

# Kooperative Planungswerkstatt „Zukunft Altgruna“

Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität  
März 2022



© Landeshauptstadt Dresden



## Inhaltsverzeichnis

### 04 Teil A - Allgemeines zum Verfahren

1. Anlass und Ziel
2. Verfahrensart
3. Verfahrensbeteiligte
4. Vergütung
5. Termine und Durchführung der Planungswerkstatt
6. Verfahrensunterlagen
7. Leistungen
8. Weitere Beauftragung
9. Urheberrechte, Nutzung

### 08 Teil B - Rahmenbedingungen

1. Lage und Umfeld
2. Geschichtliche Entwicklung
3. Besonderheiten und Identitätsstiftende Elemente und Spuren
4. Allgemeine Parameter
5. Zusammenfassung der Stärken und Schwächen
6. Bürgerbeteiligung

### 51 Teil C - Aufgabenstellung

1. Aufgabe und Anforderungen

### 55 Teil D - Darstellungshinweise

### 57 Teil E - Analgen

## Teil A – Allgemeines zum Verfahren

### 1. Anlass und Ziel

In unmittelbarer Nähe des Großen Gartens und nur vier Kilometer von der Dresdener Innenstadt entfernt liegt der Stadtteil Gruna. In dessen historischer Mitte trägt der Bereich um den Findlingsbrunnen bis zum Rothermundtpark den Straßennamen Altgruna. Das Wohnquartier ist attraktiv gelegen, nahe des Stadtzentrums und großer Parks. Allerdings besteht noch großes Potenzial, die Lebensqualität sowie die gesellschaftliche Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Ziel ist es, dem Gebiet als „Wohnnahes Zentrum“ wieder mehr Lebendigkeit, Vielfalt, Zusammenhalt und Dynamik zu verleihen und den innenstadtnahen Wohnstandort als ein lebenswertes Quartier zukunftsweisend zu entwickeln.

Um eine künftige Prosperität und Aufwertung des Gebietes zu gewähren und mittel-/langfristig zu sichern, sollen durch die Planungswerkstatt städtebaulich-freiraumplanerische Lösungsansätze und Entwicklungsoptionen aufgezeigt und diskutiert werden.

Um die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die städtebauliche Entwicklung und Stärkung Altgrunas einzubeziehen, hat das Amt für Stadtplanung und Mobilität gemeinsam mit den Akteurinnen und Akteuren im Stadtteil eine mehrstufige Bürgerbeteiligung initiiert und 2021 durchgeführt. Die verschiedenen Positionen, Ideen und Hinweise aus der Beteiligung sind in den Entwurfsplanungen zu berücksichtigen. (Gesamtdokumentation Anlage)

### 2. Verfahrensart

Das kooperative Verfahren ist in Abstimmung mit den teilnehmenden Büros konzipiert. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität hat die Anregung und den Wunsch der teilnehmenden Planungsbüros, in einer offenen Planungswerkstatt gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln und zu diskutieren, aufgegriffen und das Verfahren dahingehend angepasst. Die vier gesetzten Planungsteams entwickeln in der Planungswerkstatt gemeinsam städtebauliche

Lösungsansätze zur städtebaulichen Stärkung und Entwicklung Altgrunas. Einzelne Arbeits- und Entwurfsschritte können dabei zwischen Kooperation und Konkurrenz erfolgen, basierend nicht auf Eigeninteressen, sondern auf unabhängiger Fachexpertise. Zwischenergebnisse werden mit dem Begleitgremium (vgl. 3.2) diskutiert und dabei weiterentwickelt.

### 3. Verfahrensbeteiligte

#### 3.1 Verfahrensdurchführung

Landeshauptstadt Dresden  
Amt für Stadtplanung und Mobilität  
Stadtplanung Stadtgebiet, SG Stadtgebiet-Ost  
Freiberger Straße 39  
01067 Dresden

Ansprechpersonen:

Frau Doris Stepputtis, Tel. 0351-488 3578  
Frau Louisa Schoeneich, Tel. 0351-488 32 74

#### 3.2 Bewertungsgremium

Die Ergebnisse und Entwürfe der teilnehmenden Büros werden durch ein Gremium bewertet und beurteilt. Das Bewertungsgremium setzt sich aus der Gutachtergruppe, der Lenkungsgruppe bzw. den Sachverständigen und der Verfahrensbetreuung/Moderation zusammen.

##### 3.2.1 Gutachtergruppe (mit Stimmrecht)

- Herr Falko Wendler, Abteilungsleiter, Amt für Stadtplanung und Mobilität (SPM)
- Herr Prof. Dr. Cyrus Zahiri, Architektin
- Herr Prof. i.V. Dr.-Ing. Tom Schoper, Architekt
- Herr Siegfried Berg, Stadtplaner und Leiter Städtebau Vonovia
- Frau Prof. Inga Hahn, Landschaftsarchitektin
- Frau Doris Stepputtis, Sachgebietsleiterin (SPM), ständig anwesende Stellvertretung



### 3.2.2 Lenkungsgruppe/Sachverständige (ohne Stimmrecht)

Vertreterinnen und Vertreter der Anwohnerschaft:

- N.N. In Gruna leben e.V. – sigus e.V.
- N.N. Teilnehmerkreis aus Zukunftswerkstatt

Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verwaltung:

- Herr Stephan Kühn, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften (Baubürgermeister)
- Herr Christian Barth, Stadtbezirksamtsleiter Blasewitz/Loschwitz
- Frau Hannah Schöller, Mitglied des Stadtbezirksbeirats
- Frau Louisa Schoeneich, gebietszuständige Stadtplanerin, SPM
- Herr Johann Schmidt/Frau Carola Börger, Verkehrsentwicklungsplanung, SPM
- Frau Eva Meyer, Sachgebietsleiterin Planung/Entwurf/Neubau, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (ASA)
- Frau Petra Verch, Landschaftsplanerin, Umweltamt, Abt. Stadtökologie

Vertreterinnen und Vertreter der Eigentümer:

- Frau Martina Pansa, Regionalbereichsleiterin Vonovia SE
- Herr Lutz Schmidt, Vertreter des Ärztehauses
- N.N. (GWG Ost)
- Herr Dr. Hans-Peter Klengel, WG-Aufbau

Moderation und Verfahrensbetreuung (ohne Stimmrecht)

- Herr Michael Rudolph
- Frau Beatrice Puschkarski

Rudolph Langner – Station C23  
Architekten und Landschaftsarchitekten  
PartGmbH  
Lützner Straße 91 04177 Leipzig  
Tel 0341 9938201, E-Mail: michael.rudolph@stationc23.de

### 3.3 Teilnehmende Planungsbüros

OCTAGON Architekturkollektiv  
Partnerschaft von ArchitektInnen und StadtplanerInnen mbB, Leipzig  
Lützner Straße 91  
04177 Leipzig  
Tel: +49 341 92 78 75 59  
mail@octagon-architekturkollektiv.net  
www.octagon-architekturkollektiv.net

Kopperroth, Architektur und Stadtumbau  
Katzbachstr. 24  
10965 Berlin  
Tel. +49 (0)30 893 745 20  
email@kopperroth.de  
www.kopperroth.de

TSPA | Making Cities  
Thomas Stellmach Planning & Architecture, Berlin  
Quedlinburger Str. 11  
10589 Berlin  
Tel. +49 (30) 577 063 492  
dal@tspa.eu  
www.tspa.eu

UmbauStadt PartGmbH  
Weimar . Berlin . Frankfurt am Main . Wien  
Cranachstraße 12  
99423 Weimar  
Tel. +49 (0)3643 808 432  
mail@umbaustadt.de  
www.umbaustadt.de

#### 4. Vergütung

Jedem teilnehmenden Team wird nach vollständiger und fristgemäßer Abgabe der geforderten Leistungen ein Honorar in Höhe von 6.500,00€ brutto (5.462,18 € netto) gezahlt.

Die Rechnung ist über

Rudolph Langner – Station C23  
Architekten und Landschaftsarchitekten  
PartGmbH  
Lützner Straße 91 04177 Leipzig

an die

Landeshauptstadt Dresden  
Amt 61.1  
Postfach 11 01 53  
01330 Dresden

zu stellen.

#### 5. Termine und Durchführung der Planungswerkstatt

- Auslobung ab Anfang März 2022
- Planungswerkstatt mit Zwischenpräsentation am 06. und 07. April 2022

Die Planungswerkstatt findet in der Modellbauwerkstatt des Amtes für Stadtplanung und Mobilität statt. Adresse: Freiburger Straße 31, 01067 Dresden.

Die Planungswerkstatt wird durch ein Catering begleitet.

#### Tag 1 (Mittwoch, 06. April 2022)

Auftakt/Zielstellung  
9:00 - 10:00Uhr  
Bearbeitungsphase inkl. Pausen  
10:00 -19:00Uhr

#### Tag 2 (Donnerstag, 07. April 2022)

Bearbeitungsphase inkl. Pausen  
9:00 - 16:00Uhr  
Zwischenpräsentation mit Jury  
ab 16:00Uhr

Fachlicher Austausch und Interaktionen zwischen den Planungsteams ist ausdrücklich erwünscht auch die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist möglich. Mitglieder des Gremiums können während der Bearbeitungsphase mit den Planern Punkte erörtern und diskutieren. Die Vorstellung (Tag 2) erfolgt als Werkstattpräsentation mit dem Bewertungsgremium, welches Empfehlungen zur Weiterarbeit und Vertiefung der Konzeptansätze ausspricht. Das Protokoll mit den Empfehlungen des Gremiums wird allen Teilnehmenden der Planungswerkstatt zugesandt.

- Endpräsentation am 03. Mai 2022 (Dienstag) ab 16Uhr
- Abgabe der Pläne (digital) nach der Endpräsentation

#### 6. Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen werden den teilnehmenden Planungsbüros per download zur Verfügung gestellt. Während der Planungswerkstatt, welche in der Modellbauwerkstatt des Stadtplanungsamtes Dresden stattfinden wird, werden zudem Plangrundlagen, Skizzenpapier und Modellbaumaterialien und ein Umgebungsmodell im M 1:500 bereitgestellt. *Die mit der Auslobung gelieferten Anlagen, insbesondere die Kartengrundlagen, unterliegen dem Urheberrecht und dürfen nur für den Zweck des Verfahrens verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.*

## 7. Leistungen

Während der 2-tägigen Planungswerkstatt ist die Erarbeitung von Skizzen, Collagen, Plänen und Modellen erwünscht, welche in Form einer Zwischenpräsentation zusammengefasst werden sollen.

Die digitale Abgabe in CAD-Format soll Konzeptpläne in M 1:2000 und 1:1000 sowie Vertiefungen in M 1:500 und räumliche Darstellungen enthalten.

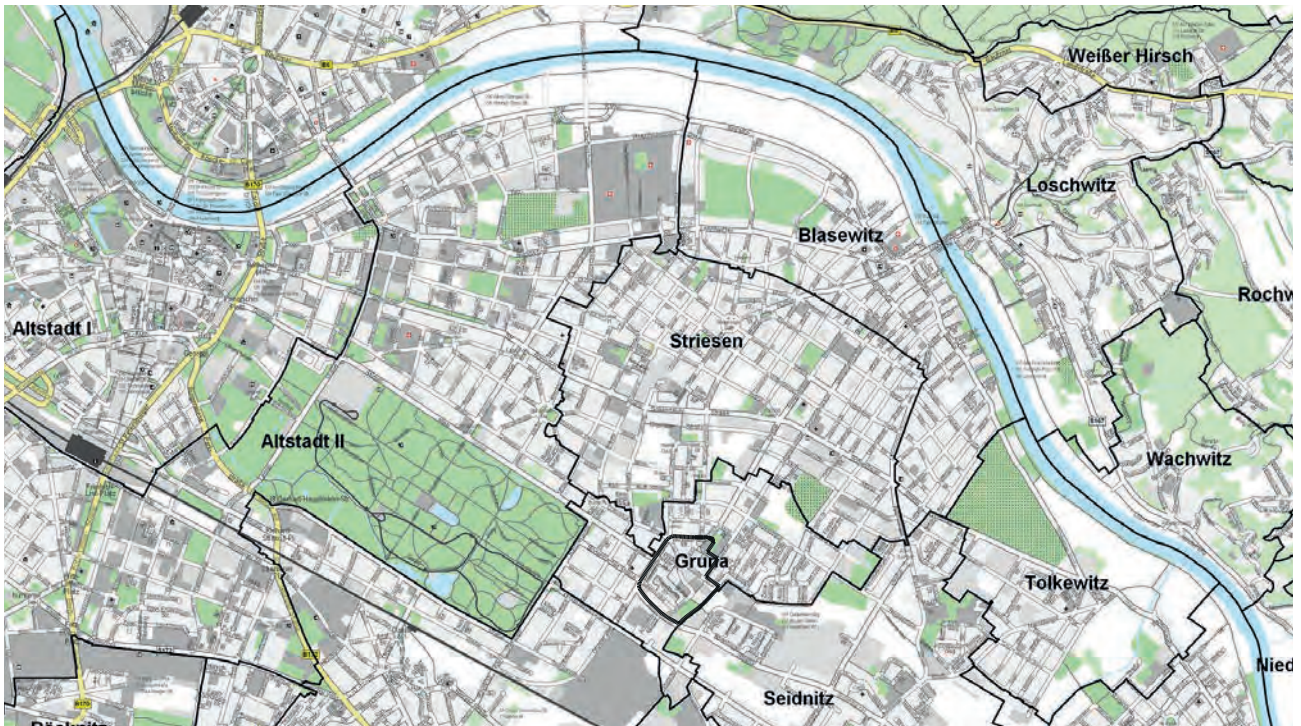
## 8. Weitere Beauftragung

Nach Abschluss des Verfahrens soll ein Büro/Arbeitsgemeinschaft mit weiteren Planungsleistungen (Rahmenplan) beauftragt werden.

## 9. Urheberrechte, Nutzung

Die Urheberrechte verbleiben bei den Bearbeitern; die Nutzungs- und Erstveröffentlichungsrechte liegen vollständig bei der Ausloberin. Die Nutzungs- und Verwertungsrechte für alle Arbeiten obliegen dem Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden. Die Arbeiten werden nach Zahlung der Aufwandsentschädigung Eigentum der Ausloberin. Das ausgewählte Planungsbüro überträgt dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden das Nutzungs- und Verwertungsrecht an allen urheberrechtlich geschützten Leistungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Verfahrens.





Übersichtsplan Stadt Dresden mit Gemarkungsgrenzen o. M.



Lageplan Bearbeitungsgebiet und Umgebung



## Teil B - Rahmenbedingungen

### 1. Lage und Umgebung

#### 1.1 Lage und Gebietsumgriff

Altgruna gehört zum Stadtteil Gruna und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Großen Garten nur 4 km von der Innenstadt (Frauenkirche) entfernt. Die historische Achse der Stübelallee nördlich des Großen Gartens führt von der Innenstadt direkt auf das Plangebiet zu. Das Wettbewerbsgebiet „Altgruna“ wird durch die Hauptverkehrsstraßen Bodenbacher Straße und Zwinglistraße im Westen begrenzt. Im Norden bildet das Grundstück „Villa Akazienhof“ an der Schneebergstraße und östlich der Blasewitz-Grunaer Landgraben die Grenze. Im Nordosten schließt die historische Gartenheimsiedlung an das Plangebiet an.

#### 1.2 Unmittelbare Umgebung

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weisen unterschiedliche Bebauungsstrukturen, Dichten und Nutzungen auf.

Nach Westen zum Großen Garten schließt eine für Dresden typische offene, gleichwohl blockrandbegleitende Villenbebauung an. Kennzeichnend sind die nach geometrischen Raster angelegten Straßen/Alleen und die starke Durchgrünung.

Im Nordwesten, zwischen Stübelallee und Comeniusstraße angrenzend, befinden sich zahlreiche zeilenartige Bauten der 1970er Jahre.

Im Norden bzw. Nordosten schließen denkmalgeschützte Siedlungen aus den 1920er Jahren an. Zum einen die im Bauhausstil errichtete GEWOBAG-Siedlung (Gemeinnützige Wohnung- und Heimstätten-Gesellschaft für Arbeiter, Angestellte und Beamte m.b.H) mit vorwiegend 4-geschossigen Wohnblöcken. Und zum anderen, weiter östlich an das Plangebiet anschließend, die unter dem Einfluss der Gartenstadtbewegung, in traditionellen Bauweise errichtete,

Gartenheimsiedlung (sog. „Kohlrahisiedlung“) mit 2-3 geschossigen Reihenhäuser.

Im Osten begrenzt der Blasewitz-Grunaer-Landgraben das Betrachtungsgebiet. Überquert man diesen, schließt sich die Kleingartenanlage „Am Rothermundtpark e.V.“ an, die bereits 1928 auf den Wiesen eines alten Elbarmes entstand. Seit 2004 bietet die hier liegende „Schieferburg“ im organischen Architekturstil Raum und Angebote für Kinder und Jugendliche.

Südlich der Bodenbacher Straße grenzen heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen an das Plangebiet Altgruna an. Insbesondere ist hier die Sonderbaufläche des Fraunhofer Institutszen-trums Dresden (s. Bebauungspläne) zu nennen.

### 2. Geschichtliche Entwicklung

#### *„Ort in der grünen Aue“*

Die dörfliche Siedlung „Gruhnaw“ entstand zwischen zwei alten Elbarmen, 1370 wurde „Gruhnaw“ erstmals namentlich erwähnt. Der Name leitet sich aus dem slawischen ab und bedeutet „Grüne Aue“.

#### *„Das Bauerndorf und die weite „Grunaer Flur“*

Gruna war ein typisches sächsisches Bauerndorf. Die um den rundlichen Anger gruppierten etwa 10 Gehöfte, umgeben von Gärten und ausgedehnten Acker- und Wiesenflächen sowie einzelne kleinere Gebäude entlang der Dorfstraße (welche später in Rosenbergstraße umbenannt wurde) prägten die Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Zur Urbarmachung des Landes wurden Entwässerungsgräben angelegt, um das Wasser zu fassen und der Elbe zuzuführen. Weite Äcker und Weiden prägten das Bild der Grunaer Flur. Die mit Tallehm bedeckten Böden waren fruchtbare Äcker und die alten Elbarme gute Weideflächen. Das Gebiet bot ideale Voraussetzungen für Landwirtschaft und Gartenbau.





Sächsische Meilenblätter von 1781-1810 aus: Themenstadtplan Dresden



Historische Karte von 1927 aus: Themenstadtplan Dresden



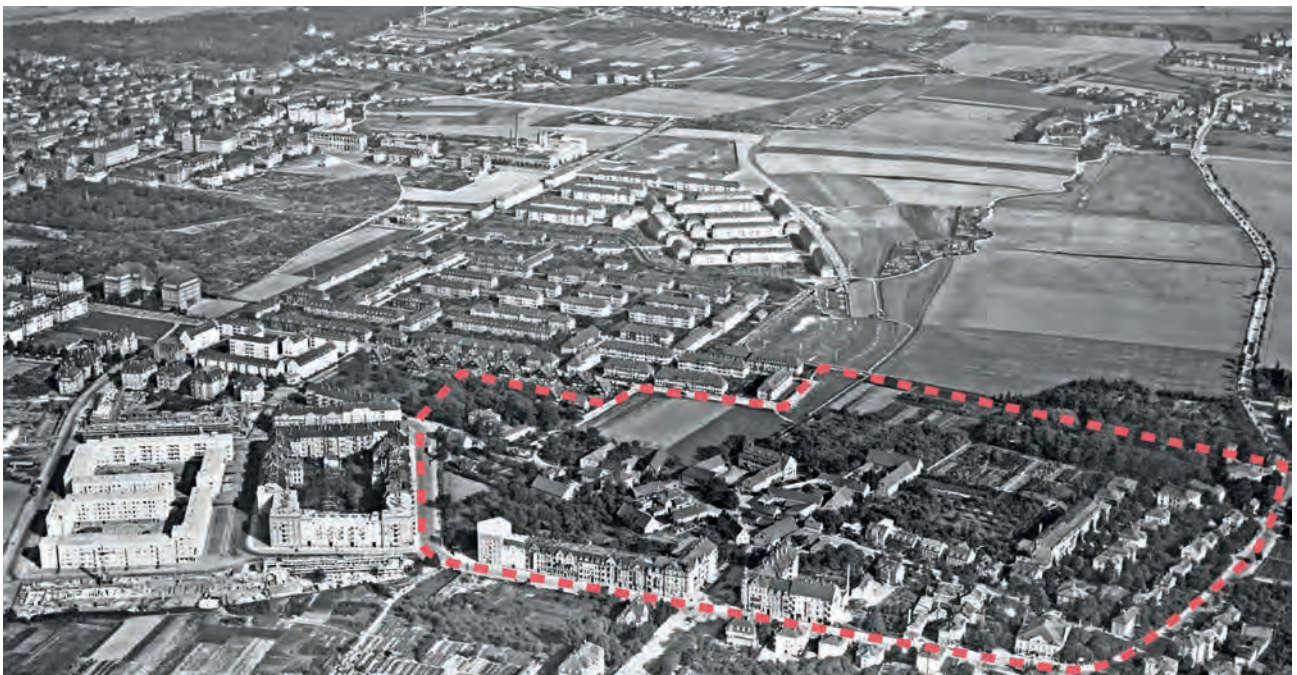
### *Gruna wird ein Stadtteil von Dresden*

Ende des 19. Jahrhunderts hatte sich der Ort zu einem beliebten Ausflugsziel für die Dresdner entwickelt. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungsentwicklung setzte ein umfangreicher Wohnungsbau ein und als 1871 das Bauverbot in der Umgebung des Großen Gartens aufgehoben wurde, entstanden die nach der Jahrhundertwende für Dresden typischen, schönen freistehenden Villen und Mietshäuser (sog. Kaffeeemühlen). Die Straßen wurden gepflastert und 1900 fuhr die erste Straßenbahn bis nach Gruna. 1901 wurde Gruna schließlich eingemeindet. Die einst offenen und weiten „Grunaer Flure“ wurden zunehmend bebaut. Insbesondere die Errichtung der GEWOBAG Siedlung und der Gartenheimsiedlung nach dem Ersten Weltkrieg trugen wesentlich zum Wandel des ländlichen Charakters Grunas bei. Das Bauerndorf „Altgruna“ wurde nun von städtischer Bebauung „umzingelt“.

### *Zweiter Weltkrieg und Kriegsschäden*

Mit der Machtübernahme der NSDAP wurde der Wohnungsbau in Gruna gestoppt. Die modernen Flachdachhäuser der GEWOBAG- Siedlung galten als undeutsch. Der Krieg beendete sämtliche Bauvorhaben.

Durch die Bombenangriffe im Februar 1945 wurde Gruna stark zerstört. Während die Gartenheimsiedlung wiederaufgebaut wurde, erholte sich das Gebiet des alten Dorfkerns „Altgruna“ nicht von den Zerstörungen. Anfang der 1970iger Jahre wurden die zum Teil wieder aufgebauten Gehöfte rund um den Dorfplatz sowie die Bauernhäuser und Häusleranwesen entlang der Rosenbergstraße im Zuge des Großprojektes für ein neues genossenschaftliches Wohngebiet abgerissen. Damit verschwand die historische Bebauung des einstigen Bauerndorfes.

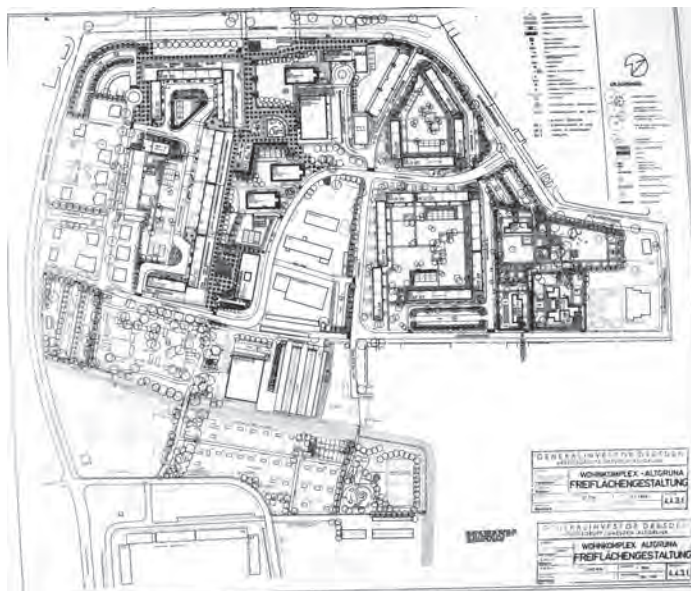


Luftbild 1927-1935



Auszug Kriegsschäden 1945, Stadtteilheft Gruna S.53

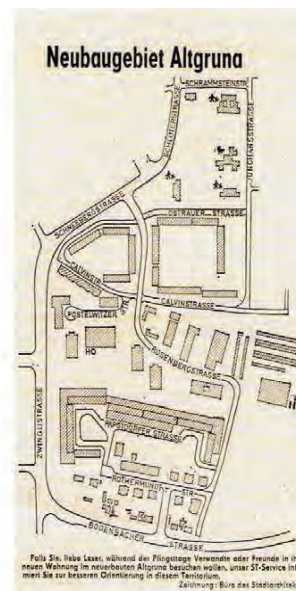
- total zerstört
- schwer zerstört
- mittelschwer zerstört
- leicht zerstört



Freiflächen-gestaltung 1974



Vergleich Alter Dorfkern - Bebauung 1975, Stadtteilheft Gruna S. 62





### *In der Zeit der DDR – das Großprojekt „Aufbaugesbiet Altgruna“*

In den 70er Jahre entstand auf der Fläche des alten Dorfkerns das sog. „Aufbaugesbiet Altgruna“. Das erste große genossenschaftliche Neubaugebiet nach dem Krieg konnte 1975/76 bezogen werden.

Weithin sichtbar, Mittelpunkt und städtebauliche Dominante sind die drei Wohnhochhäuser mit 17 Geschossen (ca. 52 m Gebäudehöhe). In geradliniger Weiterführung der Stübelallee schließt sich eine Fußgängerzone an, die das Gebiet von West nach Ost durchdringt. Die südlich der Fußgängerzone liegenden Baublöcke verfügen über vorgezogene Ladenvorbauten (Arkaden), die dem Gebiet den Charakter einer Einkaufsstraße verleihen. Gegenüberliegend befinden sich ein Ambulatorium (Ärztelhaus) und eine Kaufhalle. Im Norden bilden zwei Wohnblöcke mit jeweiligen Innenhof den Übergang des neuen Wohnkomplexes zur historischen Gründerzeitbebauung. Die Rosenbergstraße wurde in ihrem Verlauf komplett verändert.

### *Die Entwicklung seit 1990, nach der Wende*

Nach 1990 entstanden weitere Wohn- und Geschäftshäuser an der Zwinglistraße (Bielatalweg). In einer ersten Etappe entstand der „Gruna-Park“ mit den Hauseingängen Zwinglistraße 40-46. Wohnungen, Büros, Geschäfte und die Zweigstelle der Stadtparkasse fanden hier ihr Domizil. Im Juni 1997 folgte das Zwingli-Center mit Geschäften, Büros und Wohnungen, Zwinglistr. 28-34. Hier konzentriert sich seitdem ein wesentlicher Teil des Geschäftslebens Grunas.

### 3. Besonderheiten und Identitätsstiftende Elemente und Spuren

Aus der Genese des Ortes und dem kollektiven Gedächtnis sind folgende besonderen und identitätsstiftenden Punkte zu nennen:

#### *Findlingsbrunnen*

Der Findlingsbrunnen auf dem zentralen Platz vor der (ehemaligen) Kaufhalle wurde vom Dresdner Bildhauer Eberhard Wolf entworfen und gestaltet. Mit dem 26 m großen, asymmetrisch ausgebildeten und abgetreppten Wasserbecken und den handverlesenen Findlingssteinen, sollte sich die Brunnenanlage bewusst innerhalb des überwiegend starr geprägten Plattenbaugebiet herausheben. Heute ist der zentrale Platz mit dem Brunnen ein beliebter und markanter Treffpunkt im Gebiet. Das alljährliche stattfindende Brunnenfest rund um den Findlingsbrunnen ist ein fester Bestandteil des gemeinschaftlichen Lebens im Stadtteil.



Findlingsbrunnen

*Der ehemalige Dorfplatz – ein undefinierter öffentlicher Raum*

Spuren des ehemaligen Dorfplatzes lassen sich heute nur von Ortskundigen im Stadtbild ablesen. Die leicht erhöhte Grünfläche mit der älteren Baumgruppe bildet einen undefinierten Bereich zwischen der Rückseite zur Kaufhalle und dem brachliegenden Madix-Gelände.



Spuren ehemaliger Dorfplatz

*Ehemalige Kaufhalle (Ehemalige Kaufhalle, Postelwitzer Straße 4)*

Das Gebäude der ehemaligen Kaufhalle wird derzeit als Gemischtwarenladen (TT Markt) genutzt. Das Grundstück am zentralen Platz mit Findlingsbrunnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Madix-Gelände birgt ein städtebauliches Potential für eine belebte und vitale Quartiersmitte.



ehemalige Kaufhalle, TT-Markt

*Madix-Gelände*

(Rosenbergstraße 13, Größe: ca. 1,16 ha, Eigentümer: Vonovia SE, Historische Adresse: Altgruna 8)

Der einstige Dreisteithof mit der Adresse „Altgruna 8“ war bis zum Ersten Weltkrieg ein Bauergehöft mit großzügigen Obstwiesen- und Feldflächen. Nach Aufgabe der Landwirtschaft wurde die Scheune an das Unternehmen „Madix“ vermietet. Die von den Unternehmern Max Dietze und Hermann Schäfer gegründete Firma stellte als Zulieferer feinmechanische Teile für das Dresdner Nähmaschinenwerk her, später kamen Hydraulik-Hebegeräte dazu.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Firma als VEB weitergeführt und es wurden hauptsächlich Hydraulik-Hebegeräte für das In- und Ausland hergestellt.

Mit der Wende 1990 wurde das Werk zunächst in die Madix-Hydraulik GmbH überführt, später jedoch stillgelegt. Bis zur Insolvenz 2007 führte die Pirnaer Hydraulikfirma WEBER KG die Produktion noch unter dem Namen „Madix“ weiter. Seit 2007 ist das Grundstück im Besitz der Vonovia SE und wird als Betriebshof genutzt.



Madix-Gelände





Rosenbergstraße

### Rosenbergstraße

Die Rosenbergstraße hieß zuvor Dorfstraße und ist seit den 1880er Jahren nach Georg Otto Franz Baron von Rosenberg, dem Besitzer der Villa Akazienhof (Schneebergstraße 16), benannt. Die Straße führte ursprünglich in geradliniger Fortsetzung der Schlüterstraße über den Dorfplatz hinweg geradeaus zur Rothermundtstraße.

Mit den Neubauten des Großprojekts „Aufbaugelbiet Altgruna“ in den 1970er Jahren wurde der Bereich gänzlich neu geordnet. Der heutige Verlauf der Rosenbergstraße führt heute in einem Bogen um das „Madix-Gelände“ zum Rothermundtpark und dort entlang und zur Rothermundtstraße.



### Rothermundtpark

Julius Ludwig Rothermundt (1827-1890) - Kaufmann, Fabrikant und Stifter erwarb in den 1870er Jahren das alte Anwesen des historischen Gasthofes der Grünen Wiese und errichtete dort sein schlossähnliches Landhaus mit Turm und prächtiger Parkanlage. Die beauftragten Landschaftsgestalter ließen entsprechend dem damaligen Modegeschmack, die ausgedehnte Anlage mit exotischen fremdländischen Pflanzen ausstatten.

Ab 1914 war die Parkanlage als „Volkspark“ für die Öffentlichkeit zugänglich. Neben den gepflegten Flanierwegen gesäumt durch exotische Bäume und Sträucher gab es zahlreiche Ruhebänke, einen Tennisplatz und einen überdachten Aussichtspunkt mit Blick in die Auenlandschaft durch die sich der Landgraben zog.

Durch die Bombenangriffe 1945 wurde auch das Rothermundtsche Anwesen stark zerstört. 1974 wurden die Reste der Villa abgerissen. Im Rahmen der Neubebauung in den 1970er Jahren wurde der Volkspark in die Planung eingebunden und in den 1980er Jahren ein Kinderspielplatz angelegt.

1999 wurde der Park erneuert und der Spielplatzbereich neu ausgestattet. Der Jugendspielbereich im südlichen Teil soll 2022 neu geplant und voraussichtlich 2023 realisiert werden. Am Kreuzungsbereich Bodenbacher Straße/Rosenbergstraße wurde 2015 ein Pflegeheim mit 150 Betten errichtet. Im Stadtteil ist der ca. 1,4 ha große Rothermundtpark als „grüne Oase“ sehr beliebt und erfährt eine intensive Nutzung.



Rothermundtpark mit Blick Jugendspielbereich, im Hintergrund Pflegeheim „Elbwiesenhof“

### Grundstück der ehemaligen Villa Akazienhof (Schneebergstraße 16)

Besitzer der Villa Akazienhof war Georg Otto Franz Baron von Rosenberg, nach dem auch die Straße (um 1882) benannt wurde. Baron von Rosenberg trat auch als Wohltäter in Erscheinung und stiftete der Gemeinde Mittel für die Armenfürsorge.

Das Gebäude wurde nach dem Tod des Barons von Rosenberg und weiterer privater (unbekannter) Eigentümer schließlich von der Mimosa AG, Hersteller von Fotopapieren, und 1953 (zu DDR-Zeiten) als Kindergarten genutzt.

Im Zuge der deutschen Wiedervereinigung waren die Eigentumsverhältnisse lange unklar, das Gebäude stand leer und verfiel zunehmend (Rißbildung in der Außenwand). Erst 2019 wurde

ein Rückübertragungsanspruch gelöscht, seit dem ist das Grundstück im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden und soll künftig durch eine öffentliche Nutzung (Gemeinbedarfseinrichtung) wieder nutzbar und zugänglich gemacht werden.

Zwar steht das zweigeschossige ehemalige Wohnhaus mit Walmdach nicht unter Denkmalschutz, gehört aber zweifelsohne zum erhaltenswerten historischem Bestand. Das Grundstück (3.300 m²) ist durch einen hohen Grünanteil und alten Baumbestand (u.a. große Walnussbäume) gekennzeichnet.



Grundrisse Villa Akazienhof





Villa Akazienhof

### „Grüne Wiese“

Das Wirtshaus „Grüne Wiese“ war mehr als 500 Jahre lang der kulturell bedeutsamste Ort des Dorfes. Es stand nachweislich seit 1439 an der Pirnaischen Landstraße (heutige Bodenbacher Straße, genau da, wo der Landgraben kreuzt).

Im Jahr 1875 wurde der Standort an die Zwinglistraße Ecke Bodenbacher Straße (heutige Parkplatz) verlegt. Als „Ort der Erholung und genüsslichen Speisens“ war die „Grüne Wiese“ seit dem 18. Jahrhundert ein beliebter Ausflugsort der Dresdner. 1945 brannte der Gasthof aus.

Heute erinnert nur noch eine bemalte Trafostation der DREWAG an der Rosenbergstraße an das einstige Ausflugslokal.



Trafostation „Grüne Wiese“



Landeshauptstadt Dresden

**Flächennutzungsplan**

in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999

**Legende****Bauflächen**

- Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte
- Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte
- Gemischte Baufläche
- Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion
- Zweckbestimmung für Bauflächen mit Kerngebietsfunktion
- Stadtzentrum
- Ortsteilzentrum
- Wohnnahes Zentrum
- Gewerbliche Baufläche
- Gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad
- Sonderbaufläche
- Zweckbestimmung für Sonderbauflächen
- Halten
- Landesregierung, Landtag
- Bundeswehr
- Großflächiger Einzelhandel
- Messe, Ausstellung, Kongress, Veranstaltungen
- Wissenschaft
- Universitätsklinikum
- Erholung
- Sandverarbeitendes Gewerbe

**Gemeinbedarfsausstattung**

- Gemeinbedarfsfläche
- Zweckbestimmung für Gemeinbedarfsausstattung
- Öffentliche Verwaltung
- Schule, Bildungseinrichtung
- Konfessionelle Einrichtung
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung
- Sportlichen Zwecken dienende Anlage
- Brand- und Katastrophenschutz, Polizei

**Verkehrsflächen**

- Bundesautobahn
- Hauptverkehrsstraße
- Tunnel im Hauptverkehrsstraße
- Hauptverkehrsstraße (Trassenfreihaltung/Option)
- Hauptverkehrsstraße Bahnanlage einschließlich Bahnhof und Haltepunkt
- Betriebshof (öffentlicher Personennahverkehr)
- Verkehrsfläche Flughafen

**Flächen für Ver- und Entsorgung**

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung für Ver- und Entsorgung
- Elektroenergie
- Wasser
- Abwasser
- Abfallwirtschaft
- Erneuerbare Energien
- Kraft-Wärme-Kopplung
- Hochspannungsfreileitung

**Grün- und Freiflächen**

- Grünfläche
- Zweckbestimmung für Grün- und Freiflächen
- Elbaue
- Friedhof
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sonstiger Garten
- Grünvernetzung
- Wasserfläche, Fließgewässer

**Flächen für Landwirtschaft und Wald**

- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft
- Zweckbestimmung für Flächen der Landwirtschaft
- Gartenbauliche Erzeugung
- Weinbau

**Sonstige Darstellungen**

- Grenze zwischen Zweckbestimmungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hochwasserabflussbereich der Elbe
- Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke
- Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsfährdetes Gebiet
- Wasserschutzgebiet (Gliederung in Zonen II und III bzw. IIIa + IIIb)
- Vogelschutzgebiet
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächenhaftes Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Lärmschutzbereich nach Fluglärmschutz (Gliederung: Tag-Schutzzone 1, 2; Nacht-Schutzzone N)
- Siedlungsbeschränkungsbereich nach Regionalplan
- Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung nach Regionalplan
- Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden
- Denkmalschutzgebiet
- Rohstoffsicherung nach Regionalplan
- Erhebliche Bodenbelastung (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
- aus dem Flächennutzungsplan ausgenommene Flächen
- Naturschutzgebiet, geplant
- Landschaftsschutzgebiet, geplant
- Naturdenkmal, geplant

Herausgeber: Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften  
 Bearbeitungsstand: 31. Januar 2020  
 Kartografie: Stadtplanungsamt  
 Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.



## 4. Allgemeine Parameter

### 4.1 Übergeordnete Planungen und Ziele

#### 4.1.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 22.10.2020 wird der überwiegende Teil des Wettbewerbsgebiets als Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche dargestellt, lediglich der Bereich des Rothermundtparks ist als Parkanlage ausgewiesen. Angrenzend verläuft eine übergeordnete Grünvernetzung entlang des Blasewitz-Grunaer Landgrabens und Kleingärten. Der zentrale Bereich, entlang der Zwinglistraße sowie zwischen Zwinglistraße/Bielatalweg und Rosenbergstraße/Rothermundtpark, ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt und als „Wohnnahes Zentrum“ ausgewiesen. Die daran anschließenden Flächen, inklusive des Madix-Geländes, des Garagenstandorts und dem Bereich der Rothermundtstraße und Bodenbacher Straße sind als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ dargestellt.

### 4.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden (Stand Mai 2018) definiert das Leitbild „Dresden - die kompakte Stadt im ökologischen Netz“. Zur Umsetzung des Leitbilds beschreibt der Landschaftsplan verschiedene Schwerpunktziele, darunter das für den Untersuchungsraum besonders wichtige Ziel der Förderung des Grünraumverbundes zwischen den Wohngebieten und dem Elbaltarm als übergeordneten Erholungsraum und stadtklimatischer Entlastungsraum. Als Schwerpunkte zur Umsetzung des Ziels werden u. a. genannt:

- Weitere Entwicklung des flächenhaften multifunktionalen Grünverbundraumes vom Elbaltarm in Leuben in Richtung Großer Garten und die Stärkung dessen öffentlicher Wirksamkeit
- Umverlegung und Renaturierung des Blasewitz-Grunaer Landgrabens (BGL) vgl. Studie von Rehwaldt
- Landschaftsarchitektur
- Maßnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas



Auszug Rehwaldt Landschaftsarchitektur



#### 4.1.3 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden (2007) klassifiziert den zentralen Bereich des Gebiets als Wohnnahe Zentrum und erläutert wie folgt:

Der westliche Bereich Altgrunas (entlang der Zwinglistraße im Bereich Calvinstraße bis Rothermundtstraße samt Fußgängerzone zwischen Rosenbergstraße und Zwinglistraße) bildet das Wohnnahe Zentrum (WZ) Zwinglistraße. Das Wohnnahe Zentrum liegt etwas in zweiter Reihe mit folgenden Vor- und Nachteilen: es fehlt eine Eingangssituation, es gibt wenig Durchmischung mit Publikum von „außen“ und wenig Öffnung zu angrenzenden Stadtteilen, die Lage des WZ selbst für Bewohner des Untersuchungsgebiets ist jedoch sehr gut. In diesem Zentrum gibt es zwei Lebensmittelmärkte bzw. -discounter, diverse Einzelhandelsgeschäfte mit ausgewählten Sortimenten des mittel- und kurzfristigen Bedarfs sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen. Bei dem Großteil dieser Geschäfte handelt es sich um Läden des niedrigen Preissegments. Das WZ ist über die Haltestelle Zwinglistraße sehr gut an den ÖPNV angebunden.

#### 4.1.4 Bebauungspläne in der Umgebung

Im Umfeld des Wettbewerbsgebiets gibt es folgende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungspläne und Bebauungspläne.

- Bebauungsplan Nr. 158, Dresden-Reick Nr. 2, Wohnsiedlung Gasanstaltstraße: Der Bebauungsplan ist seit dem 17.03.2011 in Kraft und setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung fest. Die Fläche ist bereits vollständig bebaut.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 588, Dresden-Seidnitz, Bau- und Gartenmarkt Bodenbacher Straße: Der Bebauungsplan ist am 16.06.2005 in Kraft getreten und wurde 2006 realisiert.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 665, Dresden-Grüna, Frauenhofer-Institutszentrum Bodenbacher Straße weist ein Sondergebiet Forschung und Entwicklung aus.







## Legende

### Netzstruktur


#### Wert- und Funktionsräume

 Große komplexe Wert- und Funktionsräume

#### Funktionskorridore und Grünverbund

 Komplexe Transfer- und Funktionskorridore

 Spezielle Funktionskorridore

 Ergänzungskorridore als situationsbezogener Grünverbund

#### Netzknoten


 Große Netzknoten


### Zellenstruktur

#### Zellen des kompakten Stadtraumes


 Altstadt kern

 Innenstadt

 Stadtzellen mit hoher Bevölkerungsdichte


 Weitere Zellen des kompakten Stadtraums

#### Flexible Stadtzellen


 Zellen in Übergangsbereichen und peripheren Räumen


#### Ländlich geprägte Zellen, Dörfliche Ortskerne

 Ländlich geprägte Zellen

 Dörfliche Ortskerne (generalisiert)

### Hintergrunddarstellung

 Elbe, Stillgewässer, Fließgewässer 1. Ordnung

 Autobahn

 Stadtgrenze

Strategisches Leitbild des Landschaftsplanes „Dresden - die kompakte Stadt im ökologischen Netz“



## 4.2. Umweltbelange

### 4.2.1 Geschützter Landschaftsbestandteil

Der gesamte Rothermundtpark ist ein geschützter Landschaftsbestandteil. Außerdem ist auf der Ostrauer Straße eine Stiel-Eiche als besonders wertvolles Gehölz eingestuft.

### 4.2.2 Lärm

Das Untersuchungsgebiet wird von mehreren Hauptverkehrsstraßen tangiert. Die Lärmkartierung von 2012 zeigt deutlich die südlich, westlich und nördlich des Plangebietes verlaufenden Lärmkorridore, die erfasst wurden. Im Straßenbereich wurden 60-65 dB(A) erfasst, diese strahlen in das Gebiet bis zu 40 m mit 50-55 dB(A) und bis zu 150 m mit 45-50 dB(A) hinein. Sichtbar wird die Lärmschutzwirkung der Bebauung an der Zwinglistraße, wodurch die dahinterliegenden Bereiche unter 45 dB(A) aufweisen.

Besonders betroffen vom Straßenverkehr ist die Villenbebauung an der Bodenbacher Straße und die nördliche Blockrandbebauung, die von der Schneeberger Straße verlärmert wird.

Überlagert wird der Straßenverkehrslärm von den Straßenbahnen, die das Gebiet westlich und südlich tangieren. Besonders belastet ist auch hier die Fläche zwischen Bodenbacher Straße und Rothermundtstraße mit 45-60 dB(A). Die Lärmkartierung erfasst die sonstigen Straßen und Anliegerstraßen im Gebiet nicht, es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Inneren des Plangebietes und in den Innenhöfen der Wohnquartiere der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung allgemeiner Wohngebiete von nachts 45 dB(A) (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005) weitgehend eingehalten, insbesondere aber die Grenzen zur schädlichen Umwelteinwirkung durch Verkehrsgerausche, die für Wohngebiete mit nachts 49 dB(A) anzusetzen ist, unterschritten werden.



Lärmkartierung 2012

#### 4.2.3 Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Madix-Geländes wurde im Rahmen eines Bauvorbescheides 1995 festgestellt, dass bedingt durch die gewerbliche Vornutzung (Madix-Hydraulik GmbH) und die teilweise Verfüllung der Flurstücke, stellenweise Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Kontaminationen des Bodens vorliegen.

Bei einem Bodenaushub wären diese Bereiche nachweisbar gesondert zu entsorgen; das gilt gleichermaßen für das kontaminierte Abbruchmaterial (z. B. ölkontaminierte Betonfußböden in Produktions- und Lagergebäuden) sowie in Gebäuden und Freigelände vorhandene Abfälle. Es wurde seinerzeit beauftragt, dass eine Entsorgungskonzeption zu erarbeiten und die fachgerechte Trennung/ Entsorgung von einem Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten ist.

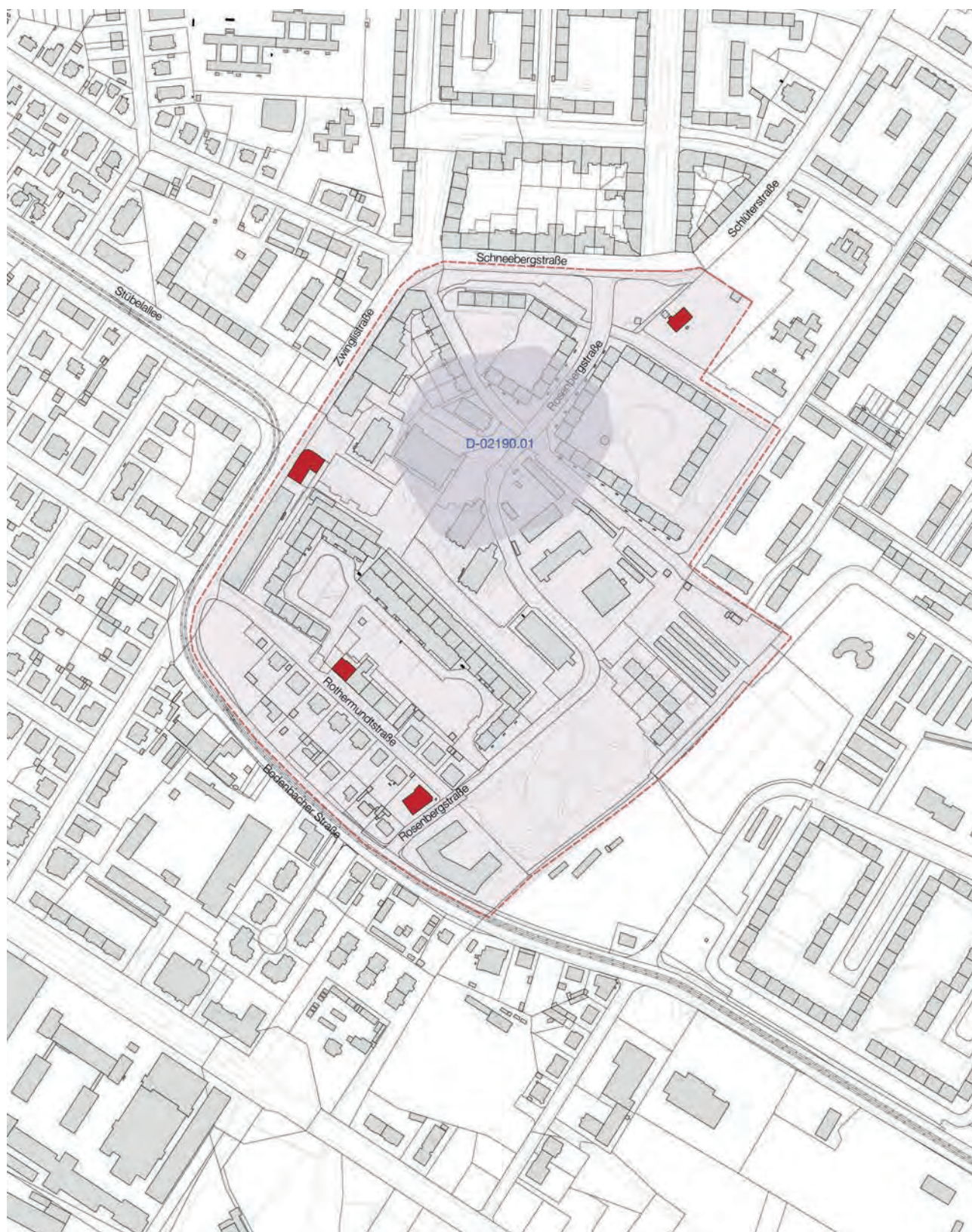
#### 4.2.4 Denkmalschutz

Der historische Dorfkern von Gruna wurde im zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört. Diese Fläche ist als Archäologisches Kulturdenkmal Nr. D-02190-01 verzeichnet. Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei unter Denkmalschutz stehende gründerzeitliche Villen - Rothermundtstraße 18, Rothermundtstraße 1 b und Zwinglistraße 36. Aufgrund der schweren Zerstörungen 1945 finden sich in der Umgebung - Gartenheimsiedlung im Nordosten, Villenbebauung im Westen wesentlich mehr denkmalgeschützte Gebäude als im Untersuchungsgebiet. (s. Themenkarte 1: Denkmäler)



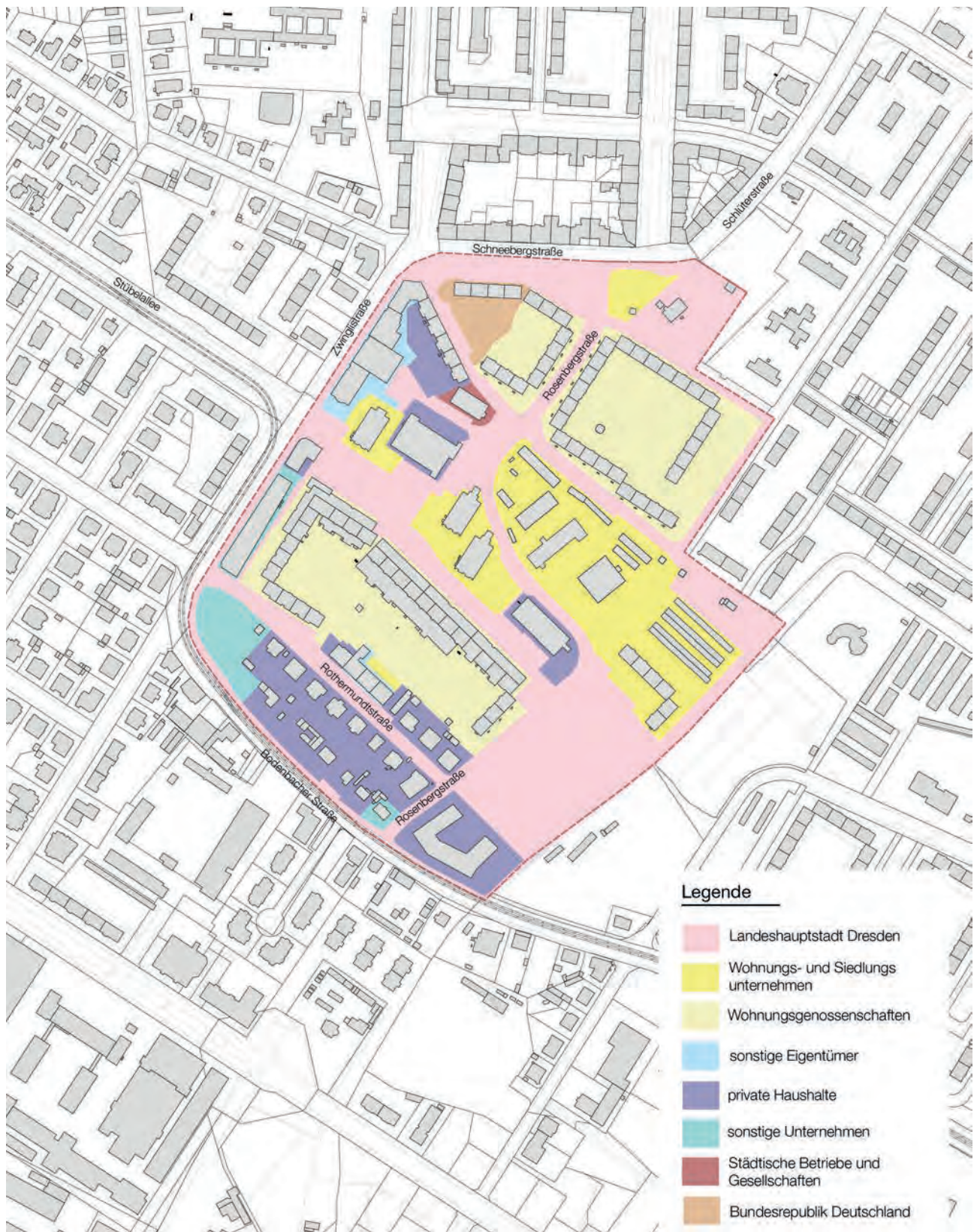
Sächsische Meilenblätter von 1781-1810 aus: Themenstadtplan Dresden





Themenkarte 1: Denkmäler





Themenkarte 2: Eigentumsverhältnisse

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Grundsätzlich weist das Untersuchungsgebiet eine heterogene Struktur der Eigentumsverhältnisse auf. In den Randbereichen zur Zwinglistraße und Bodenbacher Straße ist die historische Parzellierung der gründerzeitlichen Grundstücksbildung noch gut zu erkennen. Die unterschiedlichen Eigentumsformen sind aber auch anhand der Bebauungsstruktur gut ablesbar: in Bereichen mit Einzelhäusern und Blockrandbebauung finden sich vor allem unterschiedliche private Eigentümer. Wohingegen der Bereich der Plattenbauten überwiegend im Besitz von Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsbaugenossenschaften fällt. Die Vonovia SE, die Wohnungsgenossenschaft Aufbau (WG Aufbau) und die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dresden-Ost (GWG Ost) sind die größten Wohnungsanbieter im Gebiet. Der Landeshauptstadt Dresden gehören neben den Straßenflächen (einschließlich der zentralen Fußgängerzone mit dem Straßennamen „Altgruna“), der Rothermundtpark mit angrenzenden Teilflächen lediglich das Grundstück: Schneebergstraße 16 mit der „Villa Akazienhof“ und den dazugehörigen Freiraum, bzw. verwilderten Garten.

### 4.4 Städtebau

#### 4.4.1 Historische Strukturen

Die Themenkarte 3: Städtebau Bauzeiten/Geschossigkeit zeigt die Entstehungszeiten der Gebäude im Betrachtungsgebiet. Deutlich wird, dass durch die Zerstörungen 1945 und die Flächenanierung in den 1970er Jahren der historische Dorfkern Altgruna vollständig überformt wurde und nunmehr von den Wohntürmen und Plattenbauten städtebaulich dominiert wird. Historische Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sind nicht zuerkennen und die wenigen verbliebenen Spuren nur für Ortskundige sichtbar.

#### 4.4.2 Städtebauliches Erscheinungsbild

Innerhalb des Untersuchungsgebietes lassen sich verschiedene baugeschichtliche Zeitschichten räumlich ablesen:

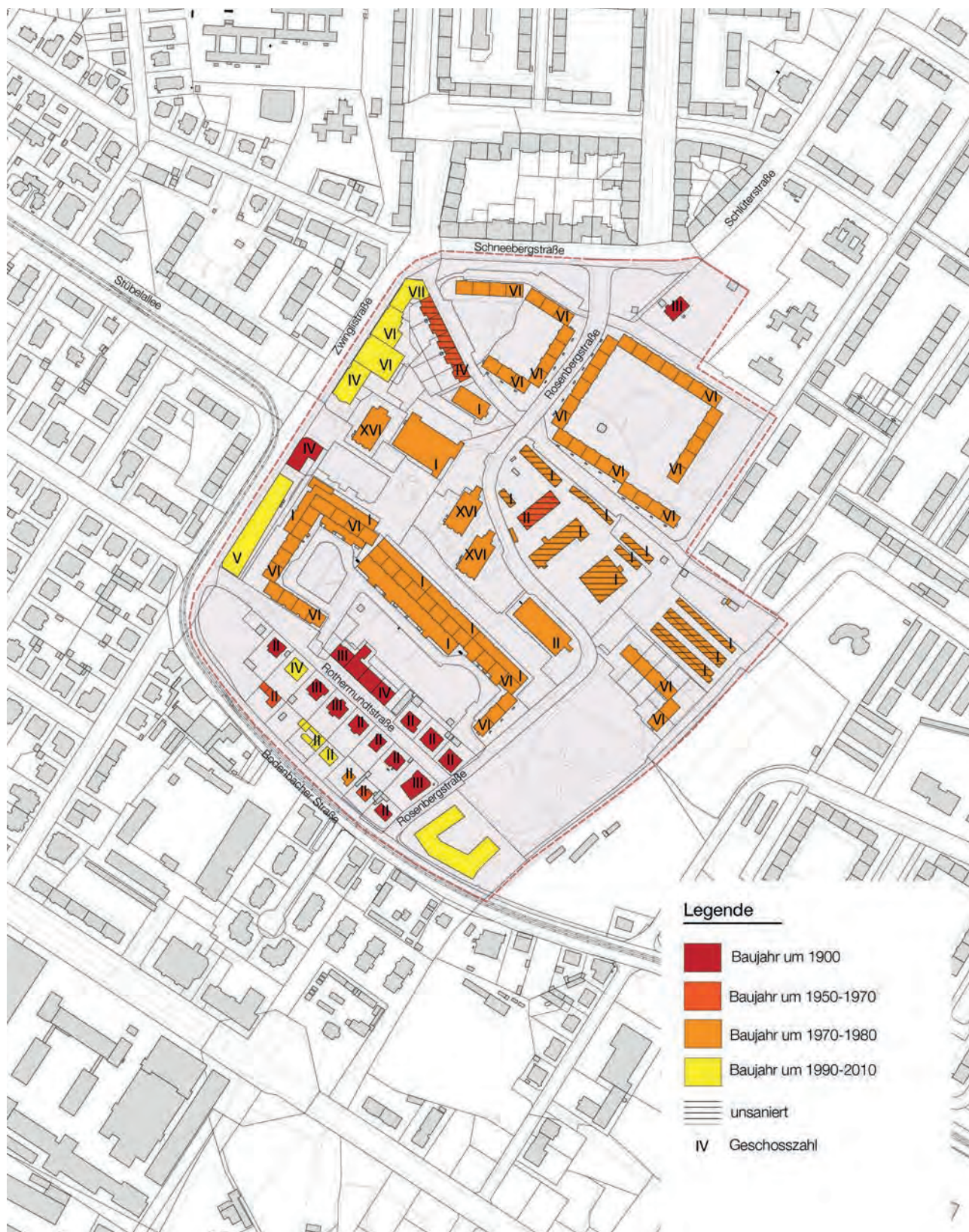
##### *70er Jahre Bebauung um zentralen Freiraum*

In geradliniger Weiterführung der Stübelallee schließt sich ein Freiraum bzw. eine Fußgängerzone an, welche die Mitte des Wohngebiets ausbildet und von Plattenbaustrukturen gerahmt ist. Weithin im Stadtgebiet sichtbar und städtebauliche Dominante bilden die drei Wohnhochhäuser mit 17 Geschossen in Verlängerung der Stübelallee.

Im Sinne der „Sozialistischen Stadt“ sind (hohe) Wohngebäude und (niedrigere) Gebäude mit gemeinschaftlichen Nutzungen (Cafés, Einkauf etc.) um einen Platzbereich gruppiert, der nur fußläufig oder per Fahrrad erschlossen ist. Die südlich der Fußgängerzone liegenden 5-geschossigen Baublöcke (Papstdorfer Straße) verfügen über vorgezogene Ladenvorbauten (Arkaden), die dem Gebiet den Charakter einer Einkaufsstraße verleihen. Gegenüberliegend befinden sich ein Ambulatorium (Ärztelhaus) und eine Kaufhalle. Im Norden bilden zwei Wohnblöcke (Calvinstraße/ Rosenbergstraße) mit jeweiligen Innenhof den Übergang des neuen Wohnkomplexes zur historischen Gründerzeitbebauung.

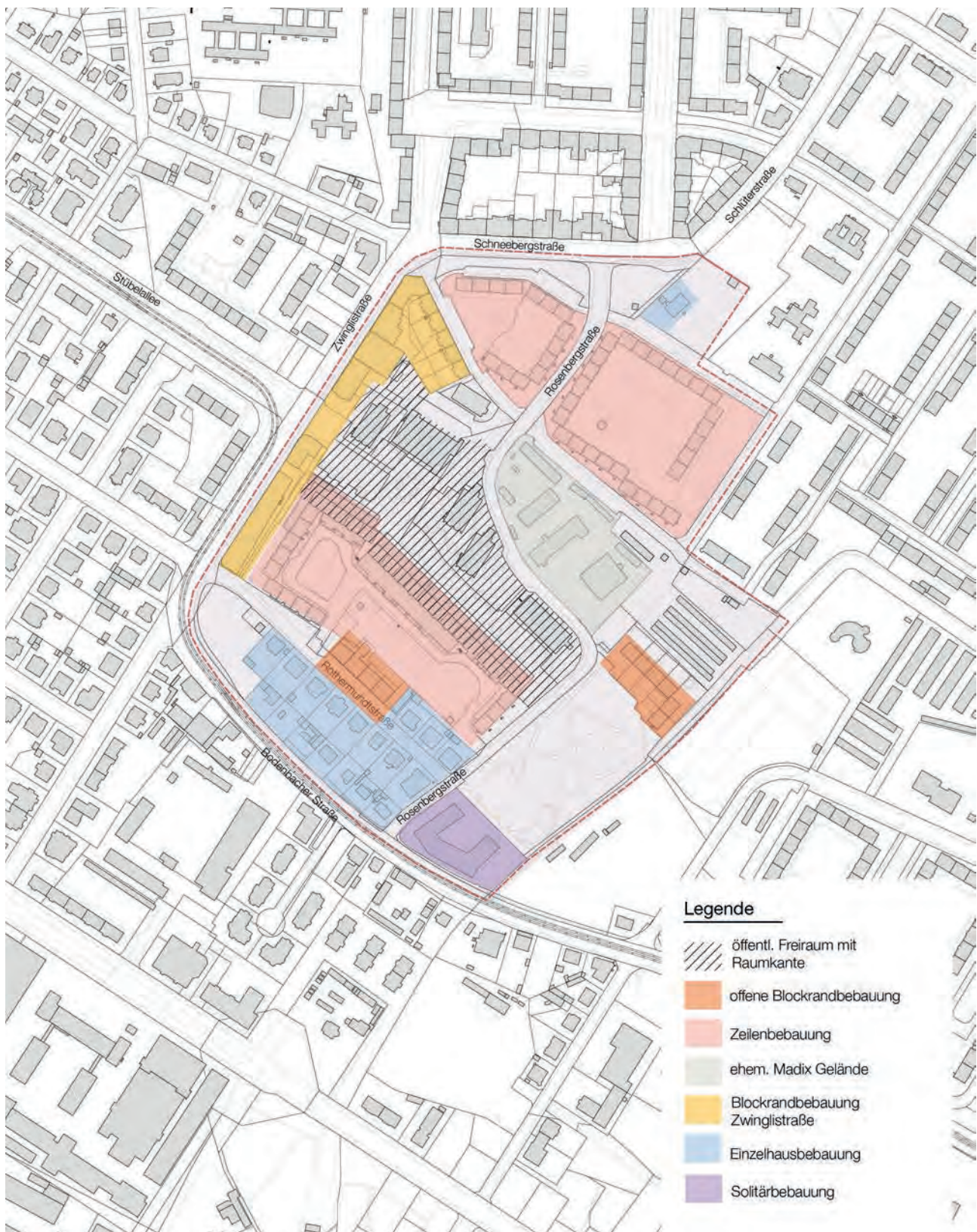
Papstdorfer Straße: Die 5-geschossige Plattenbauzeile Papstdorfer Straße 19-49 orientiert sich zusätzlich zum dahinterliegenden Innenhof, quasi rückwärtig eingeordnet, befinden sich die Hauseingänge zu den Wohnungen sowie die Andienung der Ladenzeilen. Der Innenhof vermittelt einen eher privaten Charakter, ist jedoch vorwiegend als Parkplatz und Anlieferungszone geprägt.





Themenkarte 3: Städtebau Bauzeiten/Geschossigkeit





Themenkarte 4: Städtebauliche Strukturen



Calvinstraße/ Rosenbergstraße: Im Gegensatz dazu sind die Innenhöfe der Wohnblöcke hier als „grüne Freifläche“ ausgebildet. Die Hauptzugänge und die Kfz-Anbindung einschließlich Parken befinden sich auf der hofabgewandten Seite. Diese von der klassischen Blockrandbebauung übertragene Zonierung führt zu klar strukturierten Freiraumnutzungen und Orientierung.

#### *90er Jahre Bebauung Zwinglistraße*

Die Bebauung der 90er Jahre entlang der Zwinglistraße empfindet ebenfalls den Charakter der Blockrandbebauung nach, die dahinterliegenden Gebäude aus den 1970er Jahren rutschen damit jedoch in die 2. Reihe. Es entsteht entlang des Bielatalweges ein passagenartiger Charakter, jedoch mit geringer Aufenthaltsqualität und ohne erkennbaren End- und Anfangspunkt.

#### *Einzelhausbebauung*

Entlang der Rothermundtstraße und der Bodenbacher Straße stellt die Einzelhausbebauung einen weitgehend homogenen Bereich dar und stellt einen Stadtraum mit hoher Qualität dar.

#### *Ehemaliges Madix-Areal*

Als eigenständiger Bereich schließt das ehemalige Madix-Gelände an die Plattenbausiedlungen an. Aufgrund der seinerzeit funktionalen Abgrenzung als Werksgelände nehmen die Gebäude keinen Bezug zu den umgebenden Strukturen auf. Da das Gelände nicht zugänglich ist, bildet es eine Barriere innerhalb des Gebiets und wirkt als Fremdkörper innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur. (Siehe auch Themenkarte 4: „Städtebauliche Strukturen“).

## 4.5 Nutzungsstruktur / Wirtschaftsstruktur

Das Angebot an Ladengeschäften wird vorrangig von kleinen Einzelhandelsunternehmen geprägt. Diese befinden sich hauptsächlich entlang der Zwinglistraße und im dahinterliegenden Bielatalweg sowie entlang der Ladenzeile/ Arkaden Papstdorfer Straße (Orientierung zum zentralen Freiraum).

Das angebotene Spektrum weist kleinflächige Dienstleistungsangebote und Handel (Bäcker, Schuhgeschäft, Blumen etc.) sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen auf. Büros findet man vereinzelt (z. B. Anwaltskanzlei im Bielatalweg). Ergänzt werden die kleinflächigen Angebote von zwei Lebensmittelmärkten (Norma-Markt, Papstdorfer Straße und Netto-Markt, Zwinglistraße).

Einzelne Handels- und Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie verteilen sich auf das ehemalige Kaufhallengebäude (Postelwitzer Straße 4) und die Erdgeschosszonen der drei Wohnhochhäuser.

Die Ladenzeile Papstdorfer Straße weist teilweise einen Leerstand bzw. eine Fluktuation an Gewerbeeinheiten auf. Soziale Angebote, wie der Seniorentreff (Fidelio) oder ein Familienzentrum (FZ Pauline) nutzen ebenfalls die Räumlichkeiten der „Ladenzeilen“. Eine der größten Einheiten im westlichen Teil der Ladenzeile wird von einer NORMA Filiale genutzt.

Das Ärztehaus (Rosenbergstraße 14) ist im Privatbesitz der verschiedenen ansässigen Praxiseinheiten. Das Gebäude ist in einem gut sanierten Zustand und ein hoch frequentierter Ort innerhalb des Gebiets. Gegenüber (in der Ladenzeile) befindet sich eine Apotheke.



Themenkarte 5: Nutzungsstrukturen



## 4.6 Soziale Angebote

### 4.6.1 Kindertagesstätten/ Schulen

Im Gebiet existieren keine Schulen oder Kindergärten. Die nächstgelegenen Standorte sind:

- Integrations-Kindertagesstätte Musica, Junghansstr. 52
- Kita „Kinderhaus Trend 2000“, Comeniusstr. 135 a
- Integrations-Kita „Grunaer Käfer“, Comeniusstr. 135
- Integrations-Kindertagesstätte „Spielkiste“, Liebstädter Straße 31
- Kinderkrippe „Flohzirkus“, Junghansstraße 36
- 108. Grundschule, Hepkestraße 28
- 96. Grundschule, Liebstädter Straße 37
- Hans-Erlwein-Gymnasium, Eibenstocker Straße 30

Die unmittelbare Nähe dieser Einrichtungen versorgt Altgruna ausreichend mit den benötigten Plätzen ( vgl. Themenkarte 5)

### 4.6.2 Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Familien

Im Untersuchungsgebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit und der Familienarbeit. Unterschiedliche freie Träger betreiben unter anderem:

- das Streetworkbüro und Stadtteilprojekt „sofa 9“ (Rosenbergstraße 12)
- das Kinder- und Jugendhaus „Schieferburg“ (Liebstädter Straße 29, östlich benachbart zum Gebiet)
- das Familienzentrum „Pauline“ (Papstdorfer Straße 41)
- das Eltern-Kind-Büro (Rosenbergstr. 10)

Als städtische Einrichtung ist die Bibliothek Dresden Gruna (Papstdorfer Straße 13) vertreten.

### 4.6.3 Menschen mit Behinderung

Der Verein Lebendiger leben! e.V. (Rosenbergstraße 10) bietet Selbsthilfe sowie Beratung für Frauen mit Behinderungen an. In den Räumlichkeiten ist auch eine Begegnungsstätte beheimatet.

### 4.6.4 Seniorinnen und Senioren

Die Volkssolidarität Dresden ist Träger der Seniorenbegegnungsstätte „fidelio“ (Papstdorfer Straße 25), einem sozialen und kulturellen Treffpunkt im Untersuchungsraum.

Darüber hinaus gibt es eine Seniorentagespflege im Sozial-Kulturellen Zentrum Gruna (Postelwitzer Straße 2), wo ebenso betreutes Wohnen angeboten wird. Träger ist auch hier die Volkssolidarität Dresden.

Im südlichen Bereich am Rothermundtpark befindet sich das Seniorenpflegeheim Haus Elbwiesenhof (Bodenbacher Straße 47). Darüber hinaus sind drei Pflegedienste im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets vertreten.

## 4.7 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

### 4.7.1 Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung im Untersuchungsraum Altgruna stieg in den letzten Jahren leicht und lag 2018 bei 47,2 Jahren. Damit ist der Altersdurchschnitt um 4,2 Jahre höher als im gesamtstädtischen Vergleich.

Der Anteil der Kinder bis 12 Jahre und der Jugendlichen zwischen 12 und 17 Jahren liegt mit 12,5 % unter dem städtischen Durchschnitt von 16,8 % im Jahr 2019.

Der Anteil der mindestens 65-Jährigen im Untersuchungsraum liegt mit 35,2 % im Jahr 2019 sehr deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 21,9 %. Eine Ursache für diesen hohen Anteil an älterer Bevölkerung wird vor allem in der Wohnungsvergabepraktik unmittelbar nach Fertigstellung der Plattenbauten in den 1970/80er Jahren gesehen. Insbesondere junge





Themenkarte 6: Soziale Infrastruktur



Familien erhielten damals eine Wohnung zugeteilt. Diese altersmäßig recht homogene und einst junge Bewohnerschaft mit ihrer starken Wohnortbindung ist die große und betagte Bevölkerungsgruppe von heute im Untersuchungsraum Altgruna.

#### 4.7.2 Ausländische Bevölkerung

Im Untersuchungsraum Altgruna nimmt der Anteil der ausländischen Bevölkerung zu und lag 2019 bei 5,4 %, damit jedoch noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,4 %.

#### 4.8 Einkommensverhältnisse

Mit 4,2 % in 2019 liegt die Arbeitslosenquote im Stadtteil 57 Gruna etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 4,5 %. Auffällig sind starke kleinräumige Unterschiede im Untersuchungsraum. So lag im statistischen Bezirk „576 Gruna Papstdorfer Straße“ die Arbeitslosenquote im Jahr 2017 mit 8,4 % bzw. 8,2 % doppelt so hoch wie im Durchschnitt des Stadtteil Gruna bzw. der Gesamtstadt. Der Anteil der arbeitslosen erwerbsfähigen Bevölkerung, die 2019 Leistungen nach SGB-II bezog, liegt bei 6,4 % und damit unter dem städtischen Durchschnitt von 7,6 %. Auch hier gibt es innerhalb des Untersuchungsraumes Unterschiede. So lag der Anteil der SGB-II Beziehenden im Jahr 2017 im statistischen Bezirk „576 Gruna Papstdorfer Straße“ bei 13,4 %.

#### 4.9 Verkehr/ Erschließung

Der Untersuchungsraum Altgruna ist für den motorisierten Individualverkehr über Bodenbacher Straße, Zwinglistraße/Schneebergstraße/Schlüterstraße angeschlossen.

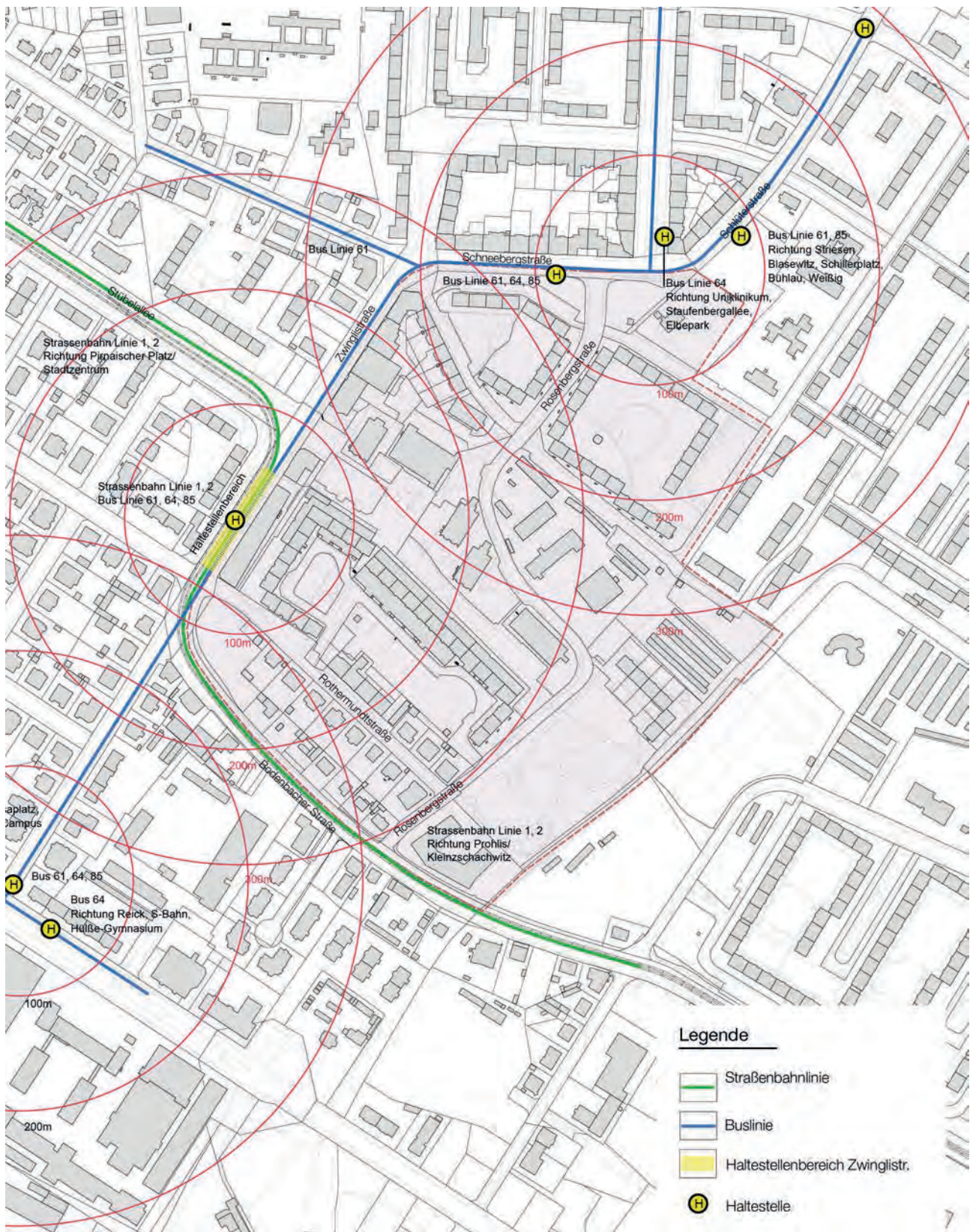
##### 4.9.1 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr verläuft in Form eines ÖPNV-Rings am Rande des Gebiets, quert dieses jedoch nicht. Die Zwinglistraße ist ein bedeutender Knotenpunkt im Öffentlichen Personennahverkehr Dresdens. Hier besteht eine gute Vernetzung den Straßenbahnlinien 1(Prohlis - Leutewitz), 2 (Kleinzschachwitz - Gorbitz) . Zum Unicampus fährt Linie 61. Die Buslinien 85 und 64 verbinden in die südlichen Stadtgebiete Mockritz/Südhöhe und Reick. Die Straßenbahnlinien verkehren im 10-Minuten-Takt, die Buslinien im 20-Minuten-Takt. Alle Haltestellen sind barrierefrei ausgebaut. Die S-Bahnstrecken der Linie 1 (Meißen - Schöna) und der Linie 2 (Dresden Flughafen - Pirna) liegen etwa 1,5 Kilometer vom Untersuchungsraum entfernt und sind über die Buslinien 61 (über S-Bahnhof Dresden Strehlen) und 64 (über S-Bahnhof Dresden Reick) mit ÖPNV angeschlossen. Im Untersuchungsgebiet an der Rothermundtstraße 1 befindet sich ein carshring-Stellplatz des Anbieters teilAuto. Das Planungsgebiet ist somit sehr gut an den Nahverkehr angebunden.

##### 4.9.2 Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Hauptverkehrsstraßen Bodenbacher Straße (südlich), Zwinglistraße (westlich) und Schneebergstraße (nördlich) begrenzt und durch die untergeordneten Straßen Rosenbergstraße, Rothermundtstraße und Calvinstraße erschlossen. Der Verlauf der Rosenbergstraße wurde mit der Neubebauung in den 1970er Jahren verändert - führte sie vorher als geradlinige, durchgängige





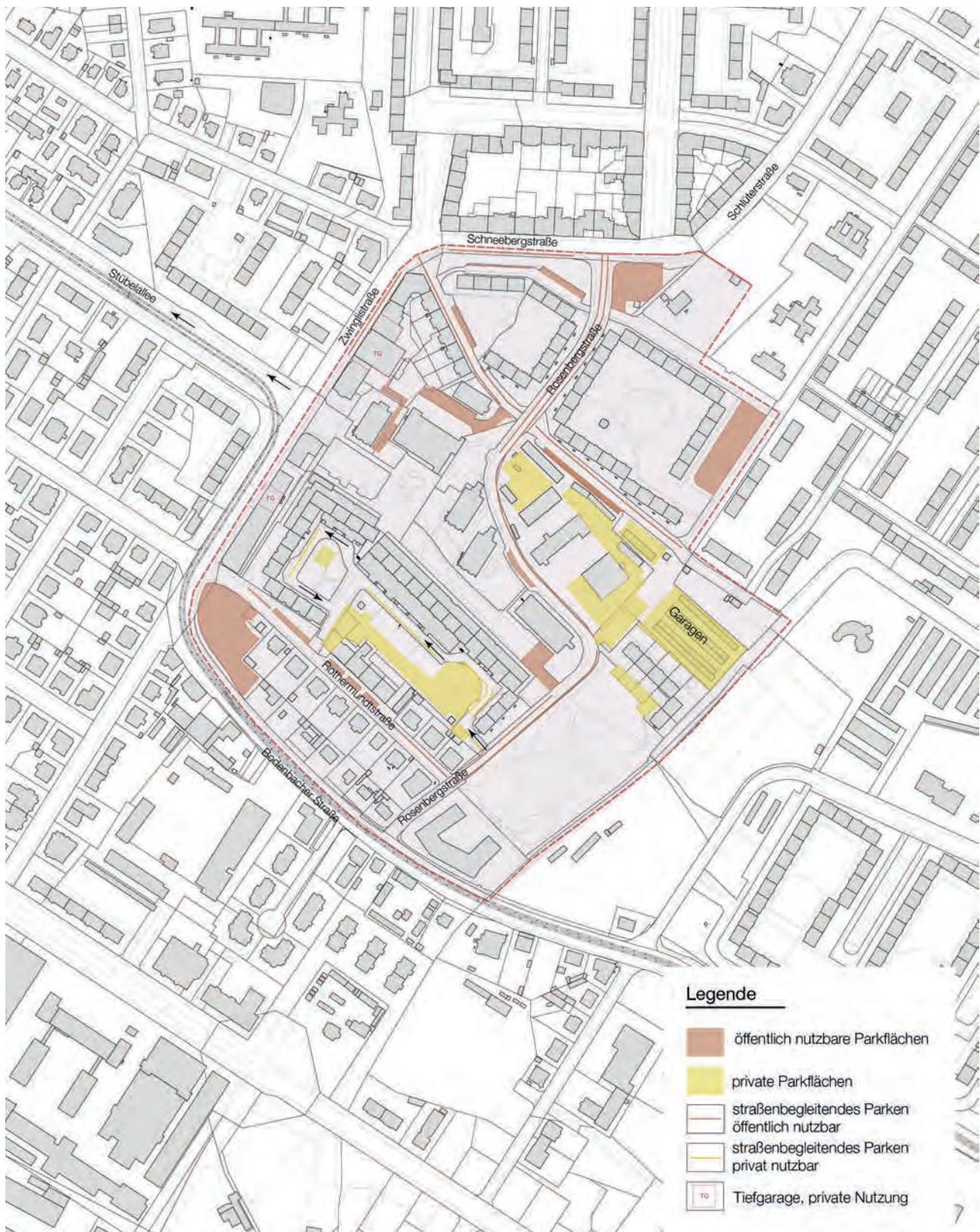
Themenkarte 7: ÖPNV





Themenkarte 8: Straßen- und Wegeverbindungen





Themenkarte 9: Ruhender Verkehr



Straße von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet, verläuft sie heute bogenförmig bis zum Rothermundtpark und mündet hier an die Bodenbacher Straße.

Als beschränkt befahrbare Straße bzw. Privatstraße erschließen Bielatalweg und Papstdorfer Straße (Einbahnstraße) die Wohn- und Geschäftsgebäude im südlichen Bereich.

Ostrauer Straße und Postelwitzer Straße ergänzen die Anbindung des nördlichen Areals.

Die auf „Altgruna“ zuführende Stübelallee ist von der Zwinglistraße bis zum Großen Garten in Höhe der Karcherallee nur als Einbahnstraße zu befahren. ( vgl. Themenkarte 9: Ruhender Verkehr)

#### 4.9.3 Radverkehr

Ein Angebotsstreifen für den Radverkehr begleitet die Bodenbacher Straße zw. die Verlängerung - die Zwinglistraße. An der Zwinglistraße nördlich der Stübelallee gibt es aktuell keinen Radweg. Insbesondere sind die Übergänge in angrenzende Stadtteile für den Rad- und Fußgängerverkehr stark verbesserungswürdig, da Wegeverbindungen unterbrochen, teilweise zurückgebaut, an

Querungsstellen mit Verkehrssicherheitsdefiziten oder unübersichtlich sind.

Verschiedene Wegebeziehungen im Quartier wie zum Beispiel die Rosenbergstraße und die Zwinglistraße befinden sich in einem schlechten Zustand, sie sind zu schmal und weisen eine schadhafte Oberfläche auf oder sind nicht öffentlich gewidmet. Die Durchgängigkeit des Rad- und Fußwegenetzes zwischen der Rosenbergstraße und der Junghansstraße ist im Untersuchungsgebiet nicht gegeben und führt zu Konflikten. Auch im Interesse der zahlreich wohnhaften Rollstuhlfahrer und Rollatoren-Nutzer sollten durchgängige Fuß- und Radverbindungen mit harten und gut rollbaren Belägen geschaffen werden.

Für eine klimafreundliche Mobilität sollten sowohl Stellplätze für carsharing als auch komfortable Fahrradabstellmöglichkeiten für Gewerbe- und Wohnbauten, sowohl im Bestand als auch im Neubau vorgesehen werden.

#### 4.9.4 Fußgängerverkehr

Prägend für das Gebiet ist die zentrale Fußgängerzone von der Zwinglistraße nach Südosten zum Rothermundtpark bzw. Rosenbergstraße die stark frequentiert ist. In seiner Ausrichtung ist der „Boulevard“ gut ablesbar, die Durchlässigkeit und Verknüpfung mit den angrenzenden Freiräumen ist jedoch nicht durchgängig gewährleistet.

Anfangs- und Endpunkt des zentralen Freiraums treten kaum wahrnehmbar in Erscheinung und sind unklar definiert. Die Platzsituation am Ärztehaus an der Rosenbergstraße wird durch den bestehenden Parkplatz besetzt und es kommt zu Nutzungsüberlagerungen von Fußgänger, Radverkehr und MIV.

Der stark frequentierte Übergang von der Fußgängerzone Altgruna über den Parkplatz Ärztehaus in Richtung Rothermundtpark bildet eine besondere Gefahrenstelle. Aufgrund der fehlenden räumlichen Ordnung kommt es sowohl zu Konflikten zwischen Passanten und dem ruhenden Verkehr in Form aus- und einparkender PKW. Verschärft wird die Situation unter anderem durch schadhafte Oberflächenbeläge. Der Gehwegbestand resultiert sowohl vom Belagsmaterial als auch seiner Führung überwiegend aus der Erbauungszeit. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen (Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren) und für Familien mit Kinderwagen ist die Benutzung nur eingeschränkt möglich.

Von der Zwinglistraße bestehen drei fußläufige Zugänge ins Gebiet, der Zugang von den Straßenbahnhaltestelle (Zwinglistraße) führt auf die vorgelagerte Ladenzone Papstdorfer Straße 19 zu. Ein breiter Zugangsbereich von der Zwinglistraße befindet sich zwischen den Häusern Zwinglistraße 36 und 40. Er ist städtebaulich unzureichend angebunden und in der Gestaltung mangelhaft. Der Zugang ist dunkel, weiterführende Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Auch die beiden fußläufigen Durchgänge von Süden über den Innenhof der Papstdorfer Straße wirken durch die Gebäudestellung schmal und dunkel.

Die weiteren Zugänge ins Plangebiet bzw. die Verknüpfung von außen sind zum Teil schwierig zu finden und versteckt. So ist beispielsweise die Verbindung von der Junghansstraße (von Norden kommend) etwas verborgen, ohne visuelle Orientierung und sehr schmal, so dass es hier zu Konflikten zwischen Fuß- und Radverkehr gibt.

Auch die Anknüpfung an den Blasewitz-Grunauer Landgraben und eine durchgängige fußläufige Verbindung entlang des Gewässers und des Grünzugs ist nicht gegeben und nur in Teilabschnitten möglich. Alle vorhandenen Verbindungswege für Fuß- und Radverkehr über den Blasewitz-Grunauer-Landgraben werden stark frequentiert, sind jedoch räumlich schwer ablesbar.

Das ehemalige Madix-Gelände kann nicht gequert werden und bildet einen noch unzugänglichen Stadtraum.

Die Anbindungen nach Osten zu den Kleingartenanlagen und dem Kinder- und Jugendzentrum „Schieferburg“ (s. Soziales) ist nicht unmittelbar erreichbar. So sind es von der Kreuzung Calvinstraße/Junghansstraße zur „Schieferburg“ nur ca. 100 m Luftlinie, die kürzeste mögliche Wegstrecke über den Rothermundtpark, den Landgraben, die Liebstädter Straße und die Kleingartenanlage jedoch etwa 500 m lang.



Barrierefreie Zugänge Gewerbe/Bibliothek



Fußgängerunfreundlicher Übergang zum Rothermundtpark



Trampelpfad über Wiese am Rothermundtpark



#### 4.9.5 Barrierefreiheit

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (ebenes Gelände) ist das Gebiet für Mobilitätsbehinderte gut erschlossen. Vor allem die Erreichbarkeit der Gewerbeeinheiten ist durch die teilweise vorhandenen Rampen (Bielatalweg) gegeben. Allerdings sind besonders die durchgängigen Fußwegeverbindungen nur unzureichend mit harten und gut rollbaren Belägen ausgestattet. Die Hauseingänge sind nur teilweise barrierefrei gestaltet, meist führen 2-3 Stufen zum Eingang. Die Gestaltung für Sehbehinderte und blinde Menschen bleibt hinter dieser Gestaltung zurück - Blindenleittreifen finden sich lediglich im Haltestellenbereich Zwinglistraße, Stufen und Absätze sind nicht entsprechend farbig markiert. Insgesamt bietet das Gebiet vor allem aufgrund seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und kurzen Wege zu öffentlichen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs eine gute Ausgangslage für die Gestaltung eines barrierefreien Wohnnahen Zentrums.

#### 4.10 Grün- und Freiflächen

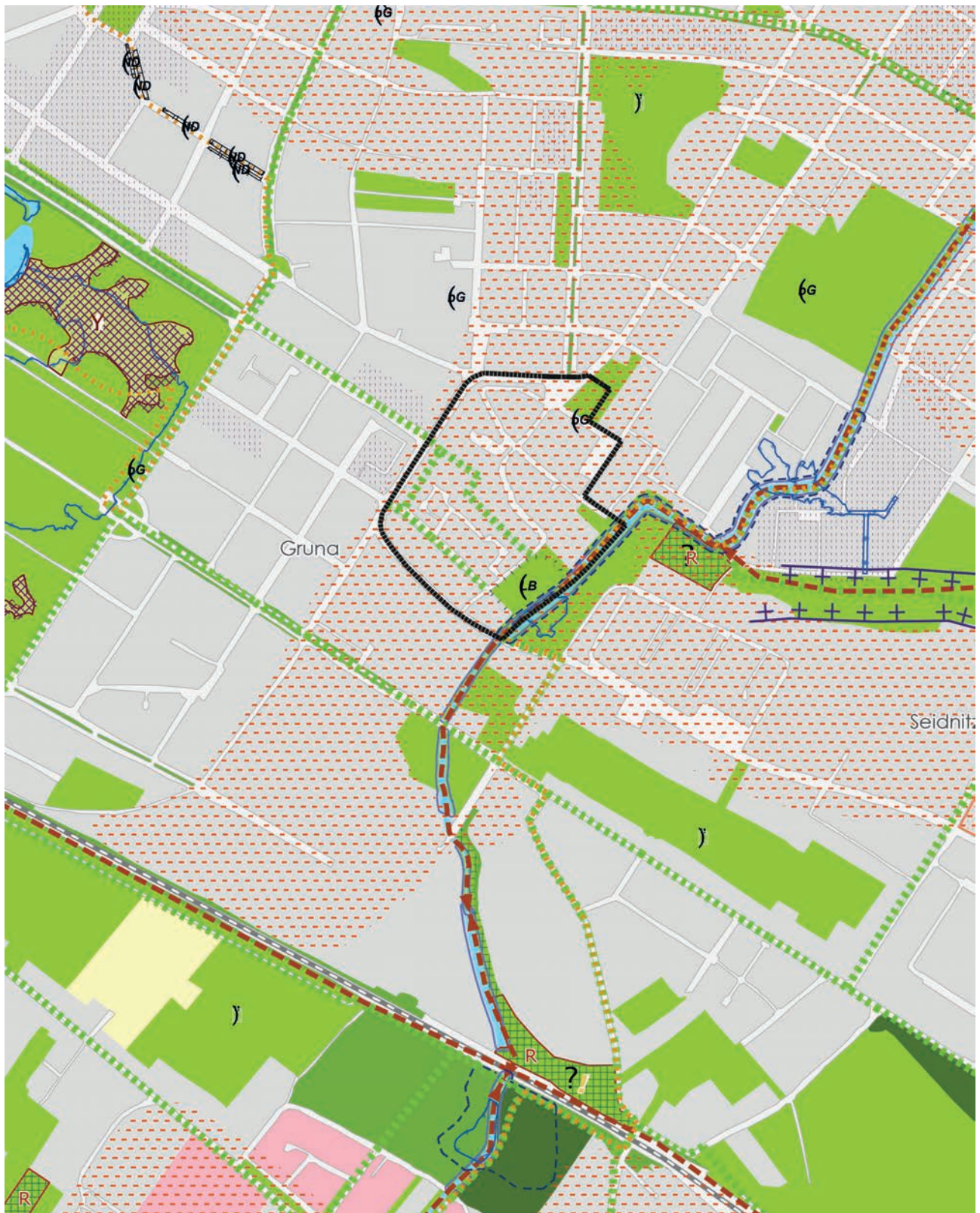
##### *Großer Garten*

Eine übergeordnete Rolle spielt der „Große Garten“ als größte Parkanlage in Dresden. Er bietet als denkmalgeschützte Parkanlage aus der Barockzeit hohe Aufenthaltsqualitäten und stellt mit seiner außerordentlich hohen Artenvielfalt und sehr bedeutenden Ausgleichsfunktion für die klimatische und lufthygienische Belastung einen zentralen Baustein im Grünverbund dar.

##### *Rothermundtpark*

Als große zusammenhängende Grünfläche weist der öffentliche Park hohe ökologische Qualitäten auf und ist als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt. Mit seinem wertvollen Altbaumbestand und dem Spielangebot (Spielplatz und Skateranlage) stellt er eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersklassen dar. Der Park unterliegt einem sehr hohen Nutzungsdruck. Sowohl die Anbindung des Parks an die umliegenden Wohngebiete über Geh- und Radwege als auch die Einbindung des Parks in das Grün- und Freiflächensystem ist nur mangelhaft ausgeprägt.

Es besteht die Möglichkeit, den Park durch die nördlich angrenzende öffentliche Rasenfläche zu erweitern und zu qualifizieren. Der Jugendspielfeldbereich im südlichen Teil wird aktuell neu geplant (Skateranlage, Tischtennis). Auch eine Verbindung zum angrenzenden Blasewitz-Grünaer Landgraben birgt ein großes Potential.



Karte des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes des Landschaftsplanes, Ausschnitt Altgruna



### *Blasewitz-Grunaer-Landgraben/übergeordnete Grünverbindung*

Am östlichen Rand des Rothermundtparks verläuft der Blasewitz-Grunaer Landgraben, ein Gewässer zweiter Ordnung, das bereits in den Messtischblättern von 1900 verzeichnet ist. Derzeit erfüllt der Landgraben weder eine ausreichende technische Funktion für die Hochwasservorsorge, noch ist er als Grün- und Freiraum erlebbar.

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, den ökologischen Zustand und die Erlebbarkeit des Gewässers sowie den Hochwasserschutz durch eine Vielzahl von Maßnahmen zu verbessern. Eine Studie (Rehwaldt Landschaftsarchitekten) zeigt, dass es dafür eine weiträumigere Gebietsentwicklung mit einer grundlegenden räumlich-funktionalen Neuordnung von Flächen bedarf.

### *Fußgängerbereich/Zentraler Freiraum*

Prägend für das Wettbewerbsgebiet ist die öffentliche Fußgängerzone (Straßenname Altgruna). Zentrales Element ist der steinerne und als Raumsulptur gestaltete „Findlingsbrunnen“. Für die Sanierung des Findlingsbrunnen laufen aktuell Planungen, die Bauausführung ist für 2023 vorgesehen. Der Brunnen wurde in den 1980er Jahren geplant und 1991 fertiggestellt. Er ist ein beliebter Ort im Untersuchungsgebiet. Der befestigte Platz am Findlingsbrunnen erstreckt sich bis an die Ladenpassage heran. Hier befindet sich ein Baumraster mit Rundbänken.

Eine dichte Kastanienbaumreihe führt von dort durch den linearen (ost-west verlaufenden) Freiraum, der südlich durch die Ladenzeile (Papstdorfer Straße) und nördlich durch die Wohntürme und offenen Grünräumen (Rasen- bzw. Wiesenflächen) gefasst ist. Die Oberflächen sind überwiegend befestigt ohne erkennbares Konzept und überwiegend in einem überholungsbedürftigen Zustand. Im Bereich um den Findlingsbrunnen ist Granitpflaster verwendet, es gibt großflächig mit Betonplatten versiegelte Bereiche.

Insgesamt lassen die Ausstattung und Materialitäten sowie die Nutzungsmöglichkeiten die Freiräume wie eher zufällig nebeneinander wirken statt sie als zusammenhängenden Freiraum zu begreifen und führen zu undefinierten und untergenutzten Freiflächen. Die Raumabfolge der unterschiedlichen Platzsituationen und Grünräume (Zwinglistraße Freiraum, Platz Findlingsbrunnen, Allee, Platz am Ärztehaus, Rothermundtpark) ist nicht erlebbar.

Im Bereich der Punkthochhäuser sind deutliche Gestaltungsdefizite im Freiraum vorhanden.

### *Wohnninnenhöfe*

Große zusammenhängende Freiraumbereiche finden sich auch im Inneren der Wohnblöcke. Die Grünflächen in den Wohnblöcken haben zum Teil einen umfangreichen Baumbestand. Die Hofflächen die zum Teil mit Spielplätzen ausgestattet sind, befinden sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft und sind den Plattenbauten zugeordnet aber grundsätzlich zugänglich. Die Innenhöfe der Papsdorfer Straße sind jedoch vorwiegend als Parkplatz und Anlieferungszone geprägt.

### *Straßenbäume*

Es gibt zahlreiche Straßenbäume in gutem Zustand. In der Rosenbergstraße 1-11 ist eine Ergänzung des Straßenbaumbestandes vorgesehen. In anderen Straßen im Untersuchungsgebiet wurden bisher aufgrund von schmalen Gehwegen und Straßenquerschnitten keine Straßenbäume gepflanzt. Hier ist zu prüfen, ob andere Möglichkeiten bestehen, mit denen einer Überwärmung entgegen zu wirken ist.



Themenkarte 10: Grünstrukturen



#### 4.11 Stadtklima

Die stadtklimatische Bestandssituation des Untersuchungsgebiets ist geprägt von einer mittleren Überwärmung, partiell von hoher und sehr hoher Überwärmung, beispielsweise im zentralen Fußgängerbereich Altgruna. Gemäß der Planhinweiskarte Stadtklima liegt das Untersuchungsgebiet vollständig in einer Stadtklima-Sanierungszone.

Bisher existieren im Untersuchungsgebiet zwei Gründächer (Zwinglistraße 42, Junghansstraße 54), jedoch keine Fassadenbegrünungen. Es sind keine Solardächer vorhanden obgleich das Solarpotential-Dachkataster im Themenstadtplan eine gute Eignung für die meisten Dächer zeigt.

Für das Mikroklima hat die Grünfläche des Rothermundtparks eine ausgleichende Wirkung. Der Altelbarm, der vom Blasewitz-Grunaer Landgraben weiter nach Osten verläuft, fungiert als Luftleitbahn. Die offenen Rasenflächen der zentralen Fußgängerzone (Altgruna) ermöglichen eine Kaltluftentstehung im Gebiet.

Retentionsflächen zur Aufnahme von Niederschlagswasser, wie zum Beispiel feuchte Vegetationsflächen und oberirdische Mulden zur Kühlung und Verdunstung fehlen im Wettbewerbsgebiet. Für das gesamte Untersuchungsgebiet sind lokale Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas vorzusehen.

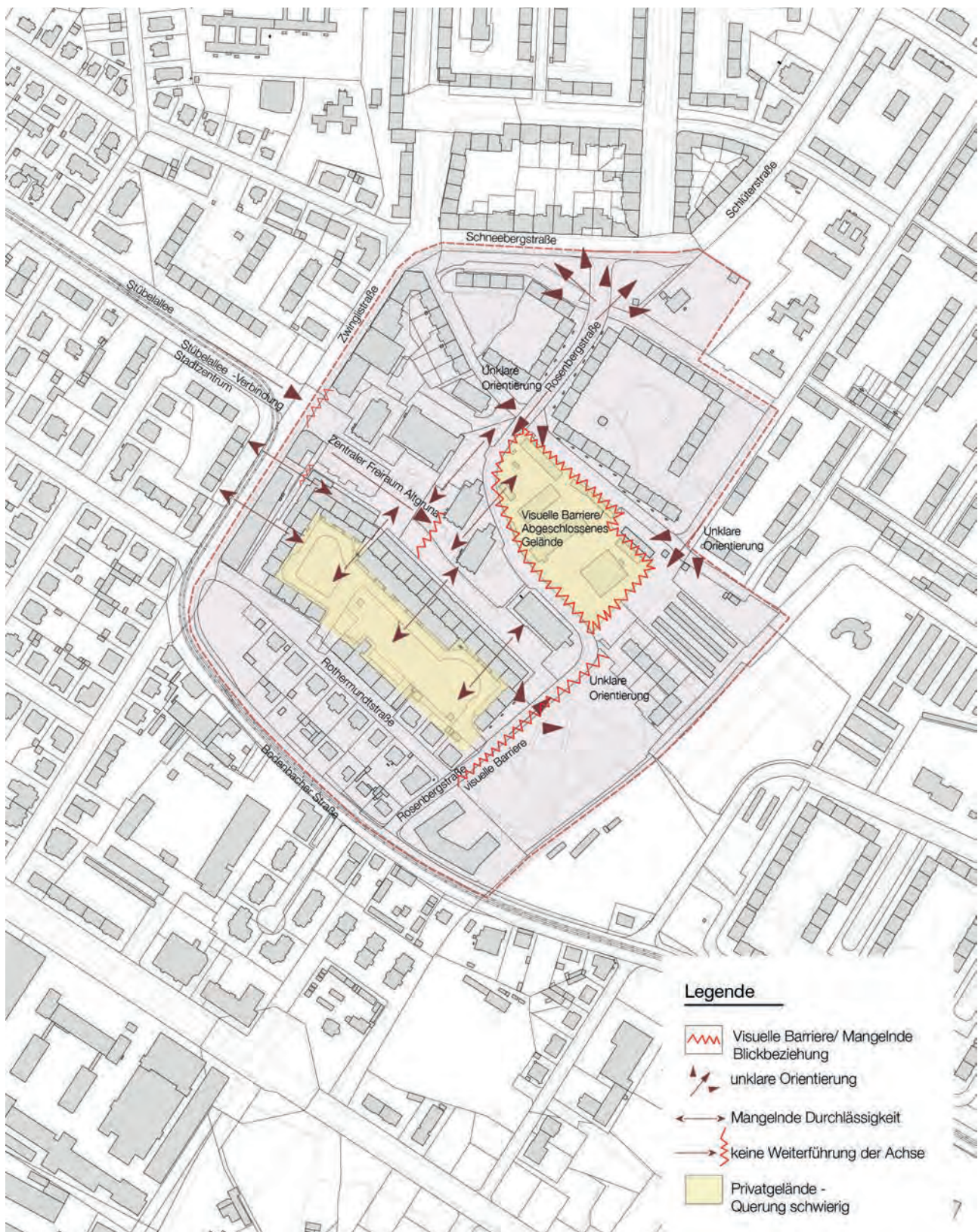
(vgl. auch Landschaftplan)

#### 4.12 Blickbeziehungen/ Barrieren

Die drei Hochhäuser mit 52 m Gebäudehöhe stehen in Verlängerung der städtebaulich bedeutenden Stübelallee und bilden einen weit sichtbaren und charakteristischen Blickpunkt. Die Fußgängerzone nimmt diese Ost-West Richtung der Stübelallee auf, dabei werden jedoch die auf den menschlichen Maßstab ausgerichteten Übergänge kaum überführt und nur teilweise herausgearbeitet. So gibt es innerhalb der Fußgängerzone keinen erkennbaren Anfangs- und Endpunkt. Die Abfolge der unterschiedlichen Platzsituationen und Grünräume ist kaum erlebbar.

Auch von Norden bzw. von der Schneebergstraße kommt fehlt eine charakteristische räumliche/visuelle Verknüpfung mit der Quartiersmitte. Der Einmündungsbereich in die Schneebergstraße/Rosenbergstraße ist räumlich unklar definiert und nicht gefasst. Der vorhandene Parkplatz und das leerstehende Gebäude der ehemaligen Villa Akazienhof liegen in einem städtebaulich bedeutenden Bereich, der jedoch stadträumlich seinem Potential nicht gerecht wird.

Auch weiter südlich entlang der Rosenbergstraße im Bereich der Kreuzung Rosenbergstraße, Calvinstraße, Postelwitzer Straße existiert ein undefinierter Zwischenraum ohne weitere stadträumliche Qualitäten für die Anwohnerschaft. Die Rückseite der ehemaligen Kaufhalle in Verbindung mit dem brachliegenden Madix-Gelände sowie der leicht erhöhte Altbaumbestand (Spuren des alten Dorfkerns) bilden ein ungeordnetes und nicht in das Stadtgefüge eingebundenes Flächenkonglomerat.



Themenkarte 11: Blickbeziehungen



## 5. Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Aufbauend aus der Analyse und Ergebnissen der Bürgerbeteiligung lassen sich für das Untersuchungsgebiet Altgruna Stärken und Chancen sowie Schwächen und Herausforderungen ableiten.

Auf folgende Stärken und Chancen kann aufgebaut werden:

- hohe Lagegunst durch Nähe zur Innenstadt sowie zum Großen Garten
- gute verkehrliche Anbindung durch ÖPNV mit barrierefreien Haltestellen und MIV
- Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot, soziale Infrastruktur gut vorhanden
- gemeinnützige Einrichtungen und offene Einzelangebote für unterschiedliche Zielgruppen, zum Beispiel Eltern-Kind, Kinder und Jugendliche, Familien, Senioren
- Autofreier Bereich im Zentrum Altgrunas und öffentlich nutzbarer Freiraum
- hoher Anteil an Freiräumen und gute Durchgrünung
- Entwicklungspotentiale auf zentral gelegenen Flächen (Madix-Gelände, Grundstück der ehem. Villa Akazienhof)
- Rothermundtpark als zentraler Naherholungsraum im Quartier
- Entwicklungspotenzial Blasewitz-Grunaer Landgraben und Umfeld

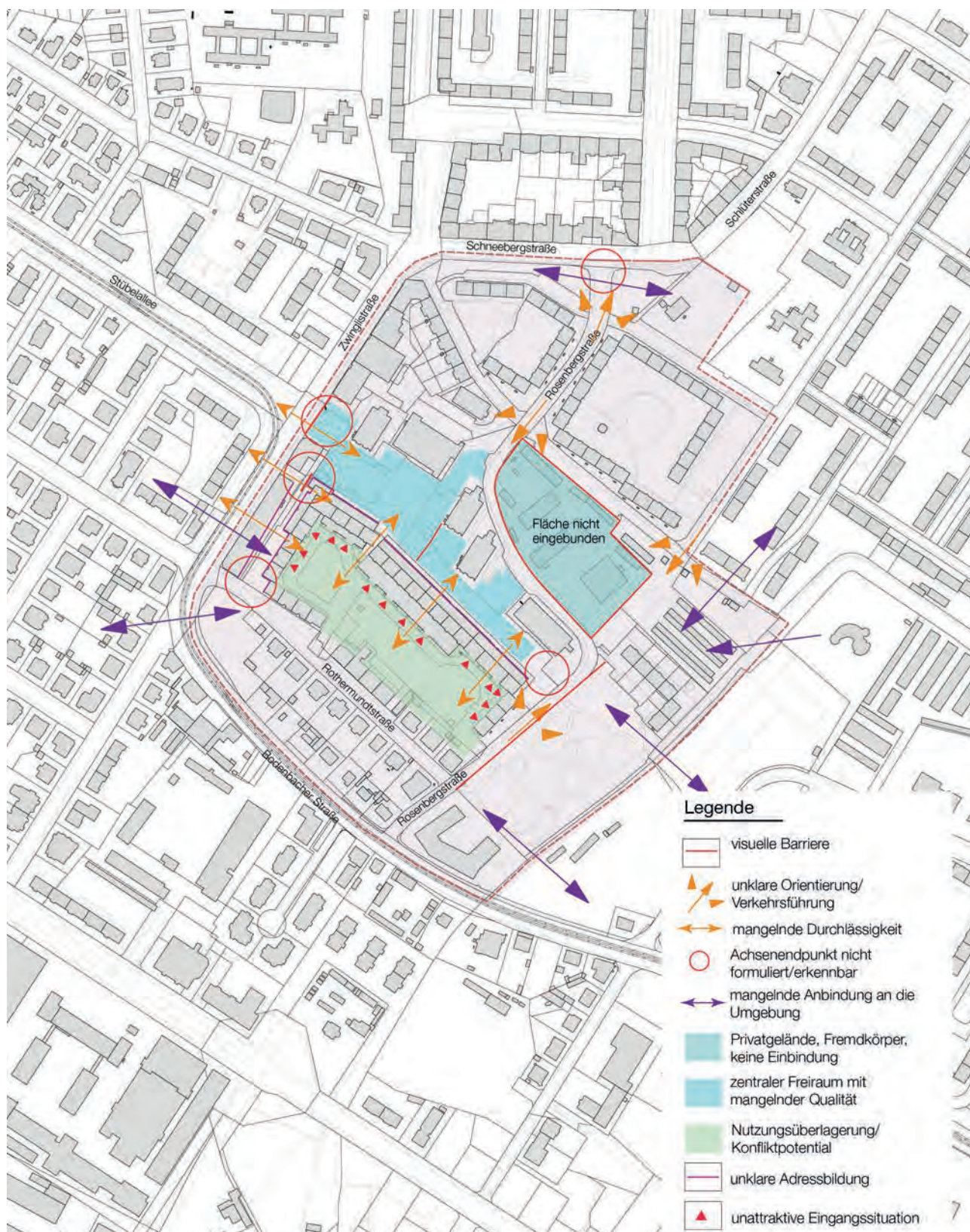
Schwächen und Herausforderungen für die künftige Entwicklung des Stadtquartiers Altgruna, denen durch geeignete Maßnahmen zu begegnen ist:

- teilweise undifferenzierter öffentlicher Raum in der Quartiersmitte und im Umfeld der Hochhäuser mit fehlender Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität
- fehlende stadträumliche Anbindung an umliegende Bereiche
- ungenügend vorhandene Verbindungen für Fuß- und Radverkehr zwischen den Wohngebieten und Freiräumen
- Stadtklimatisch stark überwärmte und vulnerable Bereiche mit hoher Bevölkerungsdichte
- Rothermundtpark mit hohem Nutzungsdruck und Übernutzungserscheinungen
- Blasewitz-Grunaer Landgraben als räumliche Barriere und nur geringem Erlebniswert
- Großflächige unzugängliche Brachfläche mit ruinösen Gebäuden (Madix-Gelände)
- Teilweise hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in Gebäudebeständen (westlicher Bereich der Calvinstraße, erhaltene Gründerzeitbauten)
- überdurchschnittlich hoher Anteil der über 65-Jährigen und teils ungenügende Durchmischung der Bevölkerungsstruktur
- Wohnungsangebot mit mangelnder Angebotsvielfalt
- teilweise unzureichende Adressbildung/Image
- Der ruhende Verkehr ist teilweise ungeordnet, die größeren Parkplätze (Bodenbacher Straße/Zwinglistraße, Schneebergstraße, und vor dem Ärztehaus) beschränken sich in ihrer Gestaltung ausschließlich auf die Zweckerfüllung. Sie sind nahezu vollversiegelt und ohne weitere räumliche Qualität für die Anwohnerschaft



Themenkarte 12: Potentiale





Themenkarte 13: Defizite



## 6. Bürgerbeteiligung

Um die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die städtebauliche Entwicklung und Stärkung Altgrunas einzubeziehen, hat das Amt für Stadtplanung und Mobilität gemeinsam mit den Akteurinnen und Akteuren im Stadtteil eine mehrstufige Bürgerbeteiligung initiiert.

Wie die Bürgerbeteiligung erfolgen soll, wurde zwischen der Landeshauptstadt Dresden und zahlreichen Akteuren aus dem Stadtteil gemeinsam abgestimmt. Dazu fanden im Januar und September 2020 zwei vorbereitende Workshops statt. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie Bürgerinnen und Bürger bei den künftigen Planungen zur Entwicklung und Stärkung von Altgruna beteiligt werden können.

Neben dem Amt für Stadtplanung und Mobilität und weiteren Fachämtern sowie den Stadtteilvereinen „In Gruna leben“ und Sigus e.V. wirkten als Akteure des Stadtteils folgende Vereine und Verbände mit: das Seniorenzentrum „fidelio“, das Familienzentrum Pauline, die ansässigen Kirchgemeinden, das Ärztehaus und der Kleingartenverband.

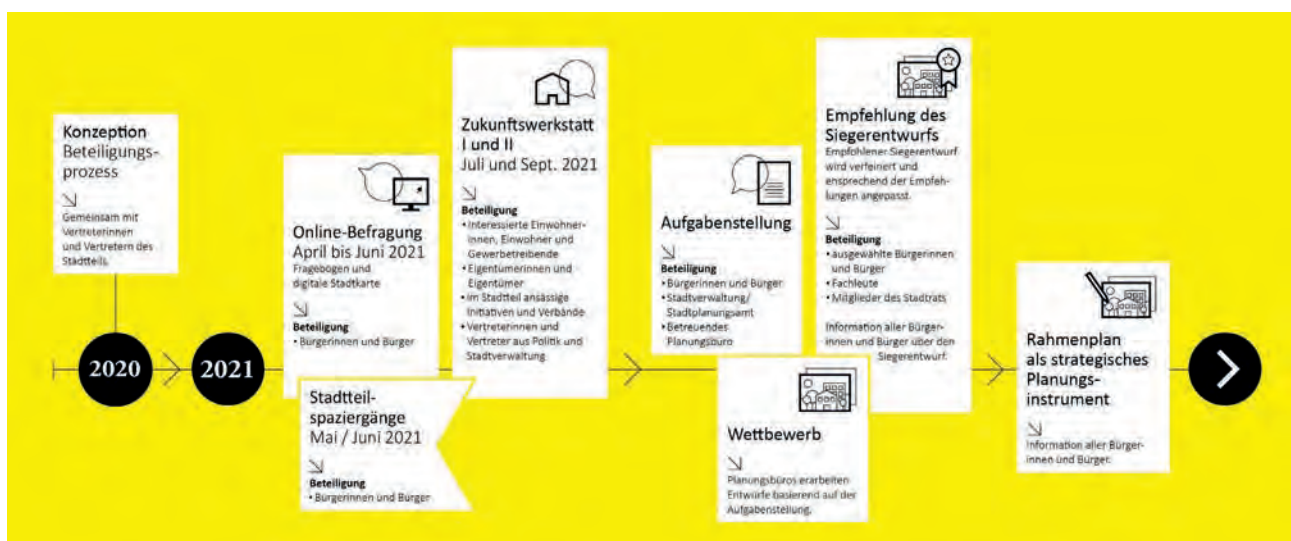
Ergebnis war ein abgestimmtes Konzept zur Bürgerbeteiligung mit dem Titel „Städtebauliche Entwicklung und Stärkung Altgrunas“.

Im April/Mai 2021 fanden parallel sowohl Online-Befragungen als auch thematische Stadtteilspaziergänge statt, bei denen erste Ideen und Wünsche der Bürgerschaft für die Entwicklung des Stadtteils gesammelt wurden.

Darauf folgten die Zukunftswerkstatt I am 10. Juli 2021 und Zukunftswerkstatt II am 18. September 2021. Gruppenarbeiten bildeten jeweils das Herzstück der Veranstaltung. In der ersten Werkstatt lag der Fokus auf den allgemeinen/ ortsunabhängigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Anhand der Ergebnisse der ersten Werkstatt sowie der Online-Beteiligung identifizierte das Amt für Stadtplanung und Mobilität vier Vertiefungsbereiche und zwei Querschnittsthemen, die von den Teilnehmenden intensiv diskutiert wurden.

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess sind in die Aufgabenstellung für dieses Verfahren eingeflossen. Die Ergebnisse der Online-Befragung und Stadtspaziergänge sowie die Gesamtdokumentation des Beteiligungsprozesses sind digitale Anlage dieser Auslobung.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.dresden.de/altgruna](http://www.dresden.de/altgruna)



Beteiligungsprozess Fahrplan





## Teil C - Aufgabenstellung

### 1 Aufgabe und Anforderungen

#### *Städtebauliches Konzept*

Inhalt der Entwurfsaufgabe ist die Erstellung einer städtebaulichen Leitidee zur Entwicklung und Stärkung des Stadtquartiers Altgruna.

Ziel ist es, die städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturen Altgrunas so zu qualifizieren und weiterzuentwickeln, dass der Stadtteil an Lebendigkeit gewinnt und sowohl räumlich als auch funktional besser in seine städtische Umgebung eingebunden wird und eine optimale Anpassung an den Klimawandel gewährleistet.

Dazu gehören das Aufzeigen einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Dienstleistungen sowohl im Gebäudebestand als auch in Neubauvorhaben. Weiterhin sind die Qualifizierung und Entwicklung der Freiräume, einschließlich der Straßen- und Verkehrsräume, mit vielfältigen Zielstellungen von verbesserter Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr, der Integration klimaverträglicher Mobilitätskonzepte, Erneuerung von Spiel- und Freizeitangeboten, Verknüpfung von Grünräumen, bis hin zur Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna in der Stadt Gegenstand dieser Aufgabe. Durch neue Qualitäten innerhalb des Areals sollen eine bessere Adressbildung und positive Impulse für das durch Wohnen geprägte Stadtteilzentrum geschaffen werden. Dies spielt sowohl für die bestehenden Gebäude, als auch für neue Baustrukturen eine wichtige Rolle. Dabei sollen sämtliche Gebäudestrukturen des äußeren Bereichs erhalten und in den Entwurf integriert werden. Die Gebäude im zentralen Bereich können strukturell neu geordnet und gestaltet werden, jedoch sind die vorhandenen Nutzungen sensibel zu behandeln und deren Spektrum zu erweitern.

Der Revitalisierung des sogenannten Madix-Geländes durch eine wohnbauliche Entwicklung kommt vor allem in Bezug auf die Vernetzung innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung zu. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Aufgabe ist die Definition

eines geeigneten Maßstabs und baulicher Dichte für dieses Gebiet. Sensibel sind die Erdgeschosszonen und verschiedenen Eingangssituationen der Hochhäuser und deren Integration in den (halb)-öffentlichen Raum zu behandeln. Die bestehenden Hochhäuser können im Erdgeschossbereich baulich ergänzt werden bzw. die Erdgeschossgrundrisse umgestaltet werden.

Weiteres Entwurfsziel ist Entwicklung einer dem Standort angemessenen Erschließung. Der Fokus ist dabei auf die Gestaltung von Wegeverbindungen und eine anwohnerfreundliche Vernetzung mit den umliegenden städtebaulichen Strukturen zu legen. Mittels des Konzeptes sollen wichtige Blickbezüge und Achsen wieder ablesbar gestaltet werden, sowie die Orientierung im Gebiet deutlich verbessert werden.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes sind Möglichkeiten zur Realisierung der Planung auch in Einzelabschnitten aufzuzeigen. Diese sollen nach ihrer Priorität für die Gebietsentwicklung gestaffelt werden.

#### *Nutzungskonzept*

Die Erweiterung des Nutzungsspektrums für das Areal ist wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung. Ziel ist es, einen zukunftsfähigen Stadtteil zu entwickeln, in welchem vielfältige (Um-)Nutzungsmöglichkeiten einen lebendigen Stadtteil mit hoher Lebensqualität ermöglichen, auch unter dem Gesichtspunkt der „Stadt der kurzen Wege“. Dazu gehören die Mischung von Wohnen und Arbeiten in geeigneter und angemessener Ausprägung und Maßstäblichkeit, die Durchmischung mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten sowie soziokulturellen Angeboten, entsprechend gestaltet in städtebaulich und freiraumplanerisch hoher Qualität. Die angedachte Neustrukturierung bietet die Chance, bestehende Strukturen zu qualifizieren, neue Baufelder und Freiräume zu erschließen und somit einen positiven Impuls zur Entwicklung des gesamten Gebietes zu geben. Eine Multicodierung sowohl von Freiräumen



wie auch baulichen Strukturen ist zu erwägen. Die Eigentümerin der drei Wohnhochhäuser als auch des Madix-Geländes strebt eine Aufwertung und Erhöhung der Vielfalt an Wohnangeboten an.

Entsprechend den Zielstellungen des Zentrenkonzepts soll das Wohnnahe Zentrum Zwinglistraße vor allem die Funktion einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung übernehmen. Angesichts der bislang discountlastigen Lebensmittelanbieter ist eine Ergänzung durch ein vollsortimentiertes Angebot (Supermarkt) anzustreben. Dessen Standort sollte sich innerhalb der Grenzen des Wohnnahen Zentrums befinden. Besonderer Wert wird auf die Qualifizierung der Wohnnutzungen im Gebiet gelegt. Der Fokus sollte auf einer schlüssigen Gesamtkonzeption für die Nutzungen im Plangebiet liegen.

#### *Freiraumkonzept*

Angestrebt wird die Stärkung des zentralen Freiraums als Anziehungspunkt für den Stadtteil. Einen wichtigen Aspekt bildet dabei die Vernetzung der Freiräume und Wegebeziehungen innerhalb Altgrunas und in die unmittelbare Umgebung. Für die Freiflächen und das Wegesystem sollen Vorschläge zur Gestaltung erfolgen. Die Freiräume sollen in ihren Funktionen und ihrer Gestalt qualifiziert und entwickelt werden, so dass die Idee eines lebendigen Stadtteils durch die Freiraumentwicklung unterstützt und angestoßen wird, idealerweise ergänzen sie das Nutzungskonzept und die Nutzungsvielfalt im Quartier. Dabei können identitätsstiftende Besonderheiten und/oder historische Spuren stärker herausgearbeitet werden. Die Verbesserung der Orientierung und Übersichtlichkeit sowie die Stärkung von Sichtbeziehungen werden als Voraussetzung für ein funktionierendes Quartier gesehen. Für den zentralen Freiraum ist eine Neustrukturierung vorzuschlagen. Weiterhin sind Vorschläge für eine wirksame Vernetzung mit den umgebenden Freiräumen

aufzuzeigen. Der Findlingsbrunnen ist als Identifikationsort zu erhalten.

Die Maßstäblichkeit des Gebietes sowie die räumliche Gliederung werden durch bestehende Gehölze wesentlich geprägt. Sensibel sind deshalb markante Bäume zu behandeln und in den Entwurf einzubeziehen. Für die Fläche des Rothermundtparks besteht bis zur Flurstücksgrenze nach Norden eine Erweiterungsmöglichkeit. Für den Blasewitz-Grunaer Landgraben ist eine Planung zur Renaturierung und teilweisen Umverlegung parallel in Arbeit. (vgl. Anlage: Studie BGL Rehwaldt)

Für die Freiraumentwicklung sollen zu den folgenden übergeordneten Fragestellungen Aussagen getroffen werden:

- Stadtklima: wie können Überhitzungstendenzen gemildert und der Klimakomfort im Gebiet verbessert werden, so dass je nach Temperatur- und Wetterentwicklung (Klimawandel) das Wohlbefinden der Bewohner\*innen gesichert ist?
- Regenwassermanagement: welche Lösungen werden für die Integration der Regenwasserbehandlung im Gebiet vorgeschlagen? Regenwasser soll möglichst im Gebiet versickert werden (Schwammstadt-Prinzip).
- Artenvielfalt: wie kann die Artenvielfalt im Gebiet trotz hoher Nutzungsansprüche verbessert werden?

#### *Mobilitätskonzept*

Die Anbindung an den ÖPNV und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist über die Zwinglistraße und Bodenbacher Straße gegeben. Das innere Plangebiet wird derzeit bis auf die Rosenbergstraße jedoch ausschließlich durch Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Dieses Prinzip ist zu erhalten und zukunftsfähig anzupassen. Eine ablesbare Differenzierung und klare Zonierung der inneren Verkehrserschließung fehlt. Tragfähige Vorschläge zur Erschließung für Kfz, Radfahrer und Fußgänger werden erwartet.

Dabei ist die Durchlässigkeit und Verknüpfung zu den angrenzenden Gebieten zu beachten. Ziel ist es, die bisherige „Insellage“ aufzubrechen und das Wettbewerbsgebiet an gezielten Punkten stärker mit dem Umfeld zu vernetzen. Die Passfähigkeit der Planung zu den nach außen angrenzenden Wege- und Straßennetzen ist darzustellen. Eine barrierefreie Gestaltung für alle Nutzergruppen wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Die innere Erschließung ist so zu gestalten, dass keine Anreize für Durchfahrer („Schleichverkehr“) geschaffen werden. Für die Gewerbeeinheiten Papstdorfer Straße, Zwinglistraße/ Bielatalweg ist eine Optimierung der Anliefersituation gewünscht. Die Gestaltung des Verkehrskonzeptes soll neue Nutzungen ermöglichen, ohne die bestehenden Wohnnutzungen zu beeinträchtigen. Für die Neuordnung und Erweiterung des ruhenden Verkehrs sind Vorschläge im Sinne eines ressourcenschonenden Flächenmanagement zu erbringen, dies schließt den Stellplatzbedarf von Neubauten mit ein. Gegenstand der Entwurfsaufgabe ist es, die Einordnung der erforderlichen Stellplatzanlagen oberirdisch, auch in Form von Parkhäusern oder in die Bebauung integrierten Stellplätzen, zu konzipieren. Mit Blick auf die aktuelle Entwicklung sind Stellplätze und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorzusehen, ebenso sollten Flächen für Car-Sharing-Angebote Beachtung finden. Für den Fahrradverkehr sollen Abstellanlagen vor allem in der Nähe der Gewerbeeinheiten und öffentlich genutzter Gebäude verortet werden.





## Teil D - Darstellungshinweise

Für die Planungswerkstatt werden Plangrundlagen, Skizzenpapier und Modellbaumaterialien sowie ein Umgebungsmodell bereitgestellt.

Für die digitale Abgabe in CAD-Format sind Konzeptpläne im Maßstab 1:2000 und 1:1000 sowie Vertiefungen im Maßstab 1:500 und räumliche Darstellungen gefordert.

Das Modell im M 1:500 hat Abmessungen von 90x130cm und zeigt den abgebildeten Ausschnitt. Es wird aus Kappa und Styrodur gefertigt und besitzt zwei Einsätze.



Ausschnitt Einsatzmodell M 1:500, genordet





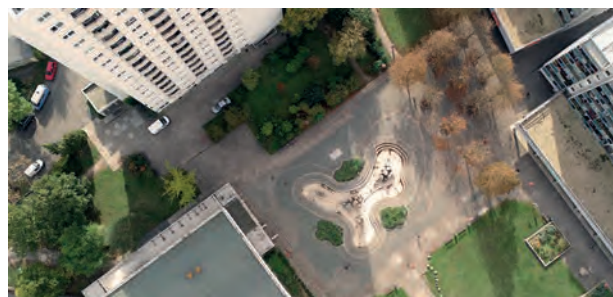






Anlage 02: Luftbild in 1:2000, Bilddatei .jpg





Anlage 03: Schrägluftbilder

Weitere digitale Anlagen:

- 04: Bürgerbeteiligung Gesamtdokumentation
- 05: Ergebnisse Online-Befragung und Stadtpaziergänge
- 06: Fotodokumentation
- 07: Historisches Karten/Bildmaterial
- 08: Studie Rehwaldt Landschaftsarchitekten
- 09: Landschaftsplan
- 10: Themenkarten