

Ein Boulevard für den Hecht



Revitalisierung DREWAG-Areal „Löbnitzstraße“

Abschluss des
Werkstattverfahrens

Auftraggeber:
DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH

Impressum

Auftraggeber..... DREWAG-Stadtwerke Dresden GmbH
Rosenstraße 32
01067 Dresden

Auftragnehmer..... **h.e.i.z.Haus**
Architektur.Stadtplanung

Partnerschaft
Prof. Dorothea Becker, Freie Architektin, Stadtplanerin
Thomas Strauch-Stoll, Freier Architekt, Stadtplaner SRL
Steffen Lukannek, Freier Architekt, Zertifizierter Passivhausplaner
Helgrid Bretschneider-Lange, Architektin

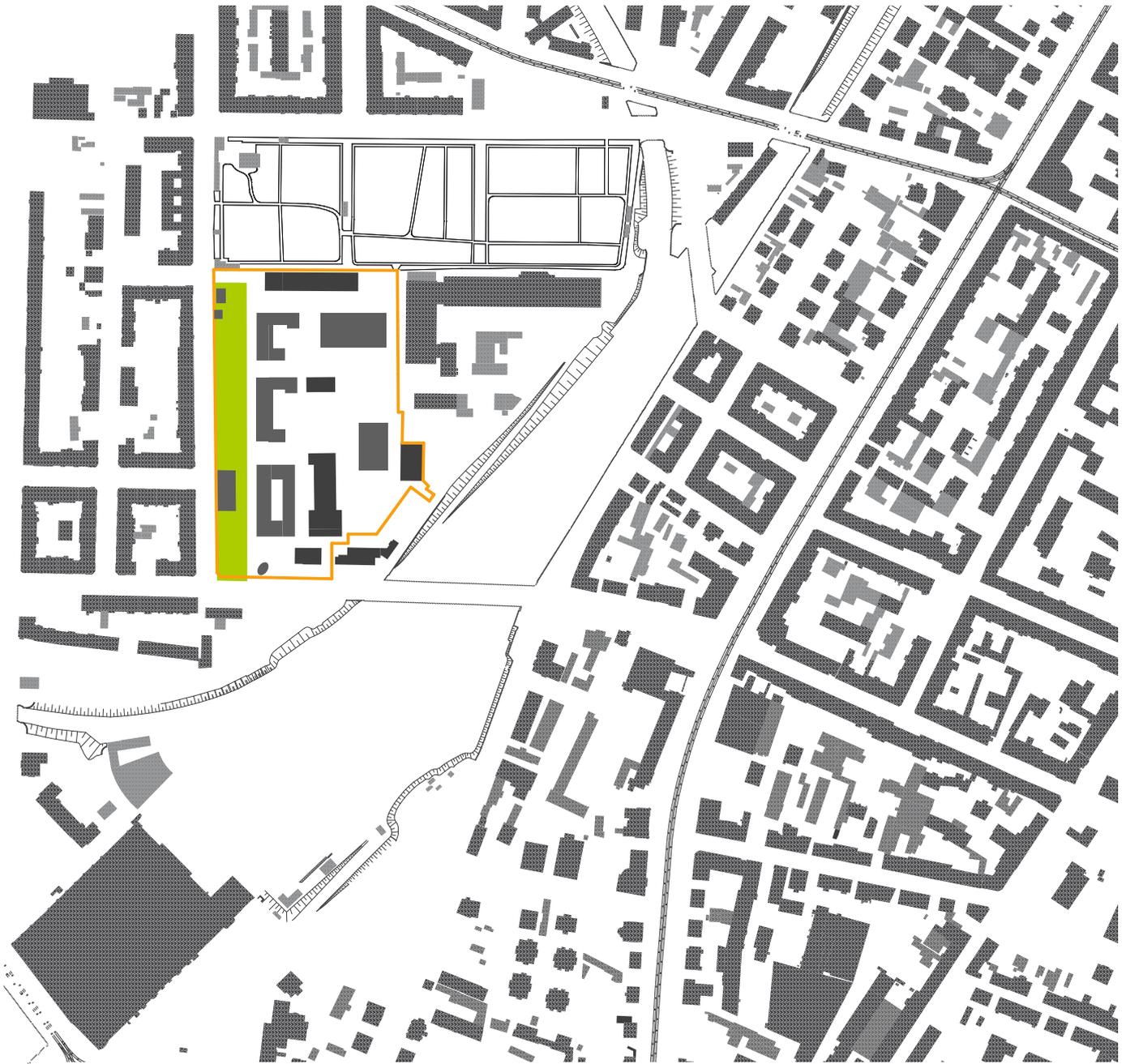
Wurzener Straße 15a
01127 Dresden
mail@heizhaus.de
www.heizhaus.de

Tel. 03 51 - 85 84 367
Fax. 03 51 - 85 84 369

September 2012

Inhalt

05	.....	Einführung
07	.....	Geschichte
09	.....	Aufgabenstellung und Verfahren
12	.....	Rahmenbedingungen des Standortes
13	.....	Städtebauliche Nutzungskonzeption
17	.....	Schulstandort
19	.....	Wohnen und Gewerbe
21	.....	Freiflächen / Grün
23	.....	Erschließung
24	.....	Entwicklungsstufen
27	.....	Kennwerte
28	.....	Rechtliche Grundlagen



— Bearbeitungsgebiet



Schwarzplan, M 1:5000

Einführung

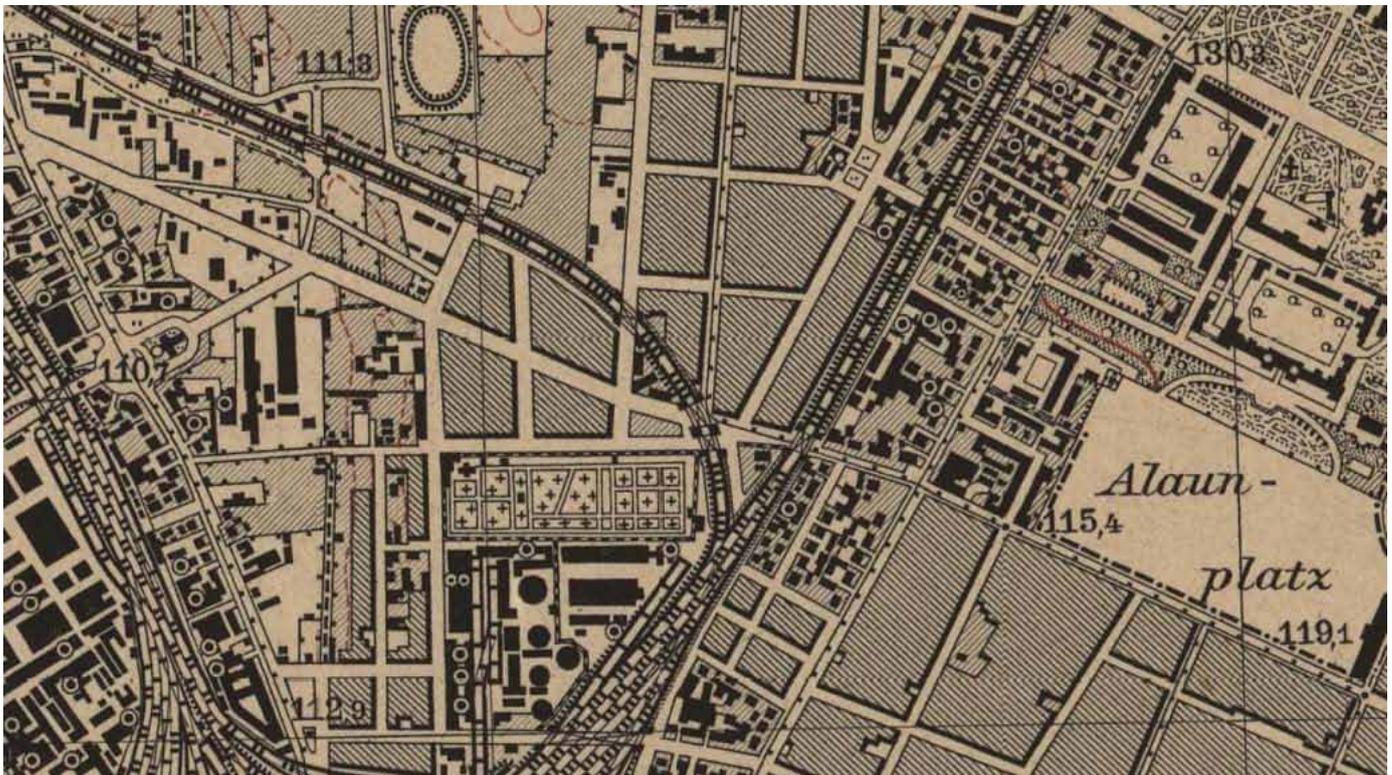
Aufgabenstellung des Stadtplanungsamtes Dresden, September 2011
(Auszug)

„Die gründerzeitlichen, an der Peripherie der Innenstadt gelegenen Stadtviertel des 19. Jahrhunderts gewinnen als Arbeits- und Lebensräume immer weiter an Bedeutung. Durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, die daraus resultierenden kurzen Versorgungswege sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, aber auch durch ihre urbane Qualität wird vor allem eine junge Klientel angezogen.

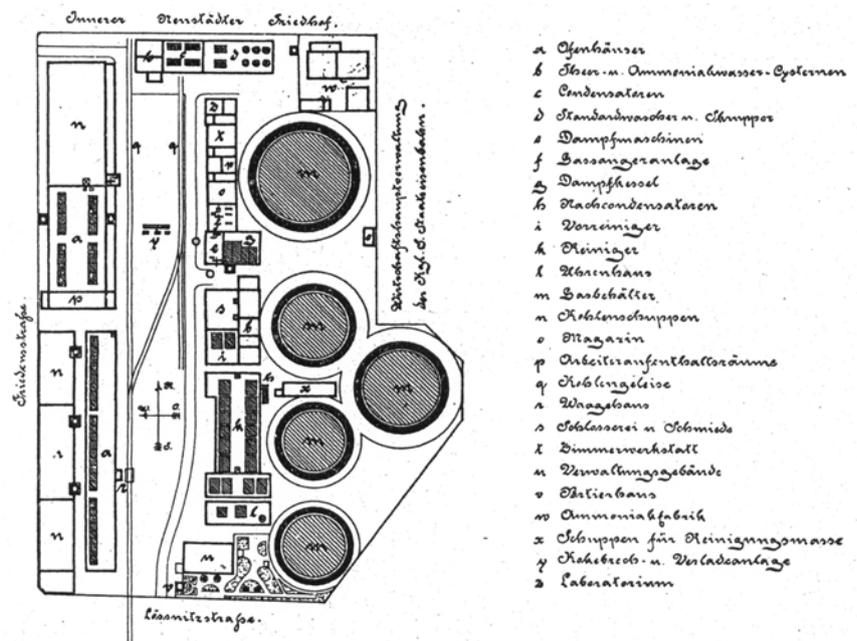
Der „Südliche Hecht“ selbst hat in den letzten Jahren eine spürbar positive Nachfrage entwickelt. Daraus resultieren ein nur geringer Wohnungsleerstand und die Ansiedlung zumeist jüngerer Leute und Familien. Begünstigt wird die Lage zweifellos durch die unmittelbar benachbarten prosperierenden Stadtteile Hechtviertel und Äußere Neustadt mit ihren vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angeboten. Allerdings lebt es sich im „Südlichen Hecht“ deutlich ruhiger, man ist für sich.

Der Standort des DREWAG-Areals an der Löbnitzstraße stellt innerhalb der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts eine Gewerbebrache dar und ist zusammen mit dem angrenzenden Bahnbetriebswerk sowie dem Friedhof stadtstrukturell als Insel zwischen der umgebenden gründerzeitlichen Wohnbebauung zu betrachten, die städtebaulich als Barriere wirkt. Das ehemalige Gaswerk zu Dresden-Neustadt, das als Folgenutzung landwirtschaftlicher Flächen im Jahre 1865 in Betrieb genommen wurde, wird nach Aufgabe als DREWAG-Firmensitz derzeit insbesondere durch kleinteiliges nichtstörendes Gewerbe sowie die Neustädter Kreativwirtschaft (zwischen)genutzt.

Auf längere Sicht sind die Revitalisierung und Entwicklung des Areals zu einem integrierten Standort für Arbeiten und Wohnen und damit die Stärkung des so genannten Scheunenhofviertels vorgesehen. Die Entwicklung des Areals soll gleichzeitig der Öffnung des Quartiers für die Umgebung und Integration in die bestehende Stadtstruktur dienen.“



Historischer Plan von 1926 - Quelle: SPA



Geschichte

Das Städtische Gaswerk Dresden-Neustadt wurde 1865 mit einer täglichen Leistung von 9.000 m³ Gas in Betrieb genommen und in den Jahren 1873-1902 auf eine tägliche Leistung von 96.000 m³ Gas erweitert. Gas wurde sowohl für die immer weiter ausgebaute Straßenbeleuchtung als auch für die Beleuchtung in den privaten Haushalten sowie für Gasmaschinen, Gas-Heizöfen und für technische Zwecke zunehmend benötigt.

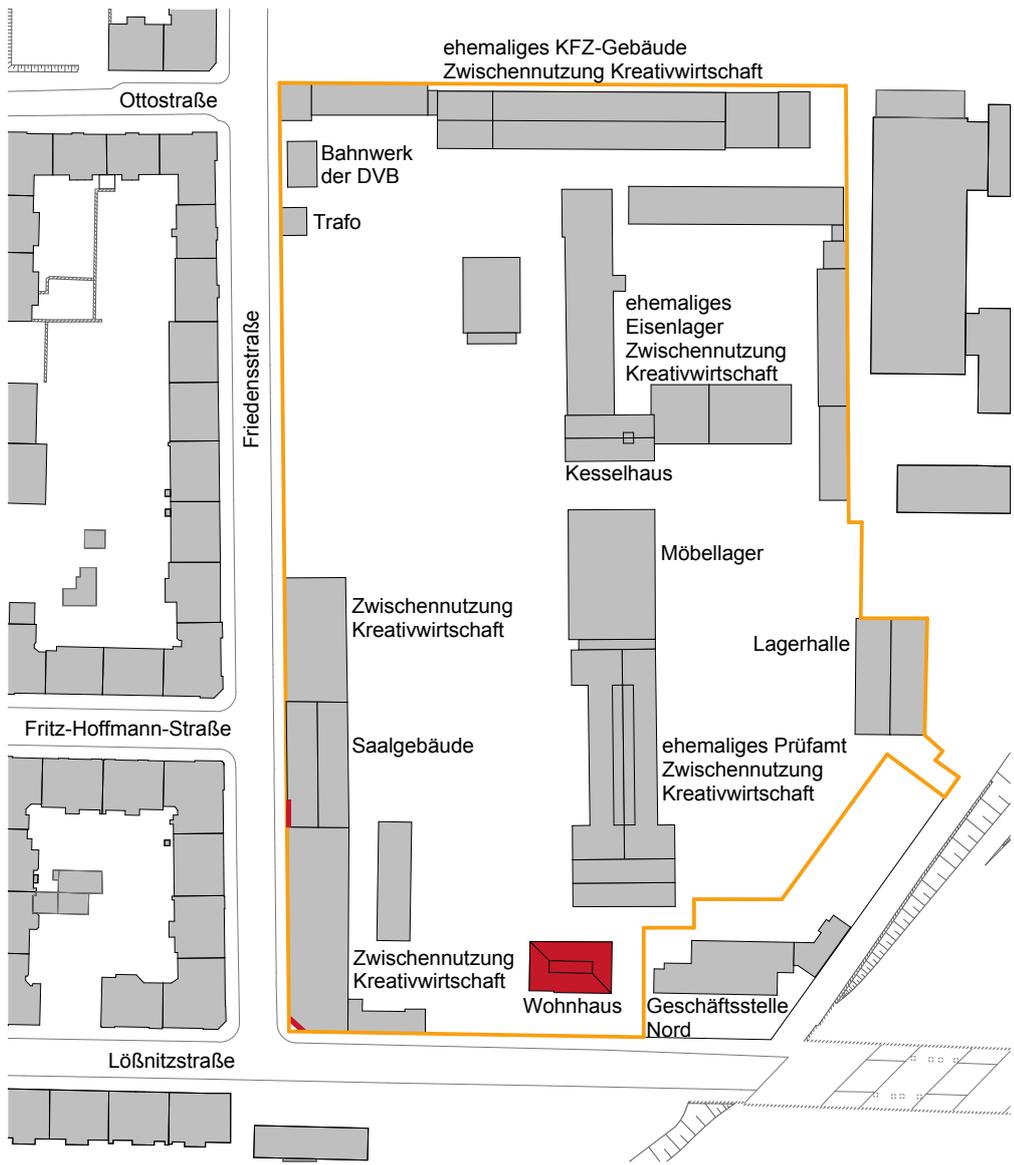
Hohe Schornsteine an der Friedenstraße und fünf große Gasbehälter prägten das Bild. Das Gaswerk wurde bis 1923 betrieben.

Das Kesselhaus mit den markanten Schornsteinen und die Gasbehälter wurden in den späteren Jahren abgerissen, verfüllt und teilweise überbaut. Die Eigennutzung der DREWAG erfolgte bis 2007 als Leitwarte Gas im südlichen Gebiet.

Die vorhandenen Gebäude sind weitgehend an kleine Gewerbetreibende aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft vermietet. Lediglich der DREWAG-Veranstaltungssaal (ehemaliger Otto-Grotewohl-Saal) in der Gebäudezeile an der Friedensstraße kann aufgrund seines baulichen Zustandes nicht genutzt werden.



Ansicht Löbnitzstraße - Quelle: Fotothek SLUB



Bestandsplan M 1: 2000

- Bestandsgebäude
- Gebäude mit Denkmalschutz
- Reliefs unter Denkmalschutz
- Bearbeitungsgebiet

Aufgabenstellung und Verfahren

Die DREWAG führte in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Dresden ein Werkstattverfahren durch, das im September 2011 mit einer Entwurfswerkstatt unter Beteiligung von 4 Planungsbüros startete. Ziel war die Entwicklung einer städtebaulichen Bebauungsstruktur für ein gebietsverträgliches, angemessen durchgrüntes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung und dessen Integration in die umgebende Stadtstruktur.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs wurde das hier vorliegende städtebauliche Konzept erarbeitet und mit den beteiligten Ämtern abgestimmt. Das Ergebnis ist Grundlage für das weitere Bauleitverfahren wie auch die von der DREWAG als Eigentümerin angestrebte Vermarktung des Areals.

oben: ehemaliges Kesselhaus
unten: ehemaliges Prüfamnt
Quelle: SPA



Aufgabenstellung Werkstattverfahren

Wohnen und Gewerbe

Die gewünschte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe muss vor allem die Lärmimmissionen durch die nahe Eisenbahntrasse berücksichtigen. Für eine gewerbliche Nutzung sind einige markante Gebäude als erhaltenwert anzusehen, diese nach Möglichkeit in das Konzept einzubeziehen und durch Neubauten zu ergänzen.

Für die angestrebten Wohnnutzungen waren Baukörper zu definieren, die das städtebauliche Konzept abrunden und zeitgemäßes Wohnen unter Verwendung unterschiedlicher Typologien anbieten. Die Nachfrage vor allem nach familienfreundlichen Wohnungen ist in der Stadt Dresden und insbesondere in diesem Quartier nach wie vor sehr hoch.

Im Norden des Grundstückes befindet sich der Innere Neustädter Friedhof. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen für die geplanten Nutzungen waren einzuhalten.

Erschließung

Die Erschließung sollte vorzugsweise die vorhandenen Zufahrten nutzen und die Gegebenheiten der neu ausgebauten Löbnitzstraße berücksichtigen. Die Unterbringung von PKW- und Fahrradstellplätzen war nachzuweisen. Fußläufige Verbindungen in das Quartier waren ausdrücklich gewünscht.

Durchgrünung und Spielplatz

Die Aufgabenstellung sah weiterhin eine ausreichende, lokalklimatisch wirksame Durchgrünung und ein angemessenes Grünflächenangebot vor.

Ein aus EFRE-Mitteln zur Wohnumfeldverbesserung zu errichtender Spielplatz sollte im nordwestlichen Bereich eingefügt werden, der als vorgezogene Maßnahme bereits in der ersten Jahreshälfte 2013 realisiert wird.

Altlasten

Die nach vorliegenden Gutachten maßgeblichen Altlastenverdachtsflächen liegen im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Die bei Baumaßnahmen entstehenden Aushubmassen müssen je nach Belastung behandelt bzw. als Sonderabfall entsorgt werden.

Denkmalschutz

Die Villa (Verwaltungsgebäude) an der Löbnitzstraße sowie ein Relief am Gebäude Friedensstraße/ Ecke Löbnitzstraße und die beiden Reliefs am Türportal des Saalgebäudes stehen unter Denkmalschutz. Die Gebäude mit den Reliefs können abgebrochen und die geschützten Reliefs an anderen Gebäuden im Areal angebracht werden.

Die Studie Revitalisierung DREWAG-Areal des Büros U.M.A. ermittelte die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung und war Grundlage der Aufgabenstellung.

Juryempfehlung

Die Jury empfahl das vorgeschlagene städtebauliche Konzept „Ein Boulevard für den Hecht“ des Büros h.e.i.z.Haus | Architektur.Stadtplanung weiter zu verfolgen.

„Kern des Entwurfsgedankens ist die räumliche Aufweitung der Friedensstraße über die ganze Länge des Planungsgebietes zu einem Boulevard. In diesen Freiraum ist der geplante Spielplatz ebenso integriert wie der bestehende Saalbau, der (...) für Veranstaltungen genutzt werden soll. Dieser Boulevard stellt eine große Bereicherung des Stadtteils dar und schafft einen für alle Anwohner nutzbaren Freiraum. (...)“

Auszug aus der Beurteilung der Jury



Denkmalgeschütztes Relief
(Friedensstraße Ecke Löbnitzstraße)



Denkmalgeschützte Villa (ehemaliges Verwaltungsgebäude, jetzt Gewerbenutzung)

Überarbeitungsphase

Integration Grundschulstandort

In einer Überarbeitungsphase bis Mai 2012 wurde eine 2-zügige Grundschule mit Hort (inkl. Turnhalle, Freisportanlagen) und eine Sporthalle in das Konzept integriert. Der Grundschulstandort mit Turnhalle wurde in Varianten geprüft und mit dem Schulverwaltungsamt der LH Dresden abgestimmt. Das Gesamtkonzept wurde hinsichtlich der Baukörper und Baufelder unter Erhalt der Leitidee eines grünen Boulevards angepasst sowie das Erschließungskonzept optimiert. Dabei wurden die Anmerkungen der Jury berücksichtigt. Die Bebauungsdichte wurde reduziert und der Anteil an Wohnnutzung erhöht.

Abschluss Werkstattverfahren

Im Rahmen einer Ämterbeteiligung wurden vom Straßen- und Tiefbauamt, vom Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsanlagenplanung und Stadterneuerung und vom Liegenschaftsamt schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Abstimmungen gab es parallel mit dem Schulverwaltungsamt und dem Amt für Wirtschaftsförderung.

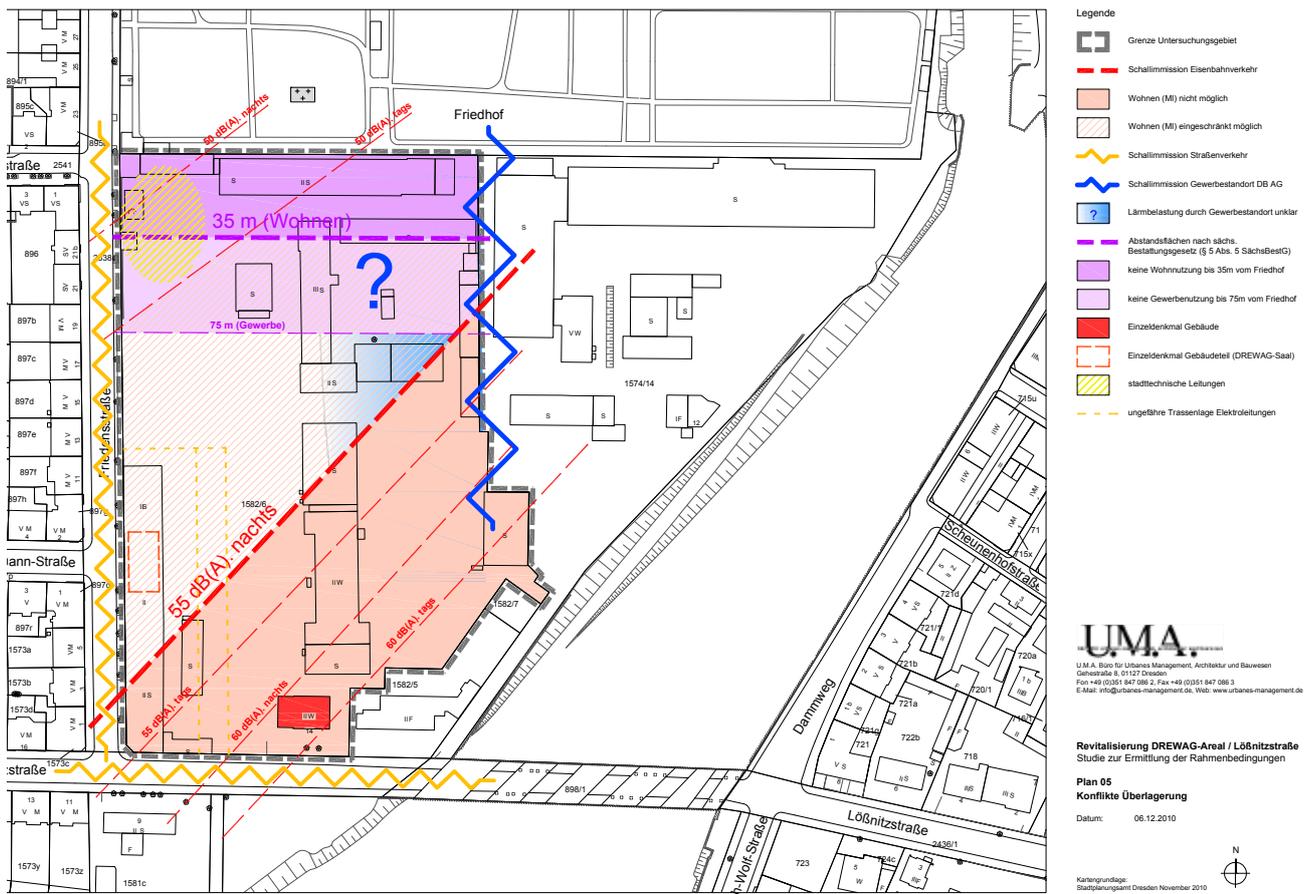
Sofern möglich, wurden die Anmerkungen bereits in der Fertigstellung der Planung berücksichtigt, teilweise können diese erst in weiteren Planungsphasen abschließend bearbeitet werden.

Ausblick

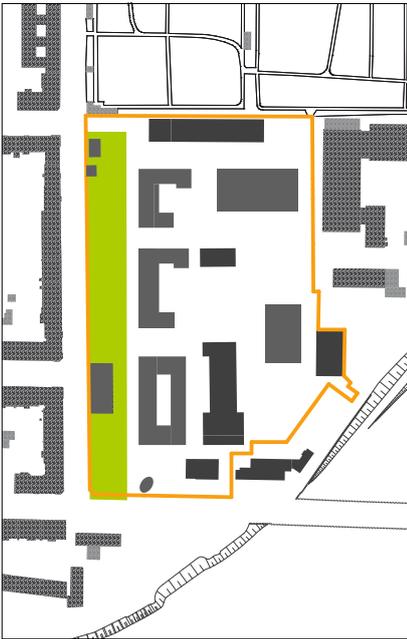
Unmittelbar im Anschluss an das Werkstattverfahren wird eine Vorlage zum Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan erarbeitet. Formal ist ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren vorgesehen. In einer öffentlichen Unterrichtung parallel zum Aufstellungsbeschluss wird für die Bürger eine zweiwöchige Informationsmöglichkeit bestehen.

Rahmenbedingungen des Standortes

Durch das Büro U.M.A wurde im Rahmen der „Studie zur Ermittlung der Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Aufgabenstellung für eine städtebauliche Entwurfswerkstatt“ nachfolgender Übersichtsplan erstellt, der die örtlichen Rahmenbedingungen aus Schallimmission, Mindestabstandsflächen zum angrenzenden Friedhof und Standorte von denkmalgeschützten Objekten zusammenfasst.



Städtebauliche Nutzungskonzeption



Die zentrale Idee des Konzeptes ist die Aufwertung und Ausweitung der Friedenstraße in ihrem südlichen Bereich zu einem grünen, baumbestandenen Boulevard, der das gesamte Umfeld aufwerten und nachhaltig prägen wird. Im nördlichen Abschnitt des Boulevards wird bereits jetzt ein Spielplatz realisiert. Weitere Bereiche sollen als grüne Aufenthalts- und Erholungsflächen genutzt werden. Die Integration des Saalgebäudes ist möglich, wobei sowohl eine soziokulturelle als auch ein gewerbliche Nutzung denkbar ist.

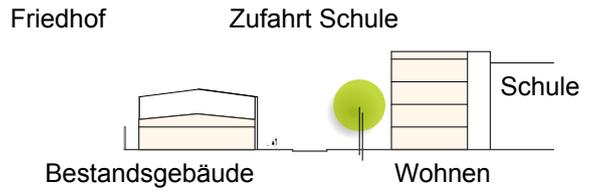
Die geplanten neuen Baukörper formulieren eine städtebaulich klare Kante, die den Boulevard im Osten begrenzt. Von Süden nach Norden geht die gewerbliche Nutzung zunehmend in eine verdichtete Wohnnutzung über. Die Geschossigkeit nimmt von max. fünf Geschossen an der Löbnitzstraße bis zu drei Geschossen am Friedhof ab.

Im Nordosten des Areals liegt die 2-zügige Grundschule mit Hort (inkl. Turnhalle, Freisportanlagen). Während entlang des Boulevards die Wohnnutzung gestärkt wird, findet die Schule mit ihren spezifischen Anforderungen in der „zweiten“ Reihe sehr gute Bedingungen vor.

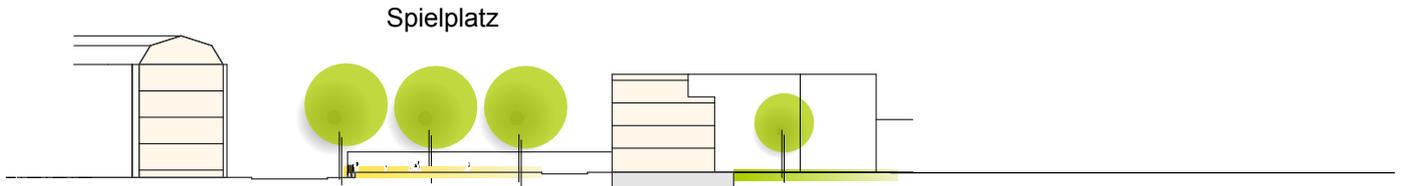
Im Südwesten des Areals, in der Nähe der Bahnanlagen, sind aufgrund der Lärmimmission ausschließlich Gewerbeflächen unter Einbeziehung bestehender Gebäude eingeordnet.

Eine Sporthalle liegt im Südosten des Geländes. Hier vermittelt das Gebäude gut zum hohen Bahndamm. Eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden ist vorgesehen. Diese Halle kann auch kurzfristig nach BauGB §34 errichtet werden, wenn eine Mitnutzung der vorhandenen Zufahrt für das Bahngelände durch die Deutsche Bahn AG ermöglicht wird.

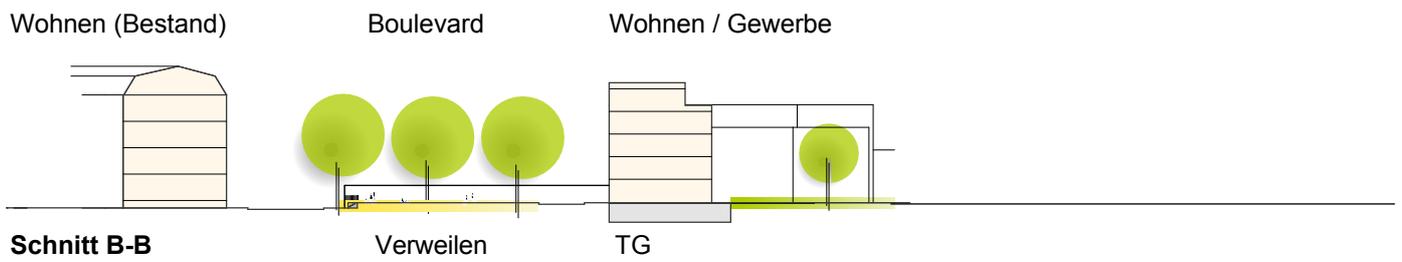
Das Bestandsgebäude am Friedhof könnte in dem Konzept mit der vorhandenen Nutzung nahezu vollständig erhalten bleiben. Nutzung und Erhalt sind dahingehend im Weiteren zu prüfen.



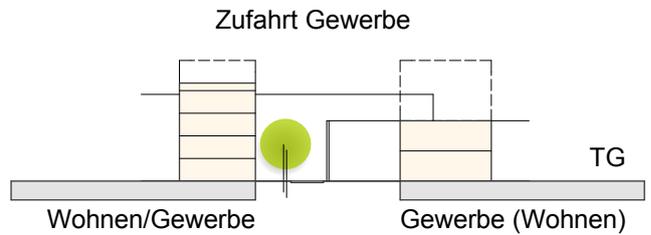
Schnitt D-D



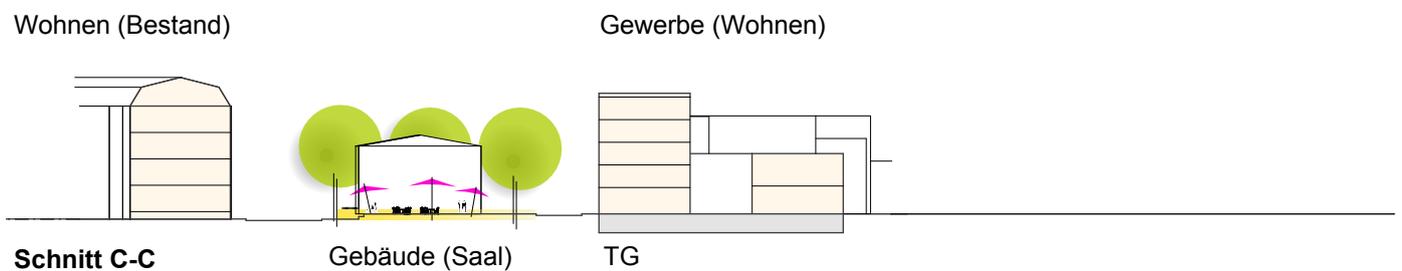
Schnitt A-A



Schnitt B-B

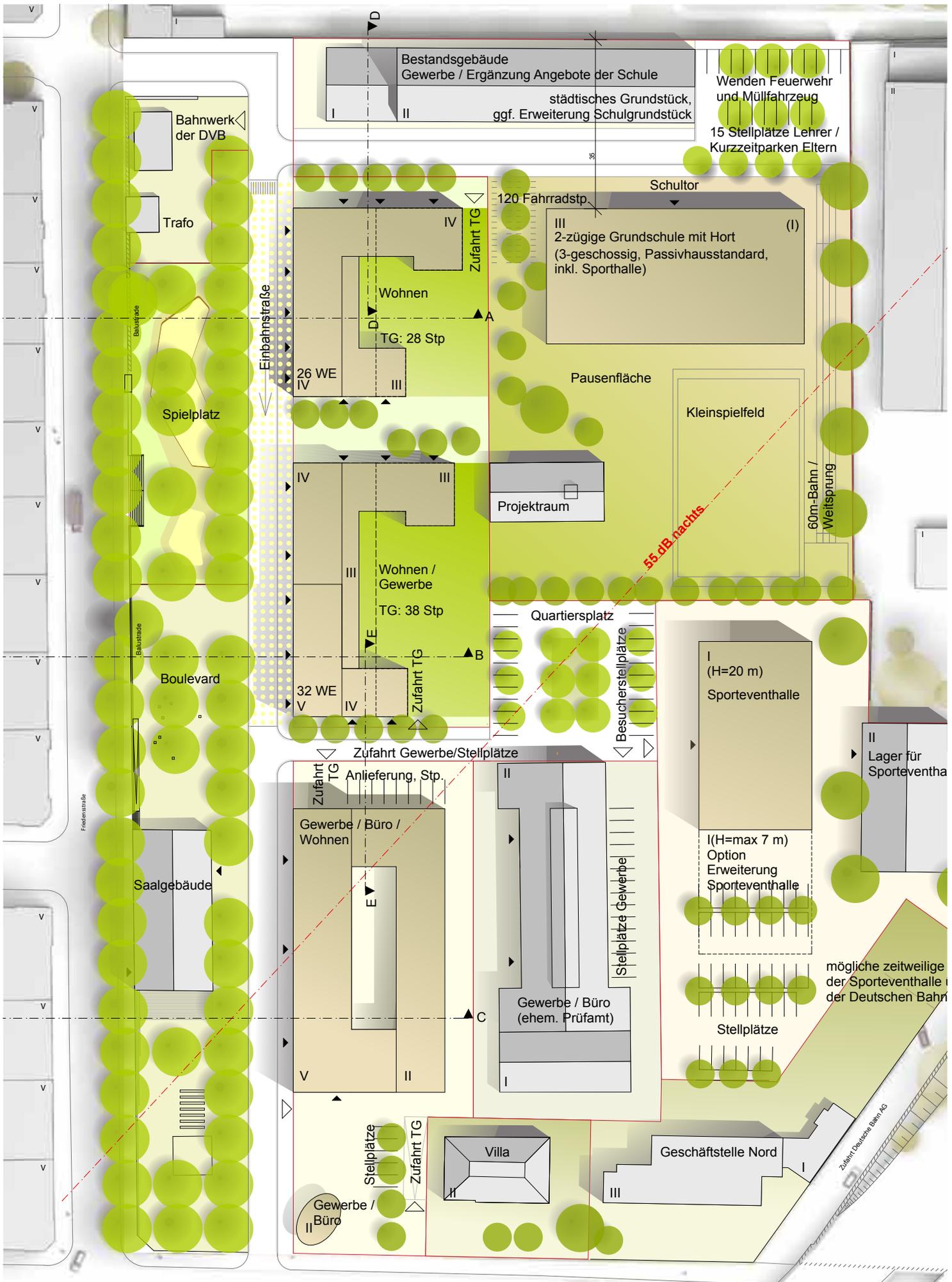


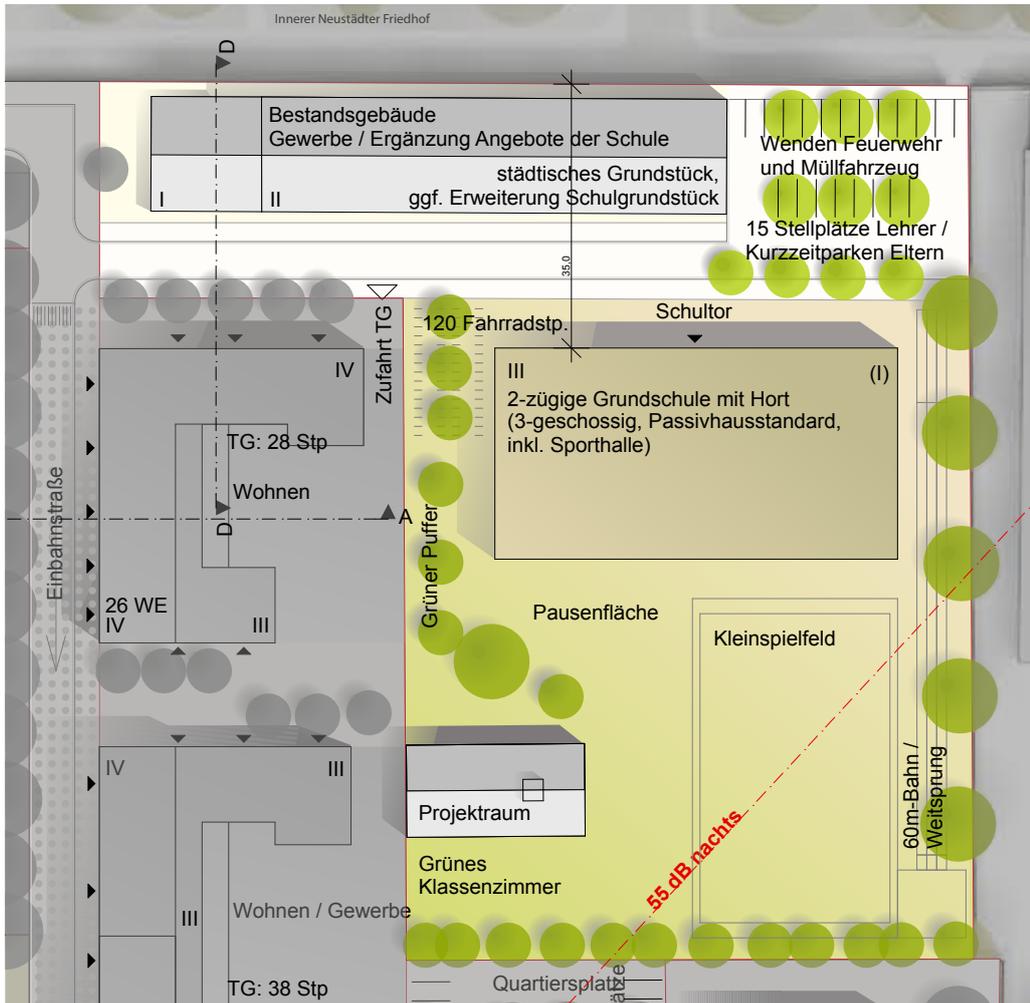
Schnitt E-E



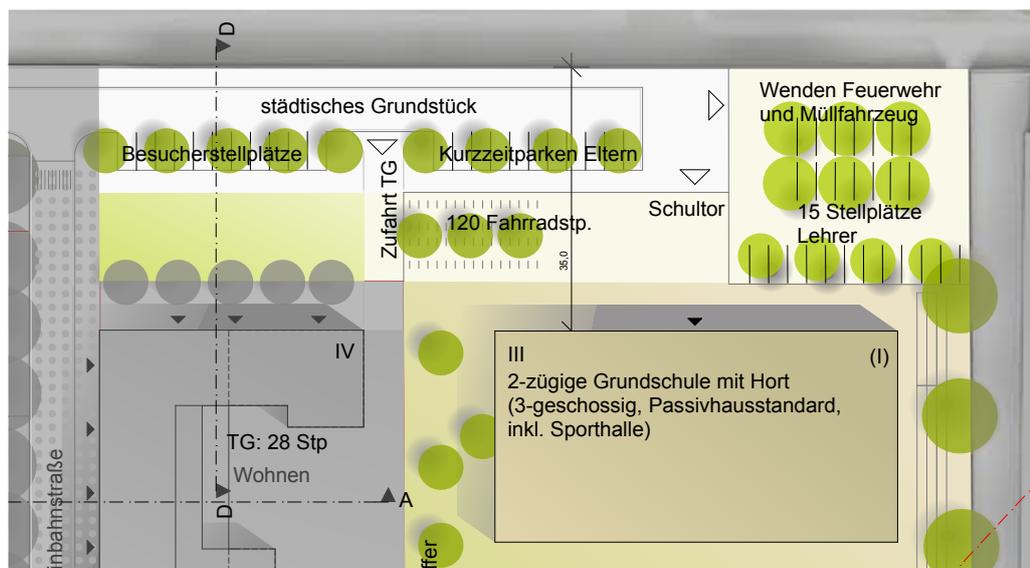
Schnitt C-C

Überarbeiteter Beitrag Werkstattverfahren
 Lageplan, Schnitte
 Maßstab 1:1000
 h.e.i.z.Haus, Stand September 2012





Variante Erhalt des Bestandsgebäudes am Friedhof: gewerbliche Nutzung z.B. durch Kreativwirtschaft oder zur Ergänzung der Angebote der Schule
M 1:1000



Variante zur Erschließung der Schule bei Aufgabe des Bestandsgebäudes am Friedhof
M 1:1000

Schulstandort

Der Grundschulstandort mit Turnhalle wurde im Mai 2012 im Rahmen einer Studie vom Büro h.e.i.z.Haus Architektur.Stadtplanung geprüft und mit dem Schulverwaltungsamt der LH Dresden abgestimmt. Das Ergebnis wird an dieser Stelle noch einmal zusammenfassend dargestellt.

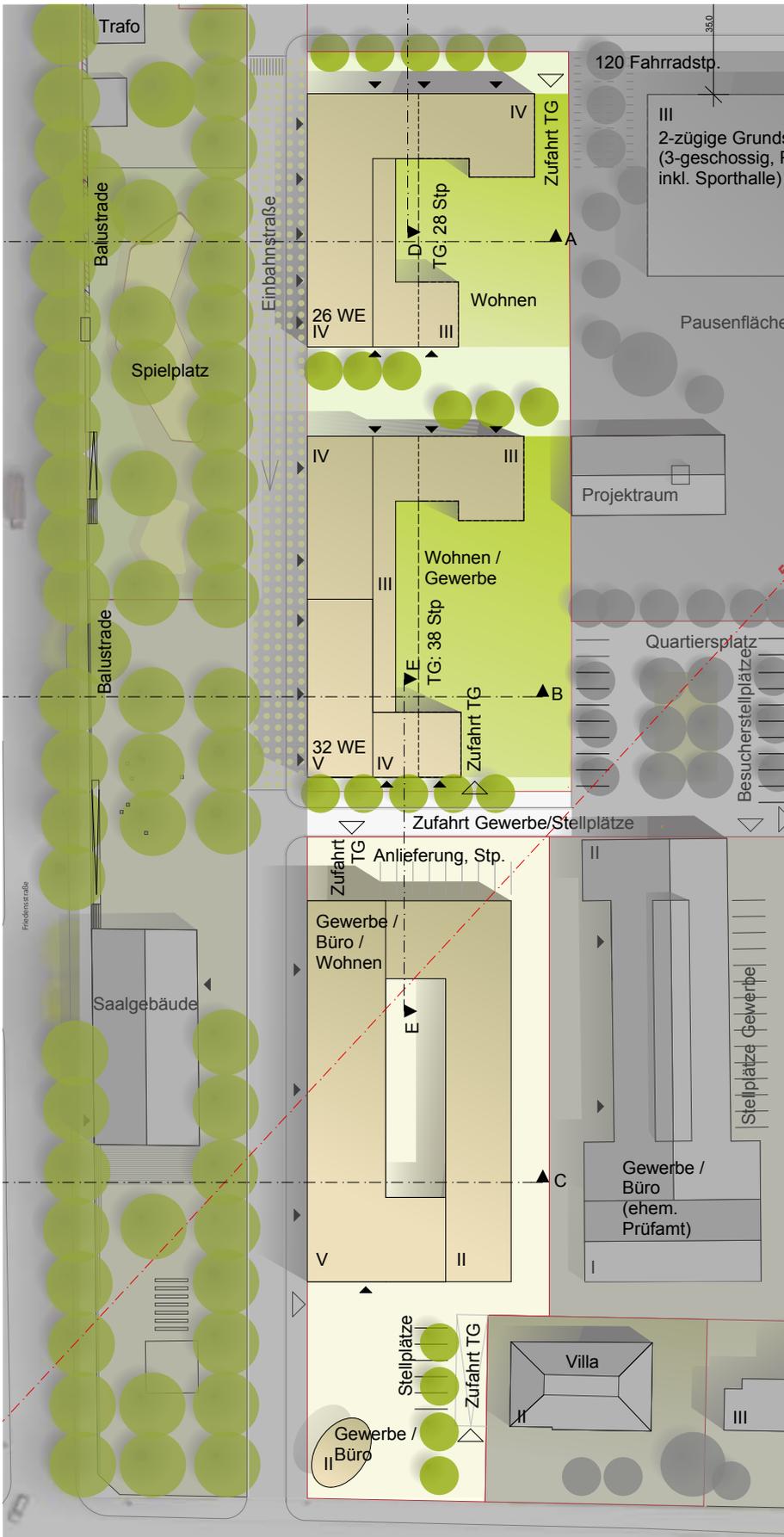
Die Schule ist eine Wohnfolgenutzung, so dass davon auszugehen ist, dass der Gebäudeabstand zum Friedhof nach Sächsischem Bestattungsgesetz (SächsBestG) 35 m betragen muss. Damit ist eine Einordnung im Nordwesten des Areals möglich.

Während entlang des Boulevards die Wohnnutzung gestärkt wird, findet die Schule mit ihren spezifischen Anforderungen in der „zweiten“ Reihe sehr gute Bedingungen vor. Das Schulgebäude schirmt den Schulhof zusätzlich zum Friedhof ab, entlang der westlichen Schulhofgrenze kann eine grüne Pufferzone zur Wohnnutzung ausgebildet werden.

In den Schulhof wird auch das bestehende Kesselhaus einbezogen. Es kann als Projektraum beispielsweise für themenübergreifenden Unterricht genutzt werden. Laufbahn und Kleinspielfeld setzen die durch die Sporthalle initiierte „Aktivzone“ im Osten fort. Eine Störung zwischen den Nutzungen Kleinspielfeld/Sport und der südlich davon eingeordneten Sporthalle ist nahezu ausgeschlossen, vielmehr sind Synergien zu erwarten.

Das dreigeschossige Schulgebäude kann eine hier mögliche Südausrichtung gut ausnutzen. Für die wirtschaftliche Herstellung eines energieeffizienten Gebäudes sind damit beste Grundlagen gelegt. Aus energetischer Sicht wird eine Bauweise im Passivhausstandard empfohlen. Dieser sieht auch den Einsatz einer Lüftungsanlage vor, die es ermöglicht, die Fenster mit Schallschutzverglasung geschlossen zu halten, da eine Fensterlüftung nicht erforderlich ist. So wird ein gleichbleibendes Schallschutzniveau im Gebäude zu jeder Zeit gewährleistet und gleichzeitig wird die erforderliche Luftwechselrate eingehalten. Eine möglichst kompakte Bauweise ist zu empfehlen. Daher wird zunächst von der Integration der Turnhalle in den Baukörper ausgegangen.

Die Erschließung erfolgt von Norden, die Stellplätze werden nördlich des Schulgebäudes eingeordnet. Das nördlich liegende Grundstück der Schule am Friedhof ist für die Erschließung notwendig und muss daher auch städtisches Grundstück sein. Inwiefern Teile der Bebauung entlang der Friedhofsmauer Bestand haben werden und z. B. eine eigenständige gewerbliche Nutzung erhalten oder als Ergänzung der Schulangebote dienen und/oder auch das Grundstück als Teil des Schulgrundstücks gewertet werden kann, muss im Weiteren geprüft werden.



Ausschnitt Wohnen / Gewerbe M 1:1000

Wohnen und Gewerbe

Entlang des Boulevards formulieren neue Gebäude eine städtebaulich klare Kante, die den Boulevard im Osten begrenzt.

Wohnen

Aufgrund der Lärmbelastung ist Wohnen nur im nördlichen Bereich möglich. Die vorgeschlagenen Stadtbausteine ermöglichen stadthausähnliche Konzepte durchmischt mit klassischem Geschosswohnungsbau. Das Parken erfolgt in Tiefgaragen, die sich unter den Gebäuden entlang des Boulevards befinden.

Die Gebäude tragen der Gebäudetypologie eines städtischen Wohnhauses Rechnung. Zum einen entstehen adressbildende Fassaden zur Stadt, zum anderen ruhige und dem Wohnen direkt zugeordnete Freireiche, zu dem sich Balkone bzw. wohnungsnahe Freiflächen orientieren können. Eine grüne Pufferzone zwischen Wohnnutzung und Schulhof zonierte die Freiflächen wirkungsvoll.

Gewerbe

Nach Süden geht die verdichtete Wohnnutzung in eine gewerbliche Nutzung über. Aufgrund der Lärmimmission kann hier kein Wohnen eingeordnet werden. In den Erdgeschosszonen wird die Wohnnutzung von Ladenlokalen bzw. Büroeinheiten abgelöst. Die Lage am Boulevard wie auch an der Löbnitzstraße sichert eine gute Auffindbarkeit und Adresse.

Die verdichteten Baukörper lassen eine vergleichsweise wirtschaftliche Herstellung entsprechender Gebäude erwarten.

Das Konzept berücksichtigt erhaltenswerte Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung, wie das Prüfamt. Sie sichern die Identität des Ortes und tragen zu einem räumlich spannungsvollen Quartier bei. Im Weiteren sind Nutzungskonzeptionen im Zusammenhang mit den notwendigen Sanierungen zu entwickeln.

Darüber hinaus ist der Umgang mit den Bestandsnutzern zu klären. Ziel ist deren langfristige Integration innerhalb des Areals.



Visualisierung

Boulevard

Der Boulevard wird als quartiersübergreifendes Herz des Scheunenhofviertels mit drei Reihen großer Bäume ausgebildet. Davon ist eine die Reihe auf der Friedensstraße. Im Zusammenhang mit der Planung des Spielplatzes wurden für den Boulevard Platanen ausgewählt, deren Abstand sich an den vorhandenen Straßenbäumen in der Friedensstraße orientiert.

Die Fläche bietet neben dem Kinderspielplatz, Platz für vielfältige Nutzungen und ist dementsprechend zu gestalten. Die angebotenen, differenziert gestalteten Flächen sollen Möglichkeiten zum Verweilen, Bewegen und Entspannen bieten und Treffpunkt für die Menschen im „Südlichen Hecht“ werden.

Der Kinderspielplatz wird als vorgezogene Maßnahme bereits in den Jahren 2012/13 aus Mitteln des EFRE-Programms zur Wohnumfeldverbesserung realisiert.

Die Fläche südlich des Saalgebäudes kann zum Beispiel Freisitz für ein Café werden.

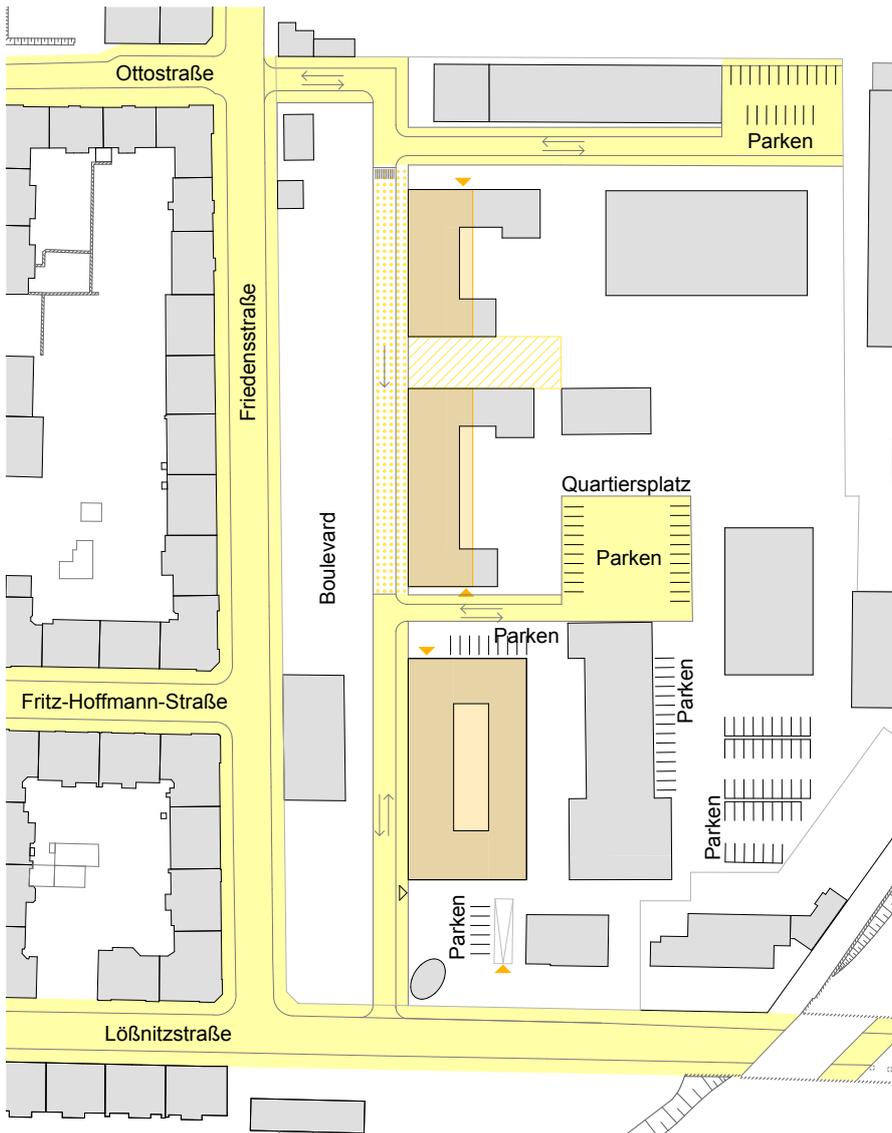
Quartiersplatz

Der Quartiersplatz südlich des Schulgrundstückes dient neben der Erschließung der gewerblichen Grundstücke als baumüberstandener Besucherstellplatz.

Private Freisitze

Die Gebäude der Wohnnutzung bilden private Innenhöfe, die ruhige Freisitze für die Wohnungen ermöglichen, abgekehrt von der Öffentlichkeit des Boulevards.

Zwischen Schule und Wohnen kann ein grüner Puffer ausgebildet werden, durch die zeitliche Verschiebung der Hauptnutzung von Wohnfreiraum und Schulhof ist zudem ein verträgliches Nebeneinander möglich.



Verkehrsplan M 1: 2000

- öffentliche Erschließungsstraßen und Plätze
- verkehrsberuhigte öffentliche Erschließungsstraße
- Tiefgaragen
- Option öffentliche Erschließung
- Tiefgarageneinfahrt

Erschließung

Das Erschließungskonzept optimiert den Erschließungsaufwand und ermöglicht vor allem für das Wohnen ruhige, private Freiräume sowie für den Schulstandort sichere Schulwege.

Der Boulevard wird im Westen durch die vorhandene Friedensstraße begrenzt, die auch weiterhin den Hauptverkehr aufnimmt. Östlich übernimmt eine neue Straße nur den unmittelbaren Erschließungsverkehr des neu gestalteten Areals.

Entlang des Spielplatzes und der Wohnnutzung wird der Fahrverkehr noch weiter eingeschränkt und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, da er nicht für die Erschließung der Tiefgaragen oder der Schule erforderlich ist. Hierfür sind Maßnahmen wie Richtungsverkehr, Ausbildung als Mischverkehrsfläche bis hin zu versenkbaren Pollern geeignet.

Die Schule im Norden des Areals wird über eine öffentliche Erschließungsstraße erreicht. Das Wenden der Fahrzeuge (auch Müllfahrzeug und Feuerwehr) erfolgt auf dem dafür auszubauenden Lehrerstellplatz. Hier können ggf. auch Eltern kurzzeitig parken. Auf dem Schulgrundstück sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Die Gebäude am Boulevard werden über die Stichstraßen zur Schule bzw. zum Quartiersplatz erschlossen. Hier befinden sich die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die unter den Gebäuden parallel zum Boulevard angeordnet sind. Das Parken für die vorhandenen Gebäude, die weiterhin gewerblich genutzt werden sollen (z. B. das Prüfamt) und für die Sporteventhalle erfolgt oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken. Der Quartiersplatz dient als Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge (einschließlich Müllfahrzeug und Feuerwehr) sowie zur Aufnahme von Besucherstellplätzen.

Eine Tiefgarageneinfahrt von der Löbnitzstraße kann den Fahrverkehr am Boulevard zusätzlich entlasten.

Entwicklungsstufen

Das vorgeschlagene Konzept ermöglicht eine stufenweise Realisierung einzelner Baufelder relativ unabhängig voneinander.

Der Spielplatz wurde bereits geplant und die Ausführung wird derzeit vorbereitet.

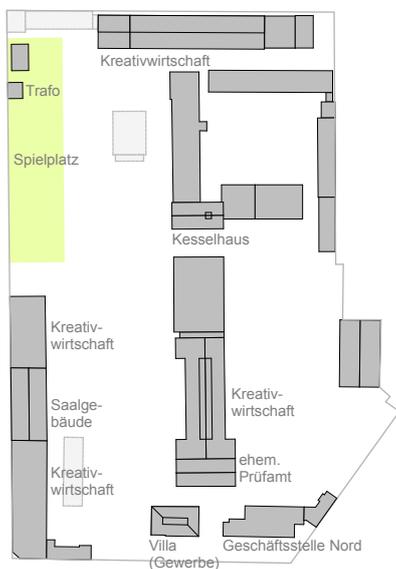
Während des Bebauungsplanverfahrens kann nach BauGB §34 die Sporteventhalle bereits errichtet werden.

Unabhängig voneinander und auch zeitlich verschoben können Gewerbe und Wohnen entwickelt werden, sofern die Erschließung hergestellt ist.

Die derzeit genutzten, im Konzept nicht erhaltenen Bestandsgebäude werden nur sukzessive mit der Entwicklung ersetzt. Auch durch Umzug auf dem Gelände können Lösungen für die weitere Zwischennutzung bestehender Gebäude gefunden werden.

2013

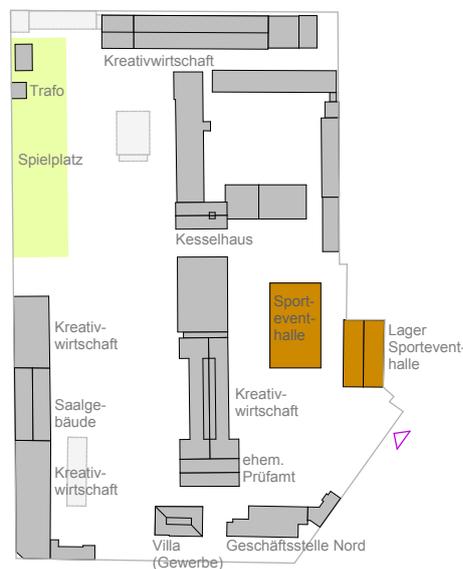
Spielplatz



- Schuppen etc. / Abriss kurzfristig
- Bestandsgebäude teilweise mit Zwischennutzung
- Spielplatz

2014

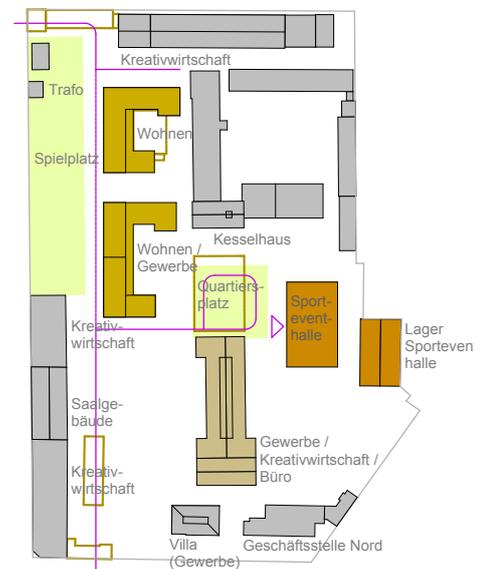
Sporteventhalle



- Schuppen etc. / Abriss kurzfristig
- Bestandsgebäude teilweise mit Zwischennutzung
- Sporteventhalle
- Spielplatz
- Erschließung Sporteventhalle

2015

Wohnen / Prüfam (Gewerbe)



- Abriss
- Bestandsgebäude teilweise mit Zwischennutzung
- Sporteventhalle
- Wohnen / Gewerbe
- Gewerbe, geeignet für Kreativwirtschaft
- Spielplatz
- öffentliche Erschließung
- öffentliche Erschließung / verkehrsberuhigt
- Erschließung Sporteventhalle

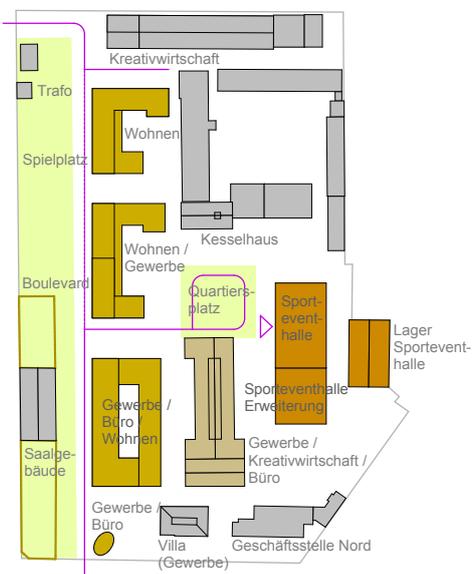
Das Schulgrundstück und die Fläche für dessen Erschließung bis an den Friedhof wird von der DREWAG an die Landeshauptstadt Dresden veräußert. Diese kann zeitlich weitgehend unabhängig von der restlichen Realisierung erfolgen.

Darüberhinaus werden von der DREWAG ein oder mehrere Investoren gesucht, die die gesamte Fläche oder Teile erwerben. Die DREWAG prüft, ob und ggf. welche Flächen und Gebäude sie selbst entwickelt.

Es ist vorgesehen, dass die Erschließungsflächen zunächst von Investoren erworben, realisiert und anschließend an die Landeshauptstadt Dresden kostenfrei übertragen werden. Hierfür bedarf es eines städtebaulichen Erschließungsvertrages zwischen der Stadt und dem jeweiligen Investor.

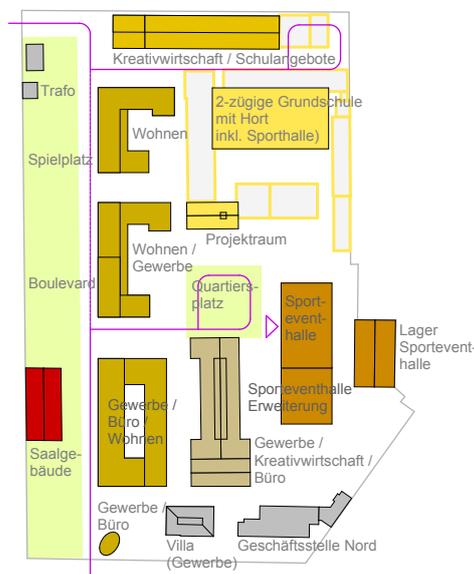
2016

Gewerbe / Boulevard



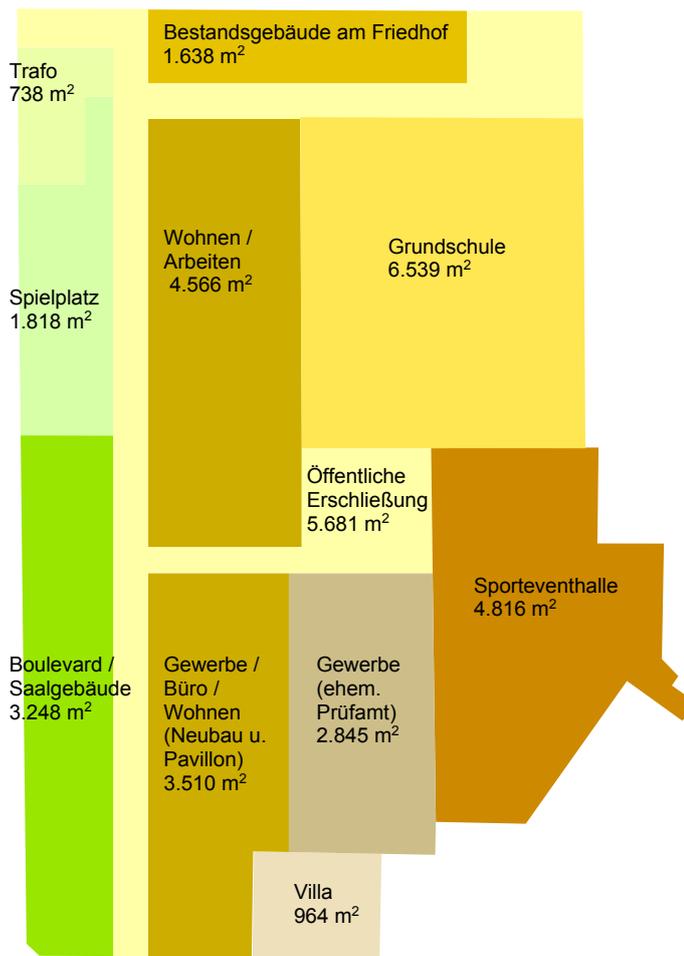
2020

Grundschule



- Abriss
- Bestandsgebäude teilweise mit Zwischennutzung
- Sporteventhalle
- Wohnen / Gewerbe
- Gewerbe, geeignet für Kreativwirtschaft
- Spielplatz / Boulevard
- öffentliche Erschließung
- öffentliche Erschließung / verkehrsberuhigt
- Erschließung Sporteventhalle

- Abriss für Schulneubau
- Bestandsgebäude (Nutzung bleibt bestehen)
- Sporteventhalle
- Grundschule
- Gewerbe Kreativwirtschaft oder ergänzende Angebote für Schule
- Wohnen / Gewerbe
- Gewerbe, geeignet für Kreativwirtschaft
- Nutzung Saalgebäude
- Spielplatz / Boulevard
- öffentliche Erschließung
- öffentliche Erschließung / verkehrsberuhigt
- Erschließung Sporteventhalle



Schematische Übersicht über die Grundstücke
M 1: 2000

Kennwerte

Bezeichnung	Grundstück	GR	GF	GRZ	GFZ	WF	WE
Öffentliche Flächen	10.750 m²						
Erschließungsflächen	5.680 m ²						
Boulevard mit Saalgebäude	3.250 m ²						
Spielplatz	1.820 m ²						
Trafo / Bahnwerk DVB	740 m ²						
Grundstücke gesamt	28.140 m²	12.710 m²	25.510 m²	0,45	0,91		
Wohnen und Gewerbe	4.570 m ²	2.210 m ²	7.300 m ²	0,48	1,60	5.840 m ²	58
Gewerbe (ehem. Prüfamts - Bestand)	2.850 m ²	1.960 m ²	2.570 m ²	0,69	0,90		
Gewerbe / Büro / Wohnen (Neubau)	3.510 m ²	1.850 m ²	5.650 m ²	0,53	1,61	anteilig, variabel	
Villa	960 m ²	290 m ²	580 m ²	0,30	0,60		
Sporteventhalle	4.820 m ²	2.940 m ²	2.040 m ²	0,61	0,42		
Grundschule inkl. Projektraum	6.540 m ²	1.770 m ²	4.220 m ²	0,27	0,64		
Bestandsgebäude am Friedhof	1.640 m ²	1.150 m ²	2.080 m ²	0,70	1,27		
Saalgebäude (Boulevard)	3.250 m ²	540 m ²	1.070 m ²	0,17	0,33		
versiegelte Fläche (inkl. Erschließung)	18.390 m ²						
unversiegelte Fläche	9.750 m ²						
Stellplätze in Tiefgaragen gesamt	ca. 130						
oberirdische Stellplätze gesamt	ca. 100						
nachrichtlich:							
erweiterte Sporteventhalle	4.820 m ²	2.980 m ²	2.640 m ²	0,62	0,55		
Geschäftsstelle Nord	2.360 m ²	540 m ²	1.080 m ²	0,23	0,46		

GR - Grundfläche
 GF - Geschossfläche
 GRZ - Grundflächenzahl
 GFZ - Geschossflächenzahl
 WF - Wohnfläche
 WE - Wohneinheiten

Rechtliche Grundlagen

Bekanntmachung des SMK / Regelungen für den Schulhausbau Teil B: Allgemeine Schulbauempfehlung für den Freistaat Sachsen Teil C: Raumprogrammempfehlungen

Der Ansatz der Grundstücksgröße für den Schulstandort wurde dementsprechend geprüft. Siehe „Studie zur Einordnung eines Schulstandorts - Revitalisierung DREWAG-Areal Löbnitzstraße“ (erarbeitet von h.e.i.z.Haus, Mai 2012)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)

Wohnen: 59 dB tags, 49 dB nachts (allgemeine Wohngebiete, WA)

Schulen: 57 dB tags, 47 dB nachts

Die Schule wird in dem Bereich mit einer Belastung zwischen 50 und 55 dB tags eingeordnet, 47 dB nachts werden überall auf dem Areal überschritten. In Teilen ist die Lärmbelastung noch nicht geklärt. Die Problematik ist dem Schulverwaltungsamt und dem Hochbauamt der LH Dresden bekannt.

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau / Beiblatt 1

Wohnen: 55 dB tags, 45 dB nachts

Stellplätze nach Sächs. Bauordnung (§49 SächsBO) / VwVSächsBO:

Die Stellplätze für den Schulstandort werden in der erforderlichen Anzahl auf dem Schulgrundstück nachgewiesen.

Stellplätze für Gewerbestandorte werden oberirdisch bzw. in Zusammenhang mit der angestrebten Wohnbebauung in Tiefgaragen vorgesehen.

Abstandsflächen nach Sächs. Bauordnung (§6 SächsBO):

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt $0,4H$, mindestens 3m.

Eine Reduzierung auf eine Tiefe von $0,2H$ ist nur in Gewerbe- und Industriegebieten möglich und trifft demzufolge hier nicht zu.

Abstandsflächen nach Sächs. Bestattungsgesetz (§5 SächsBestG):

Bis zum Friedhof ist ein Abstand von 35 m für Wohngebäude bzw. von 75 m für Gewerbenutzung einzuhalten.

Die Einordnung der Schule erfolgt als „Wohnfolgenutzung“ entsprechend der Anforderung für Wohnbebauung.