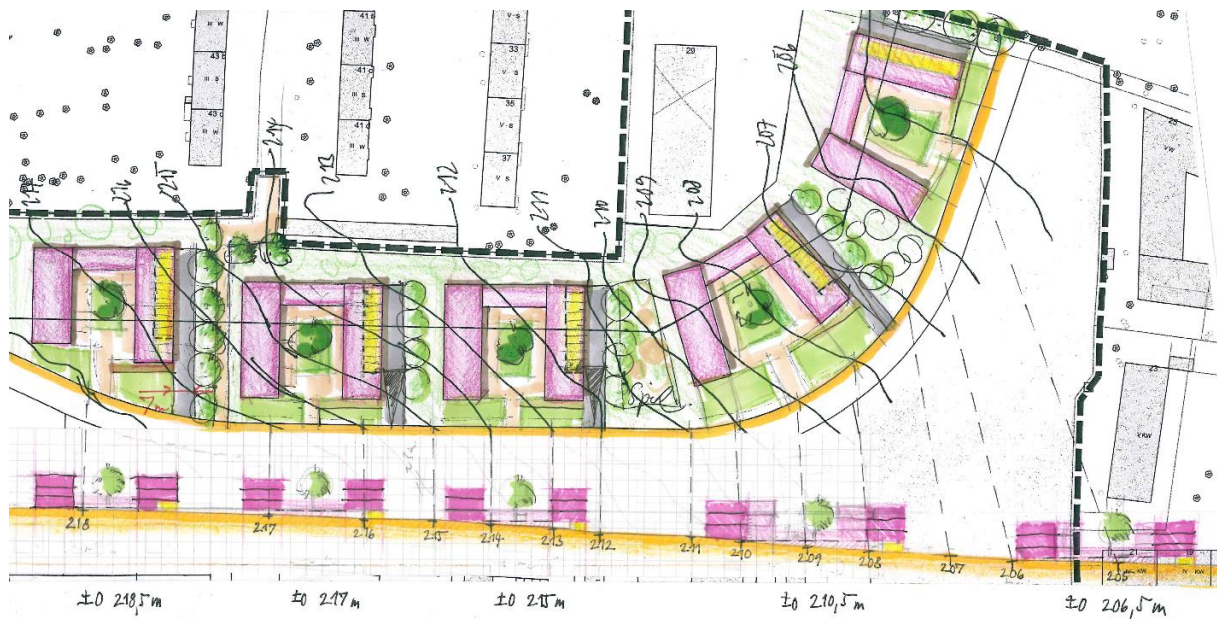
Es erfolgen zwei straßenseitige Anbindungen an den Dörnichtweg und eine Anbindung an die Karl-Marx-Straße. Eine Anbindung an den Dörnichtweg erfolgt unter Ausbildung einer Kreuzung mit der Karl-Gjellerup-Straße, die Anbindung an die Karl-Marx-Straße unter Ausbildung einer Kreuzung mit dem Grünen Weg. Zwischen den Haupterschließungsstraßen gibt es mehrere Querverbindungen. Sticherschließungen werden bis auf eine Stichstraße im Südosten zur Erschließung der Winkelhäuser vermieden. Die Haupterschließungsstraße zwischen Karl-Marx-Straße und Dörnichtweg soll mit einem Gehweg, von der Fahrbahn getrennt durch einen Straßenbegleitgrünstreifen, ausgestattet werden. Alle weiteren Anliegerstraßen sind dem Charakter nach als Mischverkehrsflächen vorstellbar.

Der ruhende Verkehr soll bei den Einfamilienhausstrukturen weitgehend auf dem jeweiligen Privatgrundstück untergebracht werden. Eine Ausnahme bilden die Cluster. Da hier auf Grund des Grundstückszuschnitts keine Unterbringung der Stellplätze auf privatem Grund möglich ist, wird den Hausgruppen jeweils eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zugeordnet. Die Einordnung der Stellplätze für die fünf Mehrfamilienhaus-Wohnhöfe erfolgt unter Ausnutzung der Topographie in den Sockelgeschossen. Die Hangneigung erlaubt hier eine teilweise „Unterfahrung“ der Gebäude ohne stärkere Abgrabung des Geländes von der Talseite aus.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 13 von 19



Lageplan und Geländeschnitt mit Höheneinordnung und Verortung der Garagen (gelb)

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 14 von 19



Gestaltungsplan Variante 2 – Wohnhöfe und individuelles Wohnen

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 15 von 19

5 Weitere Informationen und Rahmenbedingungen

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Im südöstlichen Bereich angrenzend an vorhandene Baustrukturen ist eine Grünfläche dargestellt. Somit würde der neu aufzustellende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5.1.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. Der Siedlungsbereich Klotzsche wird in der Stadtteilbewertung Wohnen des INSEK hinsichtlich seines Bestandes als Gebiet mit stabiler Entwicklung eingestuft. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 liegt darüber hinaus in einem Bereich, für den das INSEK Wohnbauflächenpotenziale für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern ausweist.

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.

Bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von circa 3.700 Eigenheimen und circa 16.400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

5.2 Verkehrskonzept (VEP 2025+)

Das Verkehrskonzept der Landeshauptstadt dient der Darstellung der verkehrspolitischen Zielstellungen und der für die Umsetzung notwendigen verkehrsplanerischen Maßnahmen.

Für das Plangebiet sind insbesondere die Aussagen zur Hierarchie des Straßensystems, das ÖPNV-Netz, das Netz der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die konzeptionellen Aussagen zum ruhenden Verkehr von Belang. Im Bebauungsplan ist der für diese Funktionen notwendige Flächenbedarf zu berücksichtigen und festzusetzen.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 16 von 19

Am 20. November 2014 wurde der *“Verkehrsentwicklungsplan 2025plus“* vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Neben konkreten Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung werden allgemeine strategische Ziele benannt, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- *günstig erreichbare Standorte verstärkt entwickeln,*
- *Standortvorteil `Stadtqualität´ stärker berücksichtigen,*
- *Verkehrsinfrastrukturen sensibel und hochwertig gestalten und dabei die Interessen aller Verkehrsteilnehmer einbeziehen,*
- *neue und alternative Mobilitätsstile fördern und vernetzen.*

(Verkehrsentwicklungsplan 2025plus - Überblick, S. 22)

Mit dem Bebauungsplan soll den dargestellten Zielen des VEP 2025plus entsprochen werden.

5.3 Stadttechnische Erschließungssituation

Für den Bebauungsplan wurde in einer früheren Planungsphase eine stadttechnische Erschließungskonzeption erarbeitet. Kerninhalt der Konzeption ist der Umgang mit dem Abwasser, hier speziell mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Dabei ist zunächst festzustellen, dass der Standort zurzeit verdunstungsdominiert ist, Versickerung spielt auf Grund der Bodenverhältnisse nur eine geringe Rolle. Der Grundwasserspiegel unterliegt starken Schwankungen und kann in einigen Bereichen bis zu 60 cm anstehen. In der Erschließungskonzeption wird auf der Grundlage der topografischen Situation von einer Zweiteilung des Gebietes für die Ableitung des Niederschlagswassers ausgegangen. Das Wasser wird in zwei offene Mulden eingeleitet, die mit einem Notüberlauf in den Ruschewiesen-Abzugsgraben bzw. die Karl-Marx-Straße versehen sind. Für das weitere Planverfahren wird nach heutigem Kenntnisstand von der Beibehaltung dieser Grundkonzeption ausgegangen. Verschiebungen der Becken sind, je nach topografischen Gegebenheiten, weiter zu untersuchen.

5.4 Umweltbelange

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen, die durch die Planung ausgelöst werden, wurden bereits verschiedene Fachgutachten, wie Artenschutzgutachten, Boden- und Versickerungsgutachten sowie Erschließungs- und Versickerungskonzeptionen erarbeitet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht im südöstlichen Teil des Gebietes einen Grünzug vor.

Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund des hoch anstehenden Felsens und der begrenzten Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Kanalisation ist eine Rückhaltung von Regenwasser auf dem Standort erforderlich.

Die Topographie legt nahe, hierzu Retentionsmulden bzw. -gräben auszubilden. Dazu kommt der Grünbereich im westlichen Teil des Plangebietes für eine Kombination aus terrassierten Gräben und Mulden mit Überlauf in den Ruschewiesen-Abzugsgraben und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hupterschließungsstraße mit straßenbegleitenden Mulden und Überlauf in den Kanal Karl-Marx-Straße in Frage.

Der Boden eignet sich nicht gut für Versickerung. Die Versiegelung sollte deshalb möglichst geringgehalten, die Verdunstung von Niederschlagswasser dagegen gefördert werden.

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 17 von 19

Altlasten

Für das Plangebiet sind im Sächsischen Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden keine Altlastenstandorte oder -ablagerungen verzeichnet.

Biotoptypen

- Straßenverkehrsflächen/Feldwege

Im Plangebiet befinden sich unversiegelte Feldwege. Die Feldwege sind nicht befahrbar und dienen der fußläufigen Verbindung zwischen der Klotzscher Hauptstraße und der Karl-Marx-Straße.

- Einzelgarten mit ausgeprägtem Obstbestand

Auf den Flurstücken 304 c und 304/2 ist der ausgeprägte Gehölzbestand aus überwiegend Obstbäumen kennzeichnend. Dieser Bestand bildet mit den südlich und nördlich unmittelbar anschließenden strukturreichen Gärten einen zusammenhängenden Grünverbund im Übergang zur Offenlandflur mit unterschiedlichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und wichtiger Biotopverbundfunktion.

- Markanter Einzelbaum

Im Süden des Plangebietes bildet eine alte Weide einen weithin sichtbaren Blickpunkt.

- Laubbaumreihe

Die Karl-Marx-Straße säumen neben dem Fußweg an der Grenze zum Offenland in unregelmäßiger Reihe über 20 Jahre alte Laubbäume unterschiedlicher Arten. Der im Geltungsbereich befindliche Teilbereich des Dörnichtweges wird am Fußweg ebenfalls von den oben beschriebenen Arten gesäumt.

- Streuobstwiese

Im Norden des Plangebietes befinden sich im Bestand ältere Obstbäume. Diese Fläche besitzt eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrslärmschutzgutachten durch ein Fachbüro erstellt. Dessen Ergebnisse werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt und fließen in die Planung ein.

Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Erstellung eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt, um die Betroffenheit des speziellen Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen und erforderliche konfliktvermeidende Maßnahmen bzw. – sofern erforderlich – artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Der Artenschutzfachbeitrag wird parallel im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch ein Fachbüro erstellt. Dessen Ergebnisse werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt und fließen in die Planung ein.

Energie- und Klimaschutz

Das vom Stadtrat 2020 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK) 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

Erläuterungen zum Vorentwurf

sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Für die im IEuKK aufgeführten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Bebauungsplanverfahren die Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Plangeltungsbereich stellt auf Grund der vorherrschenden Vegetation und seiner Flächengröße für das Stadtklima ein wertvoller Frisch- und Kaltluftproduzenten dar. In Hinblick auf die stadtklimatischen Veränderungen wird im Bebauungsplan-Entwurf auf eine klimaanangepasste Bauweise sowie die nachfolgenden Maßnahmen hingewiesen werden, wie z.B.:

- Förderung der Vernetzung von Grünflächen: (Um-) Nutzung von Brachflächen als Grünräume,
- Anpflanzung hochstämmiger Vegetation für Beschattung und Reduzierung des Wärmeeintrags am Tag, Anlage von Wiesen für nächtliche Kaltluftproduktion,
- Vermeidung von Luftaustauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen (keine hohen Mauern und dichten Hecken am Rand der Fläche) zur Erhaltung von Ausgleichsströmungen/Flurwinden ("Park Breeze"),
- Bebauung der Randbereiche in aufgelockerter Weise und
- Dach- und Fassadenbegrünung.

5.5 Plandurchführung

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum Teil in privatem und zum Teil in kommunalem Eigentum. Die Zuschnitte der Flurstücke spiegeln noch weitgehend die Struktur der vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche wider. Es muss also davon ausgegangen werden, dass für die spätere Umsetzung der Planung eine Neuordnung der Grundstücke erfolgen muss. Ein mögliches Instrument dafür ist das gesetzliche Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit den §§ 45 ff. Über die konkreten Schritte wird im späteren Verfahren entschieden.

5.6 Kapazitäten

Planung	Variante 1	Variante 2
Wohnungsanzahl in Einfamilienhäusern	56	82
Wohnungsanzahl in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit vom jeweiligen Wohnungsschlüssel	circa 80	circa 60

Erläuterungen zum Vorentwurf

Fassung vom 26. Juli 2023

Seite 19 von 19

5.7 Flächenbilanz

Bestand	
Garten, Gartenbrache z.T. mit Gehölzbestand	4.585 m ²
Straßenverkehrsfläche	900 m ²
Wirtschaftsgrünland	109.362 m ²
Gebäudefläche Interimsschule	857 m ²
Grundstücksfläche Interimsschule (Erschließungsfläche und Grünfläche)	3.799 m ²
Gesamtfläche	119.503 m²

Planung	Variante 1	Variante 2
Gebäudefläche	11.229 m ²	12.598 m ²
Öffentliche Grünfläche	59.023 m ²	51.112 m ²
Straßenverkehrsfläche	12.425 m ²	15.072 m ²
Private Grünfläche (Weideland)	24.295 m ²	21.067 m ²
Private Grünfläche (Wohnbauland)	47.126 m ²	40.721 m ²
Gesamtfläche	119.503 m²	119.503 m²